

Referat af ordinær generalforsamling

Den 9. april 2026 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Granparken.

Det blev konstateret, at 17 ud af 20 andele var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt. Derudover deltog administrator Maj-Britt Lastrup Nielsen fra Advokatfirmaet Svendsen.

Følgende dagsorden var til behandling:

1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning, vedlagt indkaldelsen som bilag.
 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 - a) Bestyrelsen foreslår, der reserveres yderligere kr. 500.000,- med henblik på at holde en stabil andelsværdi ifm. større vedligeholdelsesarbejder og kursreguleringer mv., så foreningens reserver i alt udgør kr. 2.000.000,- .
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a) Bestyrelsen foreslår boligafgiftsstigning på 3%, gældende 01.05.2026. Beregningen vedlagt indkaldelsen som bilag.
 - b) Bestyrelsen foreslår, at der igen i år budgetteres med kr. 100.000 til udskiftning af målerbrønd.
- Det blev vedtaget på budget 2025 på sidste års ordinære generalforsamling, men er endnu ikke udført.

5. Indkomne forslag.

a) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 7, stk. 2:

Fra:

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Til:

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Baggrund: I lokalplanens bestemmelse for områdets anvendelse står, at her ikke må drives erhverv.

b) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 15, Stk. 2

Fra:

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære general forsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysnings-skemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysnings skemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen.

Til:

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Baggrund: 1. juli 2025 trådte en ny bekendtgørelse i kraft, som betyder, at andelsboligforeninger ikke længere skal udfylde og fremlægge nøgleoplysningsskema til generalforsamlingen, og det har også skullet udleveres ved salg af en bolig.

c) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 15, Stk. 3a :

Fra:

Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og el-tjek. El-tjek og VVS-tjek skal udføres af autoriserede el- og VVS-installatører. VVS- og el-tjek rapporterne skal udleveres til såvel erhververen som foreningens bestyrelse.

Til:

Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og el-tjek. El-tjek og VVS-tjek skal udføres af de af bestyrelsen udpeget autoriserede el- og VVS-installatører. VVS- og el-tjek rapporterne skal udleveres til såvel erhververen som foreningens bestyrelse.

Baggrund: Rapporterne har vist sig at være af meget varierende kvalitet afhængig af hvilken el-/VVS-installatører, der har foretaget tjekket, og i visse tilfælde beskriver de langt fra, om boligens el- og

VVS-installationer er lovlige og funktionsdygtige, som må siges at være formålet med rapporterne. Bestyrelsen har erfaring for, at de installatører, som beboerne i "Vejledning til salg" anbefales at benytte, udfører et samvittighedsfuldt tjek.

d) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 27, stk. 7:

Fra:

Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige, nærtstående såfremt de gennem mindst de seneste 2 år har beboet en bolig sammen med andelshaveren. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun en person der bebor andelsboligen. Bestyrelsesmedlemmer må ikke være søskende eller beslægtet i lige linje. Genvalg kan finde sted.

Til:

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer, såfremt de gennem mindst de seneste 2 år har beboet en bolig sammen med andelshaveren. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Baggrund: I en forening af vores størrelse og med vores beboersammensætning kan det være svært at finde kandidater til bestyrelsen, og ekstra svært, når bestyrelsesmedlemmer ikke må være søskende eller beslægtet i lige linje.

e) Bestyrelsen forslår, at foreningen udarbejder en husorden, som skal godkendes af generalforsamlingen.

Baggrund: En husorden er nyttig, da den sikrer nogle fælles leveregler i hverdagen. En husorden kan blandt andet forebygge konflikter og sætte ord på, hvordan samtlige andelshavere kan tage hensyn til hinanden, og dermed være med til at sikre godt naboskab.

f) Bestyrelsen foreslår, at maling af boligernes skure udføres af en professionel maler.

Baggrund: Vi skal i 2026 have malet skurene, der hører til hver bolig. Bestyrelsen har foreløbig indhentet ét tilbud på maling af skurene. Tilbuddet er på 53.000 kr. inkl. moms og materialer. Generalforsamlingen kan pålægge andelshaverne at foretage vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen har beregnet, at hvis andelshaverne selv skal stå for opgaven med maling af skuret, der hører til deres bolig, vil indkøb af materialer beløbe sig til ca. 22.000 kr.

g) Bestyrelsen forslår, at skurene males antrazitgrå.

Baggrund: Farven vil give skurene et opdateret udtryk, og algevækst ses ikke så tydeligt på en mørk som en lys farve.

h) Bestyrelsen forslår, at andelshaverne kan vælge kun at klippe hæk 1 en gang om året.

Baggrund: Bestyrelsen besluttede sidste år, at beboerne kan vælge kun at klippe hæk en gang om året. Ifølge vedtægten § 9 stk. 2 kan generalforsamlingen fastsætte regler for vedligeholdelsen af det til boligen knyttede haveareal, og bestyrelsesbeslutningen skal derfor fremlægges på denne generalforsamling.

6. Valg af bestyrelse. På valg er:

Formand Lene Kristensen. Valget gælder for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Line Skogseth. Valget gælder for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Lotte Ljunggreen fratræder, og et nyt bestyrelsesmedlem skal vælges for den resterende periode. Valget gælder for 1 år.

Bestyrelsen foreslår, at der vælges yderligere et medlem til bestyrelsen.

Baggrund: Det kræver engagement og tid at være del af bestyrelsen. Førstnævnte har de nuværende bestyrelsesmedlemmer masser af, men alle medlemmerne har jobs at passe og nogle også børn, så tid er tit en mangel. Ved at dele opgaverne på flere hænder bliver det nemmere at fastholde og tiltrække medlemmer til bestyrelsen.

7. Valg af suppleanter. På valg er:

1. suppleant: Linda Vaabengaard Jensen.

2. suppleant: Tina Hansen.

Valgene gælder for 1 år.

8. Valg af administrator.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede men alene en ekstrakt af de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1. Til dirigent valgtes administrator Maj-Britt Lastrup Nielsen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen og vedlægges også dette referat. Beretningen blev taget til efterretning, uden yderligere kommentarer.

Ad 3. Administrator Maj-Britt Lastrup Nielsen forelagde regnskab og værdiansættelse.

a) Bestyrelsen foreslår, der reserveres yderligere kr. 500.000,- med henblik på at holde en stabil andelsværdi ifm. større vedligeholdelsesarbejder og kursreguleringer mv., så foreningens reserver i alt udgør kr. 2.000.000,- .

Efter gennemgangen godkendtes regnskabet, herunder også værdierne for andelsboligerne, udregnet på baggrund af offentlig vurdering med indeksregulering, og med en samlet reserve på kr. 2.000.000.

Prisfastsættelsen ved erhvervelse af andelsbolig sker på grundlag af det på seneste generalforsamling godkendte regnskab.

Ad 4. Administrator Maj-Britt Lastrup Nielsen forelagde driftsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgifterne.

a) Bestyrelsen foreslår boligafgiftsstigning på 3%, gældende 01.05.2026. Beregningen vedlagt nærværende referat som bilag.

Boligafgiftsstigningen blev enstemmigt vedtaget.

b) Bestyrelsen foreslår, at der igen i år budgetteres med kr. 100.000 til udskiftning af målerbrønd. Det blev vedtaget på budget 2025 på sidste års ordinære generalforsamling, men er endnu ikke udført.

Beløbet er indeholdt i budget 2026.

Driftsbudget blev enstemmigt godkendt, med ændret boligafgift gældende fra 1. maj 2026.

Ad 5. Indkomne forslag.

a) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 7, stk. 2:

Fra:

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Til:

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Baggrund: I lokalplanens bestemmelse for områdets anvendelse står, at her ikke må drives erhverv.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 15, Stk. 2

Fra:

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære

generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Til:

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Baggrund: 1. juli 2025 trådte en ny bekendtgørelse i kraft, som betyder, at andelsboligforeninger ikke længere skal udfylde og fremlægge nøgleoplysningsskema til generalforsamlingen, og det har også skullet udleveres ved salg af en bolig.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 15, Stk. 3a:

Fra:

Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og el-tjek. El-tjek og VVS-tjek skal udføres af autoriserede el- og VVS-installatører. VVS- og el-tjek rapporterne skal udleveres til såvel erhververen som foreningens bestyrelse.

Til:

Ved salg af en andel påhviler det andelshaveren at få foretaget et VVS- og el-tjek. El-tjek og VVS-tjek skal udføres af de af bestyrelsen udpeget autoriserede el- og VVS-installatører. VVS- og el-tjek rapporterne skal udleveres til såvel erhververen som foreningens bestyrelse.

