

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 2017

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2017, den 15. marts, kl. 18.30 afholdtes på Brøndby Idrætsefterskole, Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Til stede var 29 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, og administrator, advokat Uno Ternstrøm.

Formand Michael Johansen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 28.2.2017 udsendte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent:

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Michael Johansen orienterede om bestyrelsens arbejde med at tilstræbe, at Gildhøjparken blev en attraktiv boligforening. På mange områder lykkes dette, og den eneste udfordring, foreningen har, er det meget omtalte Swap-lån. Bortset fra dette, som vi for tiden intet kan gøre ved, bor vi i en rigtig god forening. Der arbejdes fortsat på at gøre det mere attraktivt at bo i Gildhøjparken, og det skal være muligt at sælge andelsboligerne til andelsværdi. I bestræbelserne til at få foreningen til at fremstå endnu mere attraktivt har bestyrelsen etableret en ny hjemmeside, der har til hensigt at være mere salgsorienteret.

Bestyrelsen har i årets løb udsendt flere nyhedsbreve for at give andelshaverne bedre indsigt i forholdene. Dette har bl.a. resulteret i, at foreningen nu har en venteliste med 7 interesserede.

I 2016 er 4 boliger solgt til prisen, bortset fra et enkelt salg, hvor særlige forhold gjorde sig gældende. Der er for tiden 1 bolig til salg.

Bestyrelsen har arbejdet for et andet kursskifte: At præcisere, at enhver andelshaver er ansvarlig for sin egen bolig. Som eksempler nævntes forstoppelse af afløb, faldstammer o.lign. er forhold, som den enkelte andelshaver selv skal klare for egen regning.

Bestyrelsen har modtaget tilbud på en skadedyrsforsikring, således at fagfolk uden udgift kan tilkaldes, når skadesdyr konstateres.

Der er lagt stor vægt på at nedbringe driftsomkostninger, ellers vil stigning af boligafgiften være uundgåelig. I maj måned havde formanden møde med Nykredit med henblik på at søge hjælp til en lånestrategi. Men Nykredit lever ikke op til bestyrelsens forventningsniveau. Et af foreningens lån er forsynet med en rentetrappe, der medfører, at boligafgiften i de næste 5 år uundgåeligt vil blive dyrere. Det er en ærgerlig erkendelse og har ført til, at bestyrelsen i dag har set sig nødsaget til at fremsætte forslag om forhøjelse af boligafgiften. Hertil kommer, at Nykredit senere på året forhøjede bidraget med kr. 87.000 årligt, således som også mange andre boligejere blev udsat for.

Der er foretaget sammenlægning af foreningens kassekredit med det tidligere anlægslån, hvilket medfører en årlig besparelse på ca. kr. 35.000 – 40.000. Nu er anlægslånet indfriet, og foreningen har alene en udvidet kassekredit.

I 2016 fik foreningen medhold i en skattesag, der var påbegyndt af den tidligere bestyrelse med en særlig ordning om, at ½ af gevinsten skulle tilfalde det firma, der førte skattesagen. Resultatet medførte en ekstra indtægt i 2016 og fremover en lavere ejendomsskat.

Det er bestyrelsens opfattelse, at foreningen økonomi nu er under kontrol, hvilket afspejles i det fremlagte budget for 2017, hvor vi fortsat skal blive endnu bedre til at holde omkostningerne nede. Det er i årets løb lykkedes at reservere kr. 250.000 til hensættelse til vedligeholdelse, hvilket er første gang i mange år.

Fremtiden byder på udfordringer i form af større projekter. Bl.a. må det forventes, at der snart skal udføres maling af træværk, hvilket kan blive en bekostelig sag. Foreningen har mht. fremtidig vedligeholdelse indgået aftale med et arkitektfirma, som skal bistå med at styre større projekter fremover.

Bestyrelsen har i 2016 registeret behandling af 65 sager. Små som store. Formanden orienterede om bestyrelsens organisation og arbejdsområder. Uheldige sager forekommer, og formanden opfordrede til, at beboerne efterkommer bestyrelsens påbud.

Endelig har foreningen afholdt en vellykket sommerfest, og formanden havde tillige ros til græsslåningsholdet med særlig fremhævelse af Palle Møller Hansens indsats.

Formanden understregede, at restancer mht. boligafgift m.v. ikke accepteres, og at der i denne henseende sker en opstramning i proceduren. Det er uklogt at undlade at betale boligafgiften rettidigt, idet der udvises en nul-tolerance.

Afslutningsvis roste og takkede formanden bestyrelses- og udvalgsmedlemmerne for en fin indsats i årets løb.

Dirigenten konstaterede, at ingen havde bemærkninger til beregningen, som generalforsamlingen derfor tog til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2016 og fastsættelse af andelsværdien:

Uno Ternstrøm gennemgik den udsendte årsrapport med resultatopgørelse, balance og noter. Det blev til resultatopgørelsen fremhævet, at det som nævnt i beretningen var lykkedes at hensætte kr. 250.000 til vedligeholdelse, og anvendelsen af den resterende del af overskuddet blev nævnt.

Om resultatopgørelsens noter blev det især fremhævet, at der er opnået en betydelig refusion af for meget betalt ejendomsskat, således at ca. ½ af beløbet er blevet betalt som konsulentbi-stand til det firma, der første skattesagen for foreningen.

Om balancen bemærkede administrator, at revisor i år har anvendt en ny opstilling vedrørende vand og varme, således at foreningens betaling af vand- og varmeudgifter er anført under ak-tiver, medens beboernes aconto-betalinger til foreningen er anført under passiver.

I øvrigt blev noten om egenkapital gennemgået. Herunder blev udviklingen i den negative værdi af renteswap-aftalen nævnt.

Noten om den tabte egenkapital blev ligeledes fremhævet med understregning af, at det så-kaldte tab er mere regnskabsteknik end realiteter, hvorved henvises til notens indhold.

Endelig gennemgik administrator andelskroneberegningen, som medførte en ny andelskrone på 0,9991.

Der var spørgsmål til den omtalte skattesag, og det blev oplyst, at det var den tidligere bestyrelsesformand, der havde behandlet denne sag, og at dette var sket efter forudgående godken-delse af en generalforsamling.

Michael Johansen forsikrede, at væsentlige beslutninger altid vil blive forelagt generalforsamlingen.

Herefter konstaterede dirigenten, at forsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet og andelskronen på 0,9991.

Ad 4. Budget 2017 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Michael Johansen henviste til det med indkaldelsen udsendte bilag, indeholdende budgetforslag 2017. Formanden tilføjede, at det som nævnt i indkaldelsen var nødvendigt med en månedlig boligafgiftsstigning på gennemsnitlig ca. kr. 150,00 p.g.a. omtalte rentetrappe i Swap-aftalen. Eneste nye omkostning var kr. 15.000, der var afsat til arkitektbistand. Det var bestyrelsens ambitiøse plan at kunne hensætte kr. 100.000 årligt til vedligeholdelse.

Endeligt blev det bekræftet, at den omtalte boligafgiftsstigning på kr. 150,00 blev præcist beregnet i.h.t. fordelingstal, således at nogle lejligheder kommer til at betale lidt mere, medens andre lidt mindre.

Herefter godkendte generalforsamlingen enstemmigt budgetforslag samt forslaget om den anførte stigning i boligafgiften.

Ad 5. Forslag:

1. Forslag om vejbump.

Bo Nielsen orienterede om betingelser for at få lov til at lave vejbump, og at det var lykkedes at indhente tilladelser hertil fra både Politi, Kommune og nabo. Bo Nielsen beskrev den påtænkte model, der skal udlægges på vejbanen, og forslag til vejbumpsplacering.

Planen var at udlægge 5-6 vejbump på stikvejene, og efter at have indhentet prisoverslag mange steder er det konstateret, at den samlede udgift vil beløbe sig til ca. kr. 40.000. Som anført i indkaldelsen var det planen i 2017 at anlægge ét vejbump for at vurdere virkningen, inden yderligere etablering af vejbump bliver besluttet.

Michael Johansen anbefalede forslaget med henvisning til, at det er forventningen, at vejbump vil begrænse risikoen for uheld, der er den afgørende bekymring og årsag til forslaget.

Sander Holst gjorde opmærksom på, at det største problem er hovedvejen, og at hans bekymring i væsentlig grad ikke vedrørte stikvejene.

Bo Nielsen orienterede om, hvor det forsøgsmæssige vejbump tænkes placeret, og et stort flertal vedtog herefter forslaget.

2. Forslag om 5 nye p-pladser.

Bo Nielsen orienterede om, at der var indhentet tilbud og priser på udførelse af nye p-pladser. Bo beskrev den billigste entreprenørs model og oplyste, at p-pladserne i alt vil koste ca. kr. 10.000 pr. stk. og vil få en størrelse på 3 x 6 m. Selve anlægget af p-pladser vil beløbe sig til ca. kr. 56.000, men herefter henstår et uafklaret problem vedrørende bortkørsel af opgravet jord, der må forventes at fordyre projektet med ca. kr. 15.000, medmindre der kan findes en billigere løsning herpå. Det samlede projekt vil derfor beløbe sig til ca. kr. 72.000 incl. moms.

Michael Johansen supplerede med henvisning til, at årsagen til forslaget er de aktuