

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for Højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • e-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003107

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2016

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2016, den 20. april, kl. 18.30 afholdtes på Brøndbyvester Skole, Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Til stede var 27 andelshavere, heraf 9 ved fuldmagt, og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

På bestyrelsens vegne bød tidligere bestyrelsesformand Lars Rasmussen velkommen med henvisning til, at fungerende formand Steen Gildesberg var forhindret i at komme til stede. Bestyrelsen havde bedt ham om at aflægge årsberetning, og da ingen af de fremmødte havde indsigelser imod dette, påbegyndtes generalforsamlingen med henvisning til dagsorden optrykt i indkaldelse af den 5.4.2016:

Ad 1. Valg af dirigent:

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Lars Rasmussen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning. Årsberetningen er vedhæftet nærværende referat.

Linda Petersen gjorde opmærksom på, at skiltning om parkering hos naboerne, kollegiet, kunne give anledning til misforståelser, da "Gildhøjparken" var nævnt på skiltet. Lars Rasmussen oplyste, at bestyrelsen var opmærksom på forholdet.

Bo Nielsen gjorde opmærksom på, at visse pærer i den nye LED-belysning svigter. Der var flere indlæg om disse pærer, der nogle steder blinker generende, og andre steder helt ophører med at virke. Lars Rasmussen bekræftede, at bestyrelsen er opmærksom på forholdet, og at efterreparationer og vederlagsfri udskiftning for foreningen er planlagt til at finde sted i løbet af kort tid.

Palle Møller Hansen var tilfreds med planerne om at etablere nye p-plads og bad bestyrelsen tænke på de hjørner, hvor der nogle steder tilsyneladende kan tilvejebringes yderligere 2 – 3 p-pladser pr. hjørne.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog de anførte bemærkninger og årsberetningen til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2015 og fastsættelse af andelsværdien:

Uno Ternstrøm gennemgik den udsendte årsrapport med resultatopgørelse, balance og noter.

Resultatopgørelsen blev sammenholdt med budget, og der var bemærkning om afslutning af udendørsbelysningen og renter til prioritet og swap. Renteudgift til banken er faldet lidt, men der var desværre ikke så meget til hensættelse til vedligeholdelse som budgetteret.

Om balance blev restancer fremhævet, herunder at det i den seneste tid ikke har været muligt at få kontakt til en andelshaver, der tilsyneladende er bortrejst. Dette har medført nødvendigheden af at ekskludere pågældende andelshaver, men det har endnu ikke været muligt at meddele andelshaveren dette, da andelshaverens opholdssted ikke er bekendt. Fogedsag iværksættes herefter.

Noten vedrørende egenkapital blev gennemgået med henvisning til note 8 om tabt egenkapital, der gentages i hver eneste årsrapport, således at eventuelt nye andelshavere kan beroliges med, at den negative egenkapital betragtes som regnskabsteknisk snarere end reel. Bortset fra den negative renteswapværdi har andelsboligforeningen en positiv egenkapital på ca. kr. 13.000.000.

Endelig blev andelsværdien omtalt med forslag om andelskronens størrelse.

Steen Simonsen fandt det problematisk, at der var opstået restancer som anført i regnskabet og nu oplyst af administrator, og Steen opfordrede til, at der meddeles eksklusion, så snart der er 3 måneders restance.

Der var flere tilkendegivelser og utilfredshed med, at andelshaverne udsættes for risiko for betaling af eventuelle restancer, og der var klar enighed om, at administrator skal iværksætte eksklusion og fogedsag, så snart der foreligger 3 måneders restance.

Administrator beklagede, at restancen i den aktuelle sag muligvis er på lidt mere end 3 måneder, og understregede, at det er generel praksis på administrators kontor, at fogedsager iværksættes efter 2 – 3 måneders restance. Eksklusion er meddelt de pågældende, og tilvejebringes

ikke kontakt med dem indenfor den næste uges tid, bliver fogedsag iværksat med henblik på tømning af lejligheden, således at andelen kan sættes til salg på bestyrelsens foranledning.

Herefter godkendte generalforsamlingen enstemmigt årsregnskabet og godkendte ligeledes, at andelskronen som foreslået til 0,9779.

Ad 4. Budget 2016 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Lars Rasmussen henviste til det i regnskabet optrykte budget for 2016 med enkelte forklaringer, og da der ikke var spørgsmål til budgettet, konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget samt forslaget uændret boligafgift.

Ad 5. Forslag:

Forslag om ændring af vedtægtens § 9, 1, 1. sætning.

Administrator indledte med at bemærke, at forslaget reelt indebar, at vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og afløbsledninger blev flyttet fra foreningens vedligeholdelse til den enkelte andelshavers vedligeholdelse.

