

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 UT/la

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2019, den 14. marts, kl. 18.30 afholdtes på Brøndby Idrætsefterskole, Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Til stede var 30 andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt, og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

Formand Michael Johansen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 27.2.2019 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 2018 med omtale om bl.a. bestyrelsens målsætninger med henblik på nedsættelse af boligafgift og nedbringelse af restancer og vedligeholdelsesomkostninger. Det blev fremhævet, at den ene af swap-aftalerne udløber i 2021 med deraf følgende positive konsekvenser. Dernæst oplyste formanden om bestyrelsens arbejde og de behandlede forhold, hvorom der henvises til vedhæftede beretning for 2018.

Efter enkelte bemærkninger konstaterede dirigenten, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2018 og fastsættelse af andelsværdi:

Administrator gennemgik kort resultatopgørelsens hovedtal med henvisning til noter og fremhævelse af afvigelser i forhold til budget og forrige års regnskab. Resultatdisponering med hensættelse til vedligeholdelse og til egenkapitalen i øvrigt blev nævnt. Det blev præciseret, at foreningens likvide beholdning pr. 31/12 2018 udgjorde ca. kr. 2,5 mill.

Egenkapital med hensættelser blev kort gennemgået med bemærkning om den faldende indflydelse, som den negative værdi af swap-aftalerne medfører.

Administrator forventer at vand- og varmeregnskab kan foreligge i løbet af april måned, således at afregning kan finde sted den 1. maj samtidig med betaling af boligafgift m.v. Balancens noter blev kort gennemgået med hovedvægt på opgørelsen af egenkapitalen. For så vidt angår swap-aftalen henviste administrator til note 7 med angivelsen om swap-aftalernes indflydelse på egenkapitalen.

Endelig blev andelskroneberegningen kort gennemgået med forslaget om at den nye andelskrone fastsættes til kurs 1,0832.

Der var enkelte bemærkninger til regnskabet, herunder gjorde Bo Nielsen opmærksom på den ubudgetterede udgift til advokatbistand i forbindelse med mellemværendet med den konsulent, der har forestået sidste års tilbagebetaling af ejendomsskat. Denne sag er forhåbentlig afsluttet.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, og at andelskronkursen blev fastsat til 1,0832.

Ad 4. Budget 2019 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Michael Johansen foreviste og gennemgik budgetdetaljer med henvisning til det i regnskabet optrykte budgetforslag. Budgetforslaget forudsætter uændret boligafgift. Formanden bemærkede, at formålet med hensættelser til værdiforringelser er at sikre andelshaverne mod stigninger i boligafgiften.

Budgetforslagets detaljer er vedhæftet nærværende referat.

Det blev bemærket, at der hvert år hensættes til varmemålere, der forventes at skulle udskiftes i nærmeste fremtid. De til vedligeholdelse hensatte beløb skal anvendes til diverse bygningsforhold, herunder bl.a. sprøjtning mod myrer.

På spørgsmål om betaling for elforbrug i skur oplystes, at dette forbrug går på den enkelte andelshavers måler. I øvrigt er det oplyst, at elmålerne skal udskiftes, hvilket forventes at ske uden udgift for andelsboligforeningen.

Der var enkelte indlæg om vintersaltnings omfang, og Bo Nielsen opfordrede til at orientere bestyrelsen, hvis der fandt uregelmæssigheder sted.

Efter den detaljerede budgetgennemgang konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget, herunder uændret boligafgift.

Ad 5. Forslag:

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:

Michael Johansen var ikke på valg i år.

- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Lars Gregersen blev genvalgt, og da Rene Mortensen ikke ønskede genvalg, blev som nyt bestyrelsesmedlem valgt Thomas Feldstein.

Bestyrelsen består herefter af:

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

Lars Gregersen (17, st.tv.)

Bo Nielsen (23)

Sune Meyer (15, st.tv.)

Thomas Feldstein (21)

- c. Valg af suppleanter:

Som 1. suppleant valgtes Allan Steen (3, st.tv.), - som 2. suppleant valgtes Liz Persson (1, 1.tv.) og som 3. suppleant valgtes Dennis Phillipsen (7, st.th.).

- d. Valg af revisor:

TimeVision Revisions Anpartsselskab blev genvalgt.

