

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 2022

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2022, den 30. marts, kl. 18.30 afholdtes på DIF, Brøndby Stadion 20, 2605 Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken.

Til stede var 23 andelshavere repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt, og administrator, advokat Uno Ternstrøm og Bjarke Jensen.

Formand Michael Johansen bød velkommen med henvisning til den i indkaldelsen af 15. marts 2022 anførte dagsorden.

Ad 1. Valg af dirigent:

På formandens forslag blev Uno Ternstrøm valgt som dirigent og referent.

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Michael Johansen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for 2021. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Michael Johansen fremhævede supplerende, at bestyrelsen indstiller til, at bestyrelsens mandat til at foretage omlægning af foreningens lån forlænges med yderligere et år.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2021 og fastsættelse af andelsværdi:

Uno Ternstrøm indledte gennemgangen af den udsendte årsrapport med henvisning til revisionspåtegningen, hvoraf det fremgik, at revisor fandt årsregnskabet retvisende.

Herefter gennemgik Uno Ternstrøm kort den udsendte årsrapports resultatopgørelse med henvisning til noter sammenholdt med budget og forrige års regnskab.

På indtægtssiden blev det fremhævet, at der havde været flere overdragelser end forventet, og at posten "andre indtægter" derfor udviste kr. 25.250 mod budgetteret 4.000.

På udgiftssiden blev det bemærket, at udgifterne i det væsentligste havde været indenfor budgettet, om end der dog havde været anvendt flere penge end budgetteret til fællesarealerne og til ejendomsskatter.

Samlet udviste regnskabet et årsresultat på kr. 469.264, hvilket var ca. kr. 13.000 bedre end budgetteret.

Dernæst blev balancen pr. 31.12.2021 kort gennemgået med forklarende bemærkninger til de enkelte poster. Det blev fremhævet, at etableringen af den nye legeplads har ført til en opskrivning af foreningens aktiver med kr. 224.853.

Uno Ternstrøm bemærkede, at foreningen har en fornuftig likvid beholdning på kr. 3.260.442.

Uno Ternstrøm gennemgik herefter egenkapitalopgørelsen med særlig fremhævelse af, at foreningens egenkapital som følge af bl.a. rentesikringen var blevet forbedret med over kr. 5.000.000. Samlet udgjorde foreningens egenkapital på kr. 19.449.617.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten. Generalforsamlingen tiltrådte således også en ny andelsværdi til kurs 1,1260.

Ad 4. Budget 2022 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Michael Johansen gennemgik budgetforslaget med bemærkning om, at bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.

Udgifterne blev detaljeret gennemgået med henvisning til tidligere års budget og forbrug. Det blev fremhævet, at der forventes signifikant lavere renteudgifter til kreditforeningen.

Michael Johansen bemærkede, at foreningen har hensat ca. kr. 1.700.000 til vedligeholdelse af bygninger. Det er et beløb, som foreningen kan benytte, uden at det påvirker boligafgiften og andelsværdien.

Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen igen lagde op til en hensættelse på kr. 100.000 til vedligeholdelse.

Der var ikke bemærkninger eller spørgsmål til den detaljerede budgetgennemgang, og dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget og forslaget om uændret boligafgift.

Detailbudgettet er vedhæftet nærværende referat.

Ad 5. Forslag:

A) Forslag om tilpasning af husorden:

Bestyrelsen foreslår, at følgende udgår af foreningens husorden:

"Overdækning mellem 1-planhuse: Mellem 1-planhusene er det tilladt at etablere en overdækning. Overdækningen skal være bygningsmæssig forsvarlig og godkendt af kommunens tekniske forvaltning. Overdækningen må ikke udføres uden bestyrelsens forudgående godkendelse."

Michael Johansen oplyste, at formuleringen formentlig går tilbage til foreningens stiftelse. Andelshaverne har i sin tid selv finansieret de nuværende overdækninger, og alle boligerne har siden fået overdækning. Det blev bemærket, at den foreslåede ændring vil indebære, at vedligeholdelsen af overdækningerne for fremtiden vil høre under andelsboligforeningen.

Efter en kort drøftelse konstaterede dirigenten, at der ikke var indvendinger mod forslaget, der således blev enstemmigt vedtaget.

B) Forlængelse af mandat til omprioritering af lån:

Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen gerne ville have forlænget mandatet til at kunne omlægge foreningens lån, hvis forholdene skulle vise sig at blive gunstige. Mandatet ønskedes forlænget uændret indtil næste års ordinære generalforsamling. Michael Johansen tilkendegav, at bestyrelsen kun ville foretage en omlægning, hvis det rent faktisk var attraktivt for foreningen.

Forsamlingen drøftede forslaget. Der blev fra forsamlingen bl.a. spurgt ind til, om det var korrekt forstået, at bestyrelsen ville nedskrive foreningens gæld med op til kr. 1.200.000, hvilket Michael Johansen kunne bekræfte.

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til foreningens eksisterende swapaftale, der står til at udløbe i 2029. Det blev oplyst, at prioritetsrenter og renteswap ligger fast de næste 8 år, og at den eneste variabel er bidragssatsen.

Michael Johansen oplyste, at foreningen på nuværende tidspunkt reelt kan vælge at spare op fremadrettet eller nedsætte boligafgiften. Bestyrelsen anbefalede at afdrage på gælden fremadrettet med ca. kr. 1.000.000, således at foreningen bliver rigere. Michael Johansen oplyste, at en ubekendt faktor i forhold til afdragsmulighederne dog var, om renterne ville stige eller falde fremadrettet.

I forhold til mulighederne for at afdrage på gælden, blev det oplyst, at foreningen bør tage stilling til, om foreningen vil spare op ved at have pengene stående på foreningens konto, eller om man vil benytte pengene til løbende at afdrage på gælden.