Baggrund: Rapporterne har vist sig at være af meget varierende kvalitet afhængig af hvilken el-/VVS-installatører, der har foretaget tjekket, og i visse tilfælde beskriver de langt fra, om boligens el- og VVS-installationer er lovlige og funktionsdygtige, som må siges at være formålet med rapporterne. Bestyrelsen har erfaring for, at de installatører, som beboerne i "Vejledning til salg" anbefales at benytte, udfører et samvittighedsfuldt tjek.

Der var lidt debat om emnet, og forslaget blev efterfølgende enstemmigt vedtaget.

d) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 27, stk. 7:

Fra:

Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige, nærtstående såfremt de gennem mindst de seneste 2 år har beboet en bolig sammen med andelshaveren. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun en person der bebor andelsboligen. Bestyrelsesmedlemmer må ikke være søskende eller beslægtet i lige linje. Genvalg kan finde sted.

Til:

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer, såfremt de gennem mindst de seneste 2 år har beboet en bolig sammen med andelshaveren. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Baggrund: I en forening af vores størrelse og med vores beboersammensætning kan det være svært at finde kandidater til bestyrelsen, og ekstra svært, når bestyrelsesmedlemmer ikke må være søskende eller beslægtet i lige linje.

Forslaget gav anledning til lidt debat, hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

e) Bestyrelsen forslår, at foreningen udarbejder en husorden, som skal godkendes af generalforsamlingen.

Baggrund: En husorden er nyttig, da den sikrer nogle fælles leveregler i hverdagen. En husorden kan blandt andet forebygge konflikter og sætte ord på, hvordan samtlige andelshavere kan tage hensyn til hinanden, og dermed være med til at sikre godt naboskab.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og der blev nedsat en arbejdsgruppe til udarbejdelse af oplæg til husorden. Husordenen skal efterfølgende godkendes af en generalforsamling for at være gældende.

f) Bestyrelsen foreslår, at maling af boligernes skure udføres af en professionel maler.

Baggrund: Vi skal i 2026 have malet skurene, der hører til hver bolig. Bestyrelsen har foreløbig indhentet ét tilbud på maling af skurene. Tilbuddet er på 53.000 kr. inkl. moms og materialer. Generalforsamlingen kan pålægge andelshaverne at foretage vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen har beregnet, at hvis andelshaverne selv skal stå for opgaven med maling af skuret, der hører til deres bolig, vil indkøb af materialer beløbe sig til ca. 22.000 kr.

Emnet, herunder vedligeholdelsesplan og opdatering af samme, blev debatteret.
Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

g) Bestyrelsen forslår, at skurene males antrazitgrå.

Baggrund: Farven vil give skurene et opdateret udtryk, og algevækst ses ikke så tydeligt på en mørk som en lys farve.

Nogen ytrede ønske om en lysere farve, så der blev først stemt om antrazitgrå som forslaget lød på. Hvis der ikke var flertal for forslaget, kunne der efter følgende stemmes om andre forslag til farver/nuancer.

Antrazitgrå blev vedtaget med stemmerne 10 for, og 7 imod.

h) Bestyrelsen forslår, at andelshaverne kan vælge kun at klippe hæk 1 en gang om året.

Baggrund: Bestyrelsen besluttede sidste år, at beboerne kan vælge kun at klippe hæk en gang om året. Ifølge vedtægten § 9 stk. 2 kan generalforsamlingen fastsætte regler for vedligeholdelsen af det til boligen knyttede haveareal, og bestyrelsesbeslutningen skal derfor fremlægges på denne generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

På valg var formand Lene Kristensen samt bestyrelsesmedlem Line Skogseth, der begge enstemmigt blev genvalgt uden modkandidater.

Valgene gælder for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Lotte Ljunggreen er fraflyttet foreningen, hvorfor der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for den resterende periode. Brian Jess Servin stillede op som bestyrelsesmedlem og blev enstemmigt valgt uden modkandidat.

Valget gælder for 1 år.

Derudover var der ønske fra bestyrelsens side om valg af endnu et bestyrelsesmedlem, hvilket der var "plads til" ift. foreningens vedtægter.

Tina Hansen opstillede til posten, og blev enstemmigt valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Bestyrelsens sammensætning efter generalforsamlingen er således:

Formand Lene Kristensen - på valg i 2028

Bestyrelsesmedlem Line Skogseth - på valg i 2028

Bestyrelsesmedlem Tina Jensen - på valg i 2028

Bestyrelsesmedlem Sarah Mayntz Jensen - på valg i 2027

Bestyrelsesmedlem Brian Jess Servin - på valg i 2027

Ad 7. Valg af suppleanter.