- e. Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes advokat Uno Ternstrøm

Ad 7. Eventuelt:

Bo Nielsen orienterede om, at der nu er truffet beslutning om en ny affaldsordning. Der bliver etableret flere nye containere uden udgift for foreningen eller andelshaverne. I 2019 begynder en ny form for sortering, som blev forevist og detaljeret gennemgået af Bo Nielsen. Bekendtgørelse af detaljerne udsendes senere af kommunen. Steen Simonsen spurgte hvorledes man skulle forholde sig med fordelingen i køkkenet.

Bo Nielsen oplyste, at der indendørs kan være mange løsninger og at det som udgangspunkt er op til den enkelte beboer at løse fordelingsproblemet i køkkenet, men Bo anbefalede, at der opnåedes enighed om et bestemt fordelingsystem, således at der kan foretages et fælleskøb for at billiggøre dette. Sammen med Samina Humayun vil Bo Nielsen forsøge at finde et hensigtsmæssigt system og forelægge dette for beboerne. Men har enkelte beboere gode ideer, er dette særdeles velkomment. Af hensyn til muligheden for at foretage fælles indkøb til et flertal af boligerne, anbefalede Bo Nielsen at beboerne afventer med at købe indendørs affaldssystem på nuværende tidspunkt.

Michael Johansen orienterede om, at årets 2 arbejdsdage er fastsat til den 11. maj og 5. oktober, og nærmere varsling herom bliver udsendt.

Der var bemærkninger om henstilling af møbler og andre effekter på opgangene, hvilket er uhensigtsmæssigt og i øvrigt ulovligt af hensyn til brandfare.

Der var oplysning om, at der ikke skulle være batteri på hjertestarteren. Bo Nielsen understregede, ved denne slags uregelmæssigheder, bør man straks give bestyrelsen besked og ikke afvente en generalforsamling for at orientere herom.

Palle Møller Hansen havde en stor tak til de 7, der har bistået 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. Maybritt Mouritzen meldte sig som den 8. deltager.

Dennis Phillipsen efterlyste sommerfest og Michael Johansen synes det var en god ide, hvis nogen ville deltage i et festudvalg.

Iris Steen meldte sig til festudvalg og formanden noterede yderligere et par stykker der var interesseret i denne opgave.

Steen Simonsen henviste til det foreviste, detaljerede budgets bemærkninger om vedligeholdelse af fibernet og spurgte om der var kontakt til Dansk Kabel Tv.

Lars Gregersen oplyste om seneste tiltag og der var modtaget et tilbud til opgradering og vedligeholdelse, hvilket dog var for den enkelte andelshavers egen regning.

Steen Simonsen gjorde opmærksom på, at der gentagne gange oplevedes udfald på internettet hos foreningens leverandør, Dansk Kabel Tv, og at man kunne overveje at skifte leverandør.

Michael Johansen anførte, at foreningen betaler for ydelse af nødvendig service, og at opgradering til højere hastigheder eller lign. er noget helt andet. Hidtil har bestyrelsen ikke fundet tid til at arbejde med dette emne, og formanden anførte, at det ikke nødvendigvis skulle være bestyrelsesmedlemmer der repræsenterede foreningen i denne sammenhæng.

Steen Simonsen bemærkede, at det ikke kan betale sig at opgradere på grund af tekniske udfald, hvilket han nærmere forklarede.

Michael Johansen tilkendegav, at bestyrelsen er opmærksom på de anførte problemer.

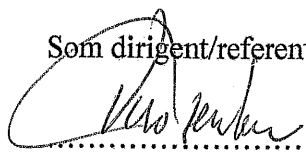
Endelig var der et spørgsmål om muligheden for at få parkeringstilladelse på p-arealet ved indkørslen til ejendommen. Bo Nielsen oplyste, at arealet ejes af en privat person, der opkræver afgifter for parkering.

