



Beboerforeningen Gyvelholm
CVR. nr. 37535842

28. april 2025

Referat fra Generalforsamling i Beboerforeningen Gyvelholm den 24. april 2025 kl. 19:30-21:00.

Deltagere: Anna (39), Anni (15), Vibeke (17), Thomas (19), Martin (18), Gunner (30), Vera (25), Benedikte (34), Mette (11), Anne Sofie & Henrik (12), Christina (35), Søren (24), Gitte (13), Ib (33), Søren (50), Henrik (41), Peter (48), Elke (31), Sine (38), Ghita (43), i alt 20 lejermål. Herudover var der 1 fuldmagt fra nr. X

Dagsordenen ifølge vedtægterne omfatter følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2024
4. Aktiviteter for det kommende år
5. Fastsættelse af kontingent
6. Behandling af indkomne forslag, ændringer m.v.
 - a) Ny husorden (vedlagt)
7. Valg af bestyrelse, suppleant, revisor.
8. Eventuelt

Ad. 1 Valg af dirigent.
Ghita blev valgt.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning
Formanden aflagde beretningen:

Beboerrepræsentation er forankret i Lejelovent

I private udlejningsejendomme kan lejere oprette en beboerrepræsentation bestående af repræsentanter valgt blandt lejerne i ejendommen. Beboerrepræsentationen varetager lejernes interesser over for udlejer, og har flere rettigheder, større indflydelse og mere indsigt i driften, end den enkelte lejer normalvis har. En beboerrepræsentation kan forhandle med udlejer på vegne af lejerne, men er også til gavn for udlejer som en sparringspartner og en måde at få indsigt i lejernes holdninger til lejeforholdene.

De opgaver som beboerrepræsentationen kan deltage i, eller skal orienteres om, er blandt andet:

Vedtagelse af husorden

Gennemgang af grundlag for lejeforhøjelse

Gennemgang af varmeregnskab

*Ejendommens budget og regnskab
Klager fra beboere over andre beboere i ejendommen
Vedligeholdelsesplaner
Gennemførelse af andet større arbejde på ejendommen*

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen består af Henrik, Ghita, Elke, Peter og Sine. I november 2024 stoppede Stig, da de fraflyttede Gyvelholm. Stor tak til Stig for indsatsen især med hans teknisk / analytisk indsigt. Vi har en god arbejdsform i bestyrelsen hvor vi deler opgaverne og holder effektive møder. I den forgange periode har især 2 sager fået den altoverskyggende opmærksomhed: el-laderne og p-kontrollen – og sidstnævnte er først lige startet.

Markvandring 4. juni

Se referatet herfra på vores hjemmeside www.Gyvelholm.dk

El-ladere og huslejenævnet

Newsec har tidligere haft på budgettet for 2023 penge til etablering af el-ladere – det eneste vi hørte var at projektet var overgivet til NREP.

Næste gang vi hørte om el-laderne var da Newsec havde indbragt sagen for huslejenævnet for forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelse. Herefter skriveri frem og tilbage med huslejenævnet som endte med at godkende lejeforhøjelse på max 6,64 kr./m² per år. I beboerforeningen lykkedes det os at argumentere for en lidt lavere pris end oprindeligt oplæg – mens det ikke lykkedes at komme igennem med alternativ finansiering. Vi vurderede, at det ikke var realistisk at omgøre afgørelsen i boligretten (dels fordi tilsvarende sager i andre huslejenævne havde tilsvarende afgørelse og vi havde ikke nye argumenter at fremføre).

P-kontrol

Newsec fik ny driftschef, Brian Fenger, som vi mødtes med for første gang 3. februar. Referat fra mødet – og vores kommentarer hertil – kan hentes på vores hjemmeside. 2 take aways:

- 1) Brug Dalux appen til al kommunikation vedr. ejendommen – dokumenter gerne med billede. Brugen af App'en vil blive udbygget sådan at håndværkerne først kvitterer afsluttet når opgaven rent faktisk er udført.*
- 2) P-kontrol – totalt håbløst og unødvendigt. Disse synspunkter fremførte vi allerede for Brian på vores møde. Vi er lige nu i gang med at indsamle data, så vi kan gå i ny dialog med Newsec om enten at ændre p-reglerne – allerhelst afskaffe p-kontrollen! Så hermed en opfordring til alle som endnu ikke har svaret på vores spørgeskema om at gøre det – så vi kan skabe det samlede overblik.*