Michael Johansen understregede, at bestyrelsen ikke vil foretage nogen omlægning, medmindre forholdene er gunstige og indenfor mandatet. Det var Michael Johansens opfattelse, at markedet aktuelt ikke er til en omlægning, da det vil blive alt for dyrt.

Det blev oplyst, at foreningen tidligere har betalt 5,6 % i rente uden mulighed for at afdrage.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indvendinger mod forslaget, der således blev enstemmigt vedtaget.

C) Forslag om afregning af arbejdsdag:

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

"At man modtager halvdelen af det opkrævede beløb på kr. 500, såfremt man kun kan deltage en gang".

Det blev tilkendegivet, at forslaget var stillet, fordi ikke alle andelshavere har mulighed for at deltage på begge af foreningens arbejdsdage. Hensigten var at motivere andelshaverne til stadig at dukke op på bare den ene arbejdsdag, hvis de havde mulighed for det. Alternativt kunne en andelshaver, der ikke kan deltage den ene gang lige så godt blive væk på begge arbejdsdage.

Forslaget blev herefter drøftet.

Michael Johansen bemærkede, at opkrævningen har til formål at få så mange andelshavere som muligt til at dukke op på arbejdsdagene, da alternativet er at benytte dyre håndværkere til samme opgaver.

Der blev fra forsamlingen udtrykt ønske om at hæve betalingen for udeblivelse på arbejdsdagene.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at foreningen måske kunne være mere fleksibel i forhold til arbejdsdage, f.eks. ved at uddelegere arbejde til at blive udført på andre dage end selve arbejdsdagen. Michael Johansen tilkendegav, at det er tungt at administrere, hvis man skulle lade andelshaverne arbejde på andre dage. Bestyrelsen og flere andre arbejder også meget for foreningen på andre dage end lige netop arbejdsdagene, men må også betale, hvis de udebliver på arbejdsdagen.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvad der foregår på arbejdsdagene. Michael Johansen oplyste, at der males og udføres andet forefaldende arbejde i foreningens interesse.

Det blev bemærket, at arbejdsdagen også har et socialt element.

Forslaget kom herefter til afstemning. Dirigenten konstaterede, at der var et flertal imod forslaget, der således blev forkastet.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:
Michael Johansen blev genvalgt.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Sune Meyer og Nadja Kaa var på valg, men ønskede ikke genvalg. Der skulle derfor findes to nye medlemmer til bestyrelsen.

Christine Humphrys og Steen Gildesberg blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Michael Johansen (formand – 11. st.th.) indtil 2024

Lars Gregersen (17. st.tv.) – indtil 2023

Christine Humphrys(15. 1. th.) indtil 2024

Thomas Feldstein (21) indtil 2023

Steen Gildesberg (15. st. th.) indtil 2024

- 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 genvalgte Advokatfirmaet Ternstrøm.

Ad 7. Eventuelt:

Det blev fra forsamlingen bemærket, at det er dejligt med en flagstang, men at det er ærgerligt, at der ikke flages på officielle flagdage. Der blev fra forsamlingen opfordret til, at et udvalg sørger for flagning.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der er huller i overdækningerne, efter at håndværkerne har været der. Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen er på sagen, og at der snart vil ske noget.

Der lød fra forsamlingen en tak for indsatsen til dem, der har slået græs.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der snart vil blive gjort noget ved skraldeskurerne. Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen vil se nærmere på det.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om bestyrelsen ikke kunne skrive til de andelshavere, der ikke sørger for at male deres trækværk. Det blev bemærket, at det ikke ser pænt ud flere steder.

Michael Johansen opfordrede til, at man i foreningen hjælper hinanden og tager fat i de andelshavere, der ikke maler.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om AB Gildhøjparken er med i ABF. Michael Johansen svarede, at foreningen ikke er medlem af ABF.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om bestyrelsen er opmærksom på, at der kommer nye affaldsregler. Michael Johansen svarede, at han endnu ikke havde hørt noget om nye affaldsregler.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der stadig er udfordringer med biler, der ikke holder ordentligt parkeret, bl.a. gæster der parkerer på fortovene. De dårlige parkeringer tvinger børn til at gå ud på selve vejen for at komme udenom bilerne. Bemærkningen gav anledning til en kort drøftelse af parkeringsforholdene.

Det blev bl.a. foreslået, at der kunne pyntes med blomster, sådan at der ikke kan parkeres på fortovet. Det blev af en anden foreslået, at man kunne få et parkeringsselskab til at håndhæve parkeringsreglerne. Det blev fremhævet, at der har været problemer med dårligt parkerede biler i mange år, uden at der er sket forbedringer. Det blev fra forsamlingen bemærket, at der også skal være plads til andelshavere med varebiler, uden at varebilerne skal køre over dele af græsplænen, ligesom der skal være plads til udrykningskøretøjer.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvem der har parkeringspladsen ved nr. 9, idet der hang en pose over et skilt ved den pågældende parkeringsplads. Der kom ikke noget entydigt svar på spørgsmålet.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvem der skal reparere vejbumpene, og om der evt. kunne sættes nye vejbump op. Der blev hertil svaret, at vejbumpene er i restordre, og at det ikke er muligt at få opsat flere vejbump.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der ikke kunne etableres et festudvalg igen. Efter en kort drøftelse blev det tidligere festudvalg genvalgt dog med undtagelse af Dennis Phillipsen, der ikke ønskede at være med.

Det blev fra forsamlingen tilkendegivet, at der måske kunne komme live musik, og der blev derfor fremsat ønske om at få datoen for en evt. kommende sommerfest at vide så tidligt som muligt.

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


.....
Christine Humphrys 


.....
Thomas Feldstein


.....
Steen Gildesberg