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

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

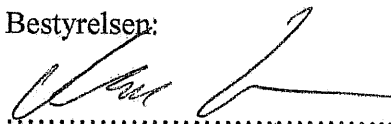
Formand Michael Johansen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

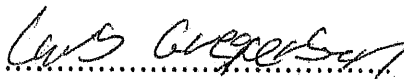


Advokat Uno Ternstrøm


Bestyrelsen:



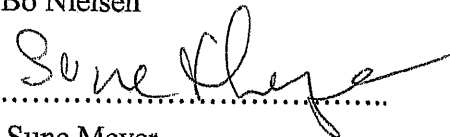
Michael Johansen



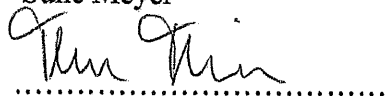
Lars Gregersen



Bo Nielsen



Sune Meyer



Thomas Feldstein

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen 2019

Kære alle andelshavere

Endnu engang kan vi tillade os at sige, at det forgangne år har været et godt år for A/B Gildhøjparken. Året 2018 bidrager positivt til de målsætninger bestyrelsen satte for tre år siden. Flere af disse mål kan i dag betragtes som opfyldt.

En af målsætningerne var at opnå en boligafgiftsnedsættelse i forhold til udgangspunktet i 2015. En målsætning, som blev sat, uvidende om, at foreningen var omfattet af en rentetrappe på vores SWAP-aftale, som trådte i kraft i 2016, hvorfor planen øjeblikkeligt må justeres til en boligafgiftsstigning i stedet. En skidt start. I 2016 måtte vi opkræve boligafgifter for ca. 5,5 mill. kr, som var cirka 400 tkr. højere end i 2015. Vores boligafgift for 2019 er sat til 5 mill kr. hvilket man skal tilbage til 2012 for at finde tilsvarende. Bestyrelsen agter at fastholde boligafgiften uændret på 5 mill kr. frem til 2021.

En anden målsætning var at nedbringe restancer til nul. Bortset fra 2-3 andelshavere igennem 2018, har alle holdt aftalen om at betale boligafgiften til tiden. Bestyrelsen anlagde i 2016 en stram nultolerancekurs overfor manglende betaling af boligafgiften. Ved udgangen af december 2018 blev målet nået, idet alle betalte til tiden på samme tid. Denne trend skal gerne fortsætte hver måned for altid.

En enkelt undtagelse til ovenstående skal dog nævnes, idet andelshaveren i nummer 7, 1.th i indeværende måned er blevet ekskluderet fra foreningen grundet manglende betaling af boligafgift. Sagen opstod medio 2018 og anmeldt ved fogeden i forlængelse af gældende varsler mv. Sagsbehandlingstiden af disse typer af sager kan tage helt op til et år, men i dette tilfælde lidt kortere tid. Foreningen er blevet pålagt at foretage et tvangssalg med henblik på at sælge til højst mulig pris, og dermed stille andelshaveren bedst muligt, hvilket bestyrelsen naturligvis agter at gennemføre og allerede er påbegyndt. Bestyrelsen vurderer ikke at få tab på andelshaveren. Restancen skønnes til at nå cirka 100-120 tkr. frem til tidspunktet for boligsalget. Idet markedsværdien er ca. 440 tkr. på andelsboligen, og det faktum, at foreningen står foran eventuelle øvrige kreditorer, betragtes risikoen som lav.

En tredje målsætning var at nedbringe vores drifts- og vedligeholdelsesomkostninger til det absolut minimale. De gennemsnitlige årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger frem til og med 2015 lå på hhv. 350 tkr. og 185 tkr. I 2018 lå de samme omkostninger på hhv. 293 tkr. og 122 tkr., hvilket svarer til en årlig besparelse 120 tkr.

Bestyrelsen praktiserer princippet om "ansvar for egen bolig" med en stram kurs overfor egenbetaling, som har været en af hovedårsagerne til at vi kan nedbringe vores driftomkostninger. Foreningen støtter alle andelshavere økonomisk forudsat det står angivet i vedtægterne. Øvrige omkostninger betales af andelshaveren selv uden nogen former for forskelsbehandling. Dette nævnes særligt, idet vi desværre har oplevet to tilfælde af ødelagte trægulve, som blev konstateret ved udflytning. Sager, som forsinkede salgs- og indflytningsprocessen, og som resulterede i en egenbetaling på ca. 30 tkr. til hver andelshaver. Opfordring skal lyde, at vedligeholdelse af egen bolig bør foretages løbende. Ønskes hjælp og råd, støtter bestyrelsen gerne.