Herefter drøftede generalforsamlingen beretningen. Formanden redegjorde for hele processen og bestyrelsens håndtering heraf vedr. ladestandere, P-kontrol og huslejeforhøjelsen. Alle var enige om at P-kontrollen er håbløst håndteret af Newsec; uden reel involvering af beboere og med utilstrækkelig og mangelfuld information om ordningen, herunder forkert skiltning. Alle ønskede P-kontrollen afskaffet, idet "Newsec ønsker at løse et problem, der ikke er der", da Gyvelholms beboere altid har kunne hjælpe hinanden til rette vedr. parkering igennem alle årene. Det blev derudover drøftet, om der er sket proceduremæssige fejl fra Huslejenævnets side. Forsamlingen traf ingen beslutning herom.

Det blev foreslået at iværksætte en underskriftindsamling, for at få afskaffet P-kontrollen. Søren (50) bidrager med formulering af brev sammen med bestyrelsen. Herefter blev beretningen godkendt.

Ad. 3 Regnskab for 2024

Peter gennemgik regnskabet som herefter blev godkendt.

Ad. 4 Aktiviteter for det kommende år

Anskaffelse af en robåd blev drøftet og besluttet: Gitte (13) undersøger mulighederne med beløbsramme på max. 15.000 kr. og kontakter bestyrelsen med et forslag til køb.

Sociale arrangementer blev drøftet: Det er vigtigt for det gode naboskab, at vi kender hinanden bedre end i dag. Succesen afhænger dog af, om der melder sig beboere til et lille festudvalg til at stå for det praktiske. Jo flere der deltager, des lettere er opgaven. Beslutning: Bestyrelsen tager initiativ til datoer til et arrangement med telt på legepladsen eller picnic på græsplænen ved skoven.

Ad. 5 Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog at beboerkontingentet fastholdes til 30 kr. pr. måned. Det blev vedtaget.

Ad. 6 Behandling af indkomne forslag

Fra Gunner (30): Forslag om at kirsebærtræerne skal beskæres. Bestyrelsen tager det med til Newsec. Hvornår bliver altanerne renoveret? En skrivelse fra Newsec er allerede udsendt til beboerne og arbejdet vil snart gå i gang. Parkeringssituationen ønskes drøftet. Emnet blev behandlet under debatten af formandens beretning.

Fra Ib (33): Forslag om en samlet og overskuelig dokumentation af de ændrede parkeringsforhold blev foreslået. Drøftelsen skete under debatten af formandens beretning, hvor det fremgik, at bestyrelsen allerede i gang med at dokumentere beboernes utilfredshed. Bestyrelsen gentog en opfordring til at de resterende beboere fik svaret på skemaet.

Fra bestyrelsen: Bestyrelsen har gennemskrevet husorden mhp. en mere nutidig udgave. Forsamlingen diskuterede den gamle husorden versus den nye og var enige om, at den nye var bedre. Husordenen blev af de *fremmødte* (20 lejemaal+ 1 fuldmagt) enstemmigt vedtaget med den ændring, som blev foreslået på GF, at punktet vedr. parkering blev taget ud, og erstattet af afsnittet om parkering fra den oprindelige husorden.

Da en ændring af Husordenen jfr. Vedtægternes §13 kræver et flertal af *samtlig*e (47 lejemaal) lejere, faldt forslaget og den oprindelige husorden er derfor fortsat gældende. Der er ingen planer om at afholde en ekstraordinær generalforsamling, så længe parkeringssagen verserer. Bestyrelsen orienterer Newsec om beslutningen.

Ad. 7 Valg til bestyrelse samt revisor

Ifølge vedtægternes §2 skulle een ordinær bestyrelsespost besættes. Bestyrelsen foreslog Sine som blev valgt. Der blev ikke valgt en suppleant, og det var forsamlingen tilpas med.

Som revisor blev Benedikte (34) valgt.

Ad 8. Eventuelt

Generalforsamlingen gentog her at P-kontrolordningen skal afskaffes og at det haster.

Bestyrelsen pr. 24. april 2025:

Formand	Henrik Melgaard nr. 41	hmel@outlook.dk
Næstformand	Ghita Parry nr. 43	gp@kost.dk
Kasserer	Peter Westheimer nr. 48	pw1@mail.dk
Bestyrelsesmedlem	Sine Rasmussen nr. 38	sine_r@hotmail.com
Bestyrelsesmedlem	Elke Johnsen nr. 31	elkeoglars@mail.dk
Revisor	Benedikte Bergmann nr. 34	benediktebergmann@gmail.com

For referat den 30. April/Ghita