På valg var:

1. suppleant: Linda Vaabengaard Jensen, genopstillede, og blev enstemmigt genvalgt for en 1-årig periode.

2. suppleant: Trine Lindegaard Boesen stillede op til posten, og blev enstemmigt valgt for en 1-årig periode.

Ad 8. Som administrator genvalgtes Advokatfirmaet Svendsen enstemmigt.

Valget gælder for 1 år.

Ad 9. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Beierholm, enstemmigt.

Valget gælder for 1 år.

Ad 10. Eventuelt.

En beboer spurgte om der var mulighed for at få pumpen i brønden op over jordhøjde. Herunder foreslog beboeren at der med tiden indtænkes et blødgøringsanlæg ift. reducere af kalk i vandet.

Bestyrelsen arbejder på sagen.

Bestyrelsen forklarede, at der er udfordringer med el – herunder til udendørsbelysningen, i foreningen.

Der blev spurgt til carport-projekt. Bliver de malet? Bliver der lavet carporte til alle?

Bestyrelsen oplyste, at el og carporte-projekt hænger sammen, idet det kræver en del gravearbejde mv.

Man enedes om at etablere en ide-gruppe ift. el, carporte og evt. ladestandere, som herefter undersøger de forskellige muligheder, hvilket gerne skal munde ud i et projektforslag.

En beboer spurgte til muldvarpe-besøget i græsplænen. Bestyrelsen forklarede at Rentokil har fået has på en muldvarp. Herunder blev der opfordret til, at hvis der dukker muldvarpeskud op fremover, så riv dem gerne ned. Når Rentokil så kommer på besøg, kan de se hvor der er aktivitet, og derved hvor de skal gøre en indsats.

En beboer gjorde opmærksom på at en af de andre beboeres kat gentagne gange har afleveret rotter til dens ejer. Her blev opfordret til, at ser man rotter/rottehuller, så ring til kommunen med det samme. De rykker hurtigt ud.

Advokatfirmaet Svendsen yder fortsat den service, at medlemmerne kan rette henvendelse til firmaet og på samme måde som i advokatvagten få gratis råd om f.eks. oprettelse af testamenter, dødsboer osv. Hvis man har et spørgsmål, kan man rette henvendelse til kontoret på tlf. 56 31 33 22, som derefter vil sørge for forbindelse til rette advokat.

Generalforsamlingen hævet.

Underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten.

Bestyrelsen:

Formand Lene Kristensen

Bestyrelsesmedlem Line Skogseth

Bestyrelsesmedlem Sarah Mayntz Jensen

Bestyrelsesmedlem Brian Jess Servin

Bestyrelsesmedlem Tina Hansen

Dirigent:

Administrator Maj-Britt Lastrup Nielsen

Bestyrelsens Beretning 2025/26

Ordinær generalforsamling 9. april 2026

Vi har siden sidste generalforsamling fået nye andelshavere i nr. 16 og i nr. 24. Vi byder de nye andelshavere velkommen i foreningen.

Bestyrelsen har haft lidt udfordringer med at få fat på kvalificerede håndværkere, der har tid til at løse vores opgaver, men ellers har det forløbne år været uden de helt store udfordringer.

Der har i året løb som vanlig været to fælles arbejdsdage. På forårets Grøn dag fik vi samlet de nye bord-/bænkesæt, og i sommerens løb sørgede havemanden for, at "bålpladsen" blev udvidet til også at kunne rumme bord-/bænkesæt, så vi nu har en dejlig fliseplads, hvor beboerne kan samles, eller man kan samles med familie og venner.

Sidste forår fik vi et tilbud fra Fibia om gratis installation af fibernet, hvis 40% af beboerne tilmeldte sig, og i oktober blev der gravet og trukket kabler. Der er trukket kabler rundt i hele foreningen, så det er nemt at koble flere boliger på fibernettet, når og hvis det bliver aktuelt.

I juli måned lanceredes foreningens hjemmeside. Formålet med hjemmesiden var primært at gøre foreningen mere synlig, og vi har fået mange henvendelser fra folk, der gerne vil skrives på vores venteliste, men desværre er der ikke ret mange af dem, der indbetaler gebyret for at blive indskrevet på ventelisten. Der er p.t. 11 på ventelisten, hvoraf de 3 er blevet indskrevet efter lancering af hjemmesiden.