Helle Mejlstrøm gjorde opmærksom på, at der kunne opstå lugtgener i hendes lejlighed, og at disse gener ikke kunne stamme fra hendes lejlighed.

Der var flere bemærkninger om, at det kan være vanskeligt at undgå lugtgener ved afløbsforholdene, hvis naboer ikke holder deres afløb rene.

Lars Rasmussen lovede, at bestyrelsen ville tage sig af det af Helle nævnte problem.

Janus Petersen spurgte om bestyrelsens begrundelse for at foreslå omtalte vedtægtsændring.

Lars Rasmussen forklarede, at det i modsat fald kunne blive nødvendigt at forhøje budget til vedligeholdelse, fordi der af og til forekomme tilstoppede afløbsledninger, hvilket er udgiftskrævende for foreningen. Det var meget vigtigt, at hver enkelt andelshaver vedligeholder afløb efter gældende forskrifter, og bestyrelsen havde derfor fundet det retfærdigt, at man selv betaler rensningsudgifter, hvis man har været skyld i afløbstilstopning.

Administrator lovede at udsende vejledning om renholdelse af afløb sammen med referat. Administrator understregede, at enhver beboer med jævne mellemrum skal gennemskylle køkken- og badeværelsesafløb med meget varmt vand. Fremkommer der fortsat efter regelmæssig og korrekt behandling lugtgener eller tilstopninger eller lignende problemer, skal vvs- eller kloakmester tilkaldes.

Steen Simonsen havde bemærkninger om centralvarmeanlægget, som han umiddelbart opfattede som en forsyningsledning.

Lars Rasmussen understregede, at centralvarmeanlægget ikke er en forsyningsledning, der nødvendigvis hører under foreningens vedligeholdelsespligt. Det er derimod vandledninger, varmeledninger og el, der fører ind i huset.

Der var flere indlæg for og imod den foreslåede vedtægtsændring, og dirigenten satte forslaget under afstemning. Afstemningen udviste, at 15 andelshavere stemte for forslaget om vedtægtsændring. Administrator henviste til vedtægtsens § 24, stk. 2, hvorefter det dels kunne konstateres, at der med 27 fremmødte ikke var tilstrækkeligt tilstede for, at forslaget kunne vedtages på denne generalforsamling. Vedtægtsbestemmelsen åbner imidlertid mulighed for at indkalde til en ny generalforsamling, hvilket imidlertid betinger, at 2/3 af de fremmødte på nærværende generalforsamling stemmer for forslaget. Da 2/3 udgør 18 stemmer, og da der kun var 15 stemmer for forslaget, havde forslaget ikke opnået den fornødne tilslutning, der skal til for, at forslaget kan genbehandles på en ny generalforsamling. Forslaget måtte derfor anses for at være forkastet.

Linda Petersen efterlyste også en vejledning vedrørende centralvarmeanlægget, hvortil Lars Rasmussen henviste til foreningens hjemmeside, hvor en sådan findes.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:
Som ny formand valgtes Michael Johansen.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Steen Gildesberg blev genvalgt, og som nyt bestyrelsesmedlem valgtes Jan Pagsberg.

Bestyrelsen består herefter af:

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

Samina Humayun (15, 1.th.)

Steen Gildesberg (15, st.th.)

Lars Gregersen (17, st.tv.)

Jan Pagsberg (13. st.tv.)

- c. Valg af suppleanter:
Som 1. suppleant genvalgtes John Jepsen (29), og
som 2. suppleant valgtes Bo Nielsen (23)

- d. Valg af revisor:
Som revisor genvalgtes RIH Revision A/S
- e. Valg af administrator:
Som administrator genvalgtes advokat Uno Ternstrøm

Ad 7. Eventuelt:

Palle Møller Hansen gjorde opmærksom på, at græsslåningsudvalget godt kunne bruge et par deltagere mere og havde herefter stor tak til Lars Rasmussen for hans fortræffelige indsats som bestyrelsesmedlem gennem mange år.

Michael Johansen havde også stor ros og tak til Lars Rasmussen for dennes indsats og lovede, at bestyrelsen ville invitere Lars til sommerfesten.

Derefter præsenterede Michael Johansen generalforsamlingen for sine hensigter som nyvalgt formand. Han nævnte herunder en hensigt om at tage kontakt til Nykredit for at få større opbakning og anerkendelse. Den nyvalgte formand var indstillet på, at venteliste skal genetableres, og andelsboligforeningen skal bringes til at fremstå attraktivt udadtil, således at det fortsat er muligt at sælge andele på fornuftig måde. Efter hans opfattelse var andelsboligforeningens matrikel en af de bedst beliggende i Brøndby, hvilket han fandt særdeles væsentligt.

Det var også vigtigt at tilvejebringe tryghed og for at sikre mod mistænkelige personers indtrængen på foreningens område, ville han foreslå etablering af en nabohjælp, som skal sættes i system, i hvilken forbindelse han håbede på beboernes velvillige bistand.