Endnu en målsætning består i at foreningen aldrig giver underskud på årlig basis. Det akkumulerede årsresultat fra foreningens fødsel i 2006 til og med 2015 var et samlet tab på ca. 500 tkr. Resultatet fra 2016 til 2018 lyder på hele 4,1 mill kr. i overskud. Det har ført til, at vi har en reserve på hele 1,6 mill kr. Sammenholdt med lavere ejendomsskatter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger de næste 10 år, herunder ophør af en SWAP-aftale i 2021, giver det foreningen yderligere en fremadrettet årlig besparelse på ca. 5-600 tkr. Tallene understøtter derfor beretningens indledning, om at det går generelt rigtig godt i

A/B Gildhøjparken. Eneste udfordring er vores negative egenkapital i årsrapporten, som dog forventes break-even i 2021, når den ene SWAP-aftale ophører.

Bestyrelsen har gennemført adskillige aktiviteter igennem 2018. Trioarkitekt er blevet foreningens ejendomsrådgiver, og har foretaget en tilstandsrapport af ejendommen. Der var ingen kritiske anmærkninger. Idet ejendommen har passeret de 10 år, skal der foretages såkaldt forebyggende vedligeholdelse. Maling af træudhæng under taget påbegyndes i foråret/sommer 2019 til en værdi af cirka 200 tkr., som finansieres af reserven og dermed ikke påvirker vores årsresultat. Endvidere gennemfører Trioarkitekt lejlighedsgennemgange før boligsalg med henblik på værdiansættelse og udbedring af fejl/mangler mv.. Investering i solcelleanlæg med henblik på at nedbringe vores årlige strømomkostninger er på tegnebrættet, men fortsat uafklaret.

Bestyrelsen har planlagt på forbedringsprojekter i 2019, som indgår i budgettet. Der anlægges et betonfundament under kompostbunken, for at undgå udhulning af jorden under skraldeøen. Der anlægges gangfliser bag kompostbunken ned mod busstopstedet. Der udvides med to parkeringspladser på fri arealer (om muligt). Fællesarealet ved legepladsen optimeres med udvidet fliseareal og andre ting, som gør arealet mere attraktivt og anvendeligt. Endvidere implementeres ny skraldeordning i 2019 pålagt af kommunen, idet foreningen opnår maksimalt tilskud til køb af spande og containere mv.

Bestyrelsen har i 2018 afholdt 5 bestyrelsesmøder, en generalforsamling, to arbejdsdage og en julefrokost. Der er håndteret mere end 50 skriftlige henvendelser. Der er solgt 5 andelsboliger i hhv.:

- Nummer 1, 1.th
- Nummer 1, 1.tv
- Nummer 3, st.tv.
- Nummer 5, st.tv
- Nummer 15, 1.tv.

Alle nye andelshavere ønskes velkommen til foreningen.

Sommerfesten blev desværre igen ikke til noget grundet ressourcemangel. Bestyrelsen håber vi kan nå de tidligere højder, og opfordrer til at vi nedsætter et festudvalg hurtigst muligt, som kan planlægge og koordinere aktiviteten.

Foreningen blev ramt af rotter igennem sommeren, og det tyder på at rottereder er opstået forskellige steder og efterfølgende bekæmpet. Kommunens rottebekæmper er på sagen og har udsat rottesikringer. Andelshavere skal obligatorisk indberette til kommunen via deres hjemmeside, når de ser rotter. Endvidere bekæmpe rottereder på egen matrikel. Foreningen støtter gerne, men initiativet ligger hos andelshaveren.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke de mange personer, som frivilligt bidrager med energi til foreningen på ugentlig basis. Uden denne hjælp, ville vi ikke have en så attraktiv perle. Endnu engang en stor tak skal lyde til Palle, som håndterer de grønne arealer til perfektion og koordinerer indsatsen omkring græsslåningsholdet (cika 8-10 mand på listen). En stor tak til Uno for hans professionelle bistand samt alle på kontoret herunder Benedikte og Dorthe. Rigtig mange sager håndteres bag facaden af kontoret, hvorfor det fortsat opfordres til at man kontakter dem omkring administrative forhold (se vores hjemmeside). En særlig stor tak til bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne for at have håndteret jeres ansvarsområder på flot vis. I lægger en stor energi i arbejdet, og jeg håber i vil fortsætte med dette fremadrettet.

Tak for opmærksomheden og fortsat godt 2019.

Michael Johansen
Formand, A/B Gildhøjparken