Bestyrelsen har i budgettet for 2026 indregnet en stigning i boligydelsen på 3% gældende pr. 1. maj. Vi oplever alle, at en tur i supermarkedet er blevet usædvanligt meget dyrere. Men det er ikke kun prisen på madvarer, der er steget de senere år, det er bl.a. også blevet væsentlig dyrere at have besøg af håndværkere, og foreningens indtægter er ikke fulgt med prisstigningerne. Hvis vi fortsat skal sørge for løbende at holde en rimelig vedligeholdelsestilstand, så udgifterne ikke pludselig vælter ned over foreningen, vil det være nødvendigt at tænke en 1,5-2 procent stigning ind om året til drift- og vedligeholdelse af vores ejendom.

Generalforsamlingen besluttede sidste år at overgå til beregning af andelsværdi ved brug af offentlig vurdering med indeksregulering. Det er nettoprisindekset for oktober måned, der benyttes ved indeksreguleringen, og det er på 122,6, hvilket er en stigning på 2,3 % i forhold til sidste år.

Kursen på foreningens realkreditlån er faldet en smule i år, men i disse uforudsigelige tider kan det hurtigt gå den anden vej. Bestyrelsen foreslår, at der i år reserveres yderligere 500.000 kr. med henblik på at imødegå stigninger i kursværdien og holde en stabil andelsværdi i forbindelse med større vedligeholdelsesarbejder. Det vil betyde, at stigningen i andelsværdien bliver på 2% i stedet for 2,3%

Til slut vil bestyrelsen blot sige tak for 2025/26. Vi glæder os til at se så mange som muligt af jer til generalforsamlingen.

AB Granparken

Bestyrelsen foreslår en stigning af boligafgiften på 3% gældende pr. 01.05.2026
(jf. vedtægterne fordeles boligafgiften ift. de oprindelige indskud)

Adresse	Nuværende boligafg. pr. md	3% stign. opkrævet	Ny boligafg. pr. md
1 - 2 Granparken 3	3.566,53	107,00	3.673,53
2 - 2 Granparken 4A	3.566,53	107,00	3.673,53
3 - 2 Granparken 4B	3.915,43	117,46	4.032,90
4 - 2 Granparken 5	3.915,43	117,46	4.032,90
5 - 2 Granparken 6	2.985,03	89,55	3.074,58
6 - 2 Granparken 7	2.985,03	89,55	3.074,58
7 - 2 Granparken 8	2.985,03	89,55	3.074,58
8 - 2 Granparken 9	2.985,03	89,55	3.074,58
9 - 2 Granparken 10	3.915,43	117,46	4.032,90
10 - 2 Granparken 11	3.566,53	107,00	3.673,53
11 - 2 Granparken 12	2.985,03	89,55	3.074,58
12 - 2 Granparken 13	3.566,53	107,00	3.673,53
13 - 2 Granparken 14	2.985,03	89,55	3.074,58
14 - 2 Granparken 16	2.985,03	89,55	3.074,58
15 - 2 Granparken 18	2.985,03	89,55	3.074,58
16 - 2 Granparken 20	3.915,43	117,46	4.032,90
17 - 2 Granparken 22	3.992,97	119,79	4.112,76
18 - 2 Granparken 24	3.992,97	119,79	4.112,76
19 - 2 Granparken 26	3.992,97	119,79	4.112,76
20 - 2 Granparken 28	3.992,97	119,79	4.112,76
	69.780,00	2.093,40	71.873,40
Årlig i alt	837.360,00	25.120,80	862.480,80

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lene Kristensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: a388a033-f294-417c-8d8a-63c41211998c

IP: 85.80.xxx.xxx

2026-05-03 08:11:11 UTC



Line Irene Skogseth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: 69a07bab-0282-4838-8c12-afd95e79f311

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-05-03 11:08:04 UTC



Sarah Mayntz Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: c1eb42cf-77c6-4593-b96a-c2a6ae5046ef

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-05-03 12:34:18 UTC



Brian Jess Servin Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: 37d0a30b-8717-494c-84d3-33d67e93b9ff

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-04 04:56:15 UTC



Maj-Britt Lastrup Nielsen

Dirigent

Serienummer: 4b064c1d-10ae-4f4e-b534-b8d094aa7ed8

IP: 217.116.xxx.xxx

2026-05-04 05:55:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Tina Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Granparken

Serienummer: 99aad7fa-64eb-40b5-852c-406c78c15100

IP: 87.51.xxx.xxx

2026-05-27 06:47:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.