Det var også væsentligt for formanden, at boligafgiften kan holdes nede, idet dette i høj grad er medvirkende til, at andelsboligforeningen bliver attraktiv. Herunder skal anlægslånet nedbringes og fjernes. Der er alt for dyre renter, og i løbet af et par år burde der på denne måde kunne opnås en årlig besparelse på kr. 100.000, hvilket kunne medvirke til nedgang i boligafgiften.

Det er tillige bestyrelsens hensigt at lægge flere vedligeholdelsesopgaver og udgifter over på de enkelte andelshavere, således at de der passer på deres ting spares for udgifter, og således at foreningen under alle omstændigheder ikke skal afholde udgifter for beboere, der ikke passer ordentligt på deres ting.

Michael Johansen håbede på andelshavers velvillige deltagelse i bestræbelserne på at leve op til de omtalte besparelser.

Som formand meddelte Michael Johansen, at man ikke måtte forvente, at han havde mulighed for at være til rådighed på samme måde, som tidligere formand Lars Rasmussen var det. Han har forelagt bestyrelsesmedlemmerne, at der skal etableres 5 hovedansvarsområdet, således at der et ansvarsområde til hvert bestyrelsesmedlem. Det er ikke det samme, som at bestyrelsesmedlemmet skal udføre et større fysisk arbejde vedrørende sit område, men alene at bestyrelsesmedlemmer har et ansvar for, at nødvendige tiltag bliver gennemført indenfor det pågældende medlems ansvarsområde.

Formanden har også haft kontakt til administrationen og her talt om, i hvilket omfang der kan trækkes på advokatkontoret, og at der løbende skal være mulighed for at få kontakt til administrationen.

Sammenholdt med de anførte bemærkninger om det enkelte bestyrelsesmedlems ansvarsområdet fremhævede formanden dog, at større beslutninger vil blive truffet af en samlet bestyrelse, medens detailspørgsmål afgøres af det ansvarlige bestyrelsesmedlem.

Med hensyn til den løbende administration fremhævede Michael Johansen to væsentlige forhold. Dels skal restancer minimeres, og dels skal der fokus på vedligeholdelseskontoen. Der skal ikke ydes henstand til andelshavere, der ikke betaler boligafgift til tiden. Der bliver ikke givet rabat, og restanceinddrivelse skal køres som en maskine. Der bliver ikke lyttet til forklaringer om manglende betaling, men inkassation vil ske efter bogen. Om vedligeholdelse bliver der overvågning af varmeanlæggene, så der kan etableres hurtige aftaler med fast pris vedrørende reparation og udskiftning. Der tilstræbes faste aftaler med elektriker, skadedyrsbehandlere o.lign. Parkeringsforhold bliver behandlet på generalforsamlingen, og optimistisk set forventede Michael Johansen etablering af 15 nye p-pladser, som tilstræbes anlagt til en rimelig pris.

Forsamlingen tilkendegav absolut enighed til det af den nyvalgte formand fremførte.

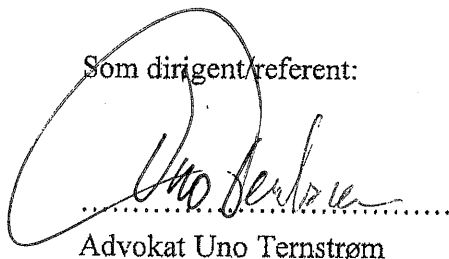
Steen Simonsen gjorde opmærksom på, at flere steder var udvendig maling af vinduer og døre ikke sket gennem flere år.

Michael Johansen bekræftede, at enhver form for misligholdelse vil blive fulgt op, så den misligholdende beboer kommer til at betale for istandsættelse, hvis han ikke selv sørger for den efter påkrav. Om nødvendigt bliver der således rekvireret håndværkere til at udføre arbejdet for beboerens regning. Det samme vil komme til at gælde med hensyn til indvendig vedligeholdelse.

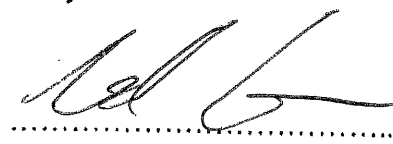
Da ingen yderligere ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.


Formand Michael Johansen takkede for valget og for fremmødet, hvorefter han hævede generalforsamlingen.


Som dirigent/referent:

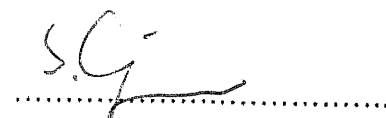

.....
Advokat Uno Ternstrøm

Bestyrelsen:


.....
Michael Johansen


.....
Samina Humayun


.....
Lars Gregersen


.....
Steen Gildesberg


.....
Jan Pagsberg