

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003107

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2020, den 29. juni, kl. 18.30 afholdtes på Brøndby Idrætsefterskole, Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Til stede var 27 andelshavere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt, og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

Formand Michael Johansen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 15.6.2020 udsendte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent:

Som dirigent valgtes Uno Ternstrøm, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Michael Johansen aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 2019. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

På spørgsmål om den foretagne opskrivning af ejendommens regnskabsmæssige værdi oplyste formanden, at det var foreningens revisor, der på baggrund af boligmarkedets udvikling havde foretaget den vurdering, der lå til grund for opskrivningen.

Dirigenten konstaterede herefter, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2019 og fastsættelse af andelsværdi:

Uno Ternstrøm gennemgik resultatopgørelsens hovedtal med henvisning til noter. Om indtægter blev det fremhævet, at foreningen havde opnået en foreløbig tilbagebetaling af honorar til firmaet Rafn & Søn, der i perioden 2012 – 2016 efter aftale med daværende bestyrelse havde gennemført en klagesag vedrørende ejendomsskatter. Foreningen fik medhold og tilbagebetaling med ca. kr. 390.000, men aftalen med Rafn & Søn medførte, at 48% heraf eller ca. kr. 188.000 skulle betales som honorar. De efterfølgende års domspraksis viste imidlertid, at

en aftale om et sådant honorarkrav efter lov om juridisk rådgivning var ugyldigt, og sidste år anlagde foreningen efter modtagelse af forsikringsselskabets tilsagn om retshjælp retssag mod Rafn & Søn. Sagsanlægget medførte i første omgang, at Rafn & Søn tilbagebetalte ca. kr. 94.000, der således indgår i resultatopgørelsens indtægter. Retssagen om de resterende ca. kr. 50.000 fortsættes.

Forslag til resultatdisponering var udover driftsoverskuddet overførsel af kr. 150.000 fra vedligeholdelseshenlæggelse, således at der til egenkapitalen i alt overførtes ca. kr. 304.000.

Balancen blev gennemgået. Foreningens likvide beholdning er efter fradrag af mellemregning med en handel ca. kr. 2.800.000.

Noten om egenkapital blev detaljeret gennemgået, og herunder blev tilbageførsel af tidligere nedskrivning på ejendommen samt ny opskrivning til en regnskabsmæssig ejendomsværdi på kr. 118.000.000 gennemgået.

Endelig blev andelskroneberegningen omtalt, og ny andelskrone blev foreslået til 1,0986.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet med forslaget om ny andelsværdi til kurs 1,0986.

Ad 4. Budget 2020 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Michael Johansen gennemgik budgetforslagets enkelte punkter med kommentarer og begrundelser for de anførte budgetbeløb.

Om vedligeholdelse nævnte formanden bl.a., at det kunne forventes, at der f.eks. blev behov for udskiftning af ventilationer på loft. Endvidere forventedes etablering af nye vand- og varmemålere at beløbe sig til ca. kr. 150.000. Målerudskiftningen er ved at være afsluttet, og foreningen har herefter elektronisk aflæsning af målerstande.

Som forbedringsprojekt er det planen at færdiggøre festpladsen, og formanden modtog gerne henvendelser fra medlemmer, der ville deltage i en arbejdsgruppe.

Der er afsat et beskedent beløb til bestyrelsens årlige udflugt.

Budgettets samlede udgifter forventes at beløbe sig til ca. kr. 5.000.000.

Da der ikke var bemærkninger eller spørgsmål til budgetforslaget, der indeholdt forslag om uændret boligafgift, kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte forslaget.

Ad 5. Forslag:

A. Forslag om ændringer i husordenen:

Forslagsstiller Bo Nielsen gennemgik de i indkaldelsen anførte forslag 1 – 6.

1. Parkering af biler på max. 3500 kg.
Forslagsstiller bemærkede, at dette var en almindelig kendt regel i boligkvarterer.
2. Parkerede biler skal være relaterede til andelen.
Bo Nielsen fremhævede, at bestemmelsens formål er at udelukke uvedkommendes parkering. Bilen skal være ejet eller leaset af andelshaver eller være registreret som erhvervskøretøj til andelshaver.
3. Biler skal parkeres indenfor afmærket p-bås.
4. Hvis en andel har 2 private biler holdende i foreningen, er det udelukket at have et erhvervskøretøj parkeret også.
5. Overskridelse af de omtalte regler kan medføre, at bestyrelsen inddrager ekstra p-plads og behandler sagen som brud på foreningens regler.
6. Der må ikke parkeres med u-indregistrerede biler.

De foreslåede punkter blev gennemgået enkeltvis, og der var mange kommentarer og spørgsmål, som blev besvaret.

Efter denne debat konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen vedtog, at den nuværende kortfattede bestemmelse i husordenen om parkering udgik, og de i generalforsamlingsindkaldelsen anførte punkter 1 – 6 i stedet indføres i husordenen.

B. Forslag om ændring af vedtægtens § 13, 2. C:

Administrator gennemgik ændringsforslaget som beskrevet i indkaldelsen.

Dernæst konstateredes det, at der ikke var de fornødne 2/3 af andelshaverne tilstede, således at ændringsforslaget ikke kunne vedtages i dag. Da det efter en kort gennemgang af ændringsforslaget kunne konstateres, at de tilstedeværende på generalforsamlingen enstemmigt godkendte forslaget, tilkendegav administrator, at der herefter i overensstemmelse med vedtægtens § 24, 2 ville blive indkaldt til en ny kortfattet, ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte. Administrator vil sørge for snarest mulig indkaldelse til en sådan ekstraordinær generalforsamling og tilføjede, at det forventes, at generalforsamlingen bliver en afstemningsgeneralforsamling med varighed højst 5 min.

C. Forslag om ophævelse af vedtægtens § 14, 2. sidste 4 linjer:

Forslaget blev kort gennemgået, og dirigenten konstaterede, at generalforsamlingens tilstedeværende medlemmer enstemmigt godkendte forslaget. Forslaget udgår herefter som førnævnt til behandling på en ekstraordinær generalforsamling.

D. Forslag om ophævelse af vedtægtens § 14, 4. og indførelse af ny tekst om anvendelse af vurdering i forbindelse med overdragelser:

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendt forslaget, der således udgår til endelig behandling på kommende, ekstraordinære generalforsamling.

E. Forslag om ændring af vedtægtens § 15, 3.

Forslaget om købesums deponering ved overdragelse af andele blev kort gennemgået, og generalforsamlingen godkendte enstemmigt forslaget, der udgår til endelig behandling på kommende ekstraordinære generalforsamling.

F. Forslag, som p.g.a. Corona-pausen var bortfaldet:

Steen Gildesberg oplyste, at han den 16.6 havde fremsendt forslag om tilladelse til opsætning af drivhus. Formanden bekræftede modtagelsen af forslaget, som herefter blev gennemgået og drøftet. Forslaget omhandlede opsætning af drivhus på 5,6 m² med en højde på 2,08 m.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der kunne være hindringer i lokalplanen, hvilket først måtte undersøges som betingelse for, at forslaget kunne godkendes. Det blev oplyst, at der allerede er opført drivhuse af enkelte andelshavere. I den sammenhæng blev det bemærket, at hvis disse også er i strid med lokalplanen eller andre myndighedsbestemmelser, vil følgen blive, at de må fjernes.

Det blev oplyst, at drivhusets materialer er aluminiumslisters og polycarbonat-plader. Efter en del debat blev forslaget sat under afstemning, der udviste, at 20 andelshavere stemte for forslaget, der derved var vedtaget under forudsætning af, at opførelse af drivhus ikke strider mod gældende lokalplan eller lignende.

Formanden gjorde opmærksom på, at en andelshaver har etableret et fast tag på pavillion, og denne sag verserer under bestyrelsens behandling.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:
Michael Johansen blev genvalgt.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Sune Meyer blev genvalgt. Da Bo Nielsen ikke ønskede at genopstille valgtes som nyt bestyrelsesmedlem Nadja Kaa.

Bestyrelsen består herefter af:

Michael Johansen (formand – 11. st.th.)

Lars Gregersen (17, st.tv.)

Sune Meyer (15, st.tv.)

Thomas Feldstein (21)

Najda Kaa (11, 1. th.)

- c. Valg af suppleanter:
Som 1. suppleant genvalgte Allan Steen (3, st.tv.), - som 2. suppleant genvalgte Liz Persson (1, 1.tv.) og som 3. suppleant genvalgte Dennis Phillipsen (7, st.th.).

- d. Valg af revisor:
TimeVision Revisions Anpartsselskab blev genvalgt.

- e. Valg af administrator:
Som administrator genvalgtes Advokatfirmaet Ternstrøm.

Ad 7. Eventuelt:

Det blev oplyst, at der på p-pladsen mellem nr. 1 og 3 var opstået huller i hæk, hvilket medførte behov for opsættelse af hegn eller lignende, så hækken kunne gro sammen.

Michael Johansen bekræftede, at dette var bestyrelsen bekendt, og det var drøftet, om der eventuelt skulle etableres en gennemgang. Der var tilkendegivelser om, at alle huller burde lukkes, men en vejledende afstemning udviste, at 8 stemte for, at der burde være en gennemgang i hækken, medens 7 stemte for, at alle huller burde lukkes. Bestyrelsen tager denne afstemning til efterretning i sin behandling af emnet.

Palle Møller Hansen oplyste om muligheden for indkøb af en rutsjebane og spurgte, om der var interesse herfor.

Michael Johansen fandt det hensigtsmæssigt, at der blev etableret et festpladsudvalg, som kunne arbejde med projekter og undersøge muligheder. Han efterlyste 2 – 3 personer til at indgå i et sådant udvalg.

Følgende erklærede sig villige til at deltage i udvalgsarbejdet:

Morten Olsen (1, 1. tv.)
Liz Rothgarn (1, 1. th.)
Susanne Knudsen (15, 1. tv.)

Der var bemærkninger om anbringelse af genstande på trappeopgange og oplysning om brandtilsynets besøg, hvor reglerne blev indskærpet, og hvor det som hovedregel blev understreget, at intet må oplagres på trappeopgange. Der var forslag om at udsende skrivelse om regler for trappeopgange til alle andelshavere.

På forespørgsel oplyste Michael Johansen, at bestyrelsen endnu ikke havde besluttet datoer for arbejdsdage. Nærmere herom vil tilgå andelshaverne senere.

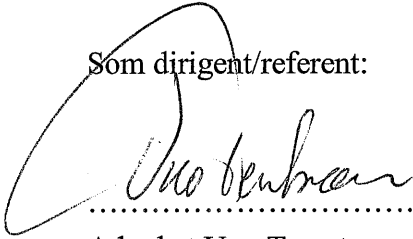
Palle Møller Hansen takkede de 7, der har bestået med græsslåning i årets løb. Der arbejdes med 4 hold, hvorfor 1 deltager mere blev efterlyst, således at der kunne være 2 på hvert hold.

Formanden omdelte vingaver til bestyrelsesmedlemmer, udvalgsdeltagere og administrator med tak for et godt samarbejde i årets løb.

Da ingen yderligere ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Michael Johansen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:



.....
Advokat Uno Ternstrøm

Bestyrelsen:

.....
Michael Johansen

.....
Lars Gregersen

.....
Sune Meyer

.....
Thomas Feldstein

.....
Nadja Kaa