

**Referat fra generalforsamlingen i A/B Gjessøparken  
18. april 2024, kl. 19 i fælleshuset.**

Fremmødte: 22 andelshavere + 4 husstande med fuldmagt

**ad 1) Valg af dirigent og referent**

Heidi Flou Mikkelsen (HFM), nr. 32 blev valgt som dirigent og Michaela Almasy (MA) nr. 38 og Merete Holm (MH) nr. 36 som referenter  
Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet.

Til stemmeoptælling valgtes: Annette Bojsen (AB) nr. 62 og René Gregersen (RG) nr. 30

**ad 2) Bestyrelsens beretning for året 2023**

Formand Aase Hjaltason (AH) nr. 40 bød velkommen til Pernille Mogensen og Brian Rasmussen, nye andelshavere i nr. 58. Der er pt. 9 interesserede på ventelisten.  
Bestyrelsen deltog i ABFs "mød eksperterne" i Viborg i januar, og i oktober havde bestyrelsen et møde med den ny rådgiver hos Nykredit. Referat af mødet blev udsendt.  
Alle huse har fået efterset og evt. repareret sokler, i nr. 32 blev fordør udskiftet. 1 aquadræn og nogle tagrender ligeledes udskiftet. Der blev indkøbt 40 nye stole til fælleshuset.

I oktober havde vi et opfølgende besøg af Byggesagkyndig.nu, Henrik Tofte. En del af konklusionen var:

-at bestyrelsens holdning til husenes vedligeholdelse er fornuftig, og fremsynethed er tydeligvis vægtet højt. Der er siden udarbejdelsen af Svend Eriks vedligeholdelsesplan blevet skiftet bløde fuger omkring vinduer, der er omfuget nogle gavle og træværk fremstår vel vedligeholdt med malerbeskyttelse. Vigtigt at igangsætte vedligeholdelse, så små skader ikke udvikler sig.

Der har været afholdt have- og arbejdsdag, så vores områder fremtræder pæne og velholdte.

På inspirationsdagen den 16. september fortalte de forskellige udvalg om årets opgaver.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen.

**ad 3) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab, herunder fastsættelse af andelsværdien**

Ulla Nørgaard Jensen (UNJ) nr. 54 fremlagde årsregnskabet, og der blev svaret på spørgsmål. Ny andelsværdi kr. 307.413.

Årsregnskabet blev godkendt

**ad 4) Fremlæggelse af budget samt fastsættelse af boligafgiften til godkendelse**

Det indkomne forslag fra Preben Johannsen (PJ) nr. 24 blev behandlet under dette punkt.

PJ fremlagde sit forslag, som forudsatte uændret boligafgift.  
UNJ fremlagde bestyrelsens forslag med en forhøjelse af boligafgiften på kr. 100.  
Afstemning: 14 stemmer for bestyrelsens forslag og 12 stemmer for det indkomne budgetforslag.  
Vedtaget: Boligafgiften ændres pr. 1/5-2024 til kr. 6.900 pr. måned.

## **Ad 5) Indkomne forslag**

### **Forslag 1:**

Hjemmesideudvalget ønsker optaget på næste års budget til brug for oprettelse og drift af ABF-hjemmeside for foreningen: Kr. 1000 \*) Kr. 2544 (212 kr. månedlig inkl. moms) I alt kr. 3544 \*) engangsbeløb  
Udvalget vil til generalforsamlingen indstille, at foreningen får oprettet sin egen hjemmeside (bilag udsendes senere).  
Udvalget: Heidi (nr. 32) & Finn (nr. 40)

Det på sidste års generalforsamling vedtagne forslag om ny hjemmeside blev desværre ikke gennemført, hvorfor udvalget vil foreslå, at man vælger ABF's løsning.

Afstemning: 22 for / 4 imod. Forslag vedtaget.

### **Forslag 2:**

Hermed et forslag fra haveudvalget til generalforsamlingen den 18/4-2024. Dette er tænkt, som en tilføjelse til de eksisterende vedtægter.  
Pkt.1 Ved udeblivelse fra fælles arbejds-/havedag ifalder den udeblivende andelshaver en afgift på 200 kr. Dette opgøres og afkræves inden den 31 december i det pågældende kalenderår af bestyrelsen efter input fra haveudvalget.  
Pkt. 2 Hvis andelshaver ønsker fra fritaget fra deltagelse i arbejds-/havedage kan dette ske på årlig basis ved indbetaling af 800 kr til andelsforeningen inden den 1 marts i det pågældende kalenderår.  
Mvh Sanne nr. 48

Begrundelse for forslag skal ses på baggrund af manglende tilslutning til havedag. Det er et fællesanliggende, at vores arealer bliver vedligeholdt.

Afstemning: 2 for / 24 imod. Forslag ikke vedtaget.

### **Forslag 3:**

Bordene i fælleshuset er 20 år gamle, og vi skal snart overveje, at få dem udskiftet. Vi kikker efter borde, der har samme mål, som de nuværende, 80x180, de passer til vores duge, og der kan sidde 6-8 pers. ved hvert bord. De skal ikke være tungere, end dem, vi har, 17 kg, men heller ikke meget lettere, da de så bliver lidt campingagtige. Vi har gået efter disse kriterier og foreslår derfor mindst 4-6 borde i første omgang til en pris af ca. 2300kr pr bord.

Inden afstemning blev forslaget ændret, så hvis der er plads i budgettet sidst på året, kan der indkøbes borde for kr. 10.000.

Afstemning: 15 for / 11 imod. Forslag vedtaget

**Forslag 4:**

Bestyrelsen foreslår fjernelse af følgende vedtægter:

§ 3 Medlemmer

3.5 Dog kan en andelshaver undlade at indflytte i boligen, hvor den er erhvervet med henblik på udlejning til børn (forældrekøb). Dette gælder tillige køb med henblik på udlejning til forældre (børnekøb).

§ 11 Fremleje

11.4 Ved forældrekøb og børnekøb er fremleje tilladt uden tidsbegrænsning.

Dette skal gælde for fremtidige overdragelser Godkendes ændringen, vil det være gældende fra generalforsamlingens ophør den 18/4-24.

Begrundelsen for forslaget er, at vi er andelsboligforening og ønsker, at foreningen kun bør have andelshavere og ikke lejere.

Afstemning: 15 for / 10 imod / 1 blank. Forslag ikke vedtaget.

**Forslag 5:**

Tilføjelse til vedtægt §15 Fremgangsmåde

15.7 Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Afstemning: 26 for / 0 imod. Forslag vedtaget.

**Forslag 6:**

Bestyrelsen foreslår, at nuværende §10 Forandringer erstattes med ny formulering jf. Standardvedtægter udarbejdet af ABF 10/2014 med ændring 02/2024 (3. udgave)

§10 Forandringer

10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

10.2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

10.3a Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.3b En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af

redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

10.4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

10.5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

10.6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

10.7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

10.8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

10.9 Montering af ladestander til el-bil skal opføres på lovlig vis og placeres i carporten, så diskret som muligt. Installation, forsikring og udgift til evt. fjernelse af ladestander påhviler andelshaver.

#### ***Erstatter nuværende afsnit §10 Forandringer:***

- 10.1 *En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.*
- 10.2 *En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.*
- 10.3 *Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.*
- 10.4 *Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.*
- 10.5 *Montering af ladestander til el-bil skal opføres på lovlig vis og placeres i carporten, så diskret som muligt. Installation, forsikring og udgift til evt. fjernelse af ladestander påhviler andelshaver.*

Rettelse / tilføjelse til forslag 6

§ 10 Forandringer I stk. 10,7 : ” § 20” ændres til § 21 ( A/B Gjessøparkens vedtægter)

§ 21 Eksklusion ( A/B Gjessøparkens vedtægter)

§ 21, 1 tilføjes F-afsnit

Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,7

Afstemning: 22 for / 2 imod / 2 blank. Forslag vedtaget.

**Forslag 7:**

Forslag til vedtægtsændring indsendt af PJ nr. 24.

§29 Møder:

29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

Ændres til:

29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder og udsender protokollatet til samtlige husstande i foreningen på mail umiddelbart efter mødets afholdelse. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

Afstemning: 21 for / 5 imod. Forslag vedtaget.

**ad 6) Valg til bestyrelsen**

Valg til formand (for 2 år): Aase Hjaltason nr. 40

Valg til bestyrelsen (for 2 år): Merete Holm nr. 36

Valg til bestyrelsen (for 2 år): Heidi Flou Mikkelsen nr.32

**ad 7) Valg af 2 suppleanter**

1. Suppleant valgt for 1 år: Gert Andersen nr. 28

2. Suppleant valgt for 1 år: Kim Skov nr. 20

**ad 8) Eventuelt**

Gert Andersen nr. 28, påpegede, at regnskabet ikke er revideret, men at der er foretaget et review. Regnskabet er dog enstemmigt godkendt tidligere på mødet uden anmærkninger.

Ordstyrer HFM afsluttede mødet med at rose bestyrelsen for det store arbejde.

Gjessø, den 6/5 2024



Aase Hjaltason  
formand



Peter Carlsen



Heidi Flou Mikkelsen



Merete Holm  
referent



Ulla Nørgaard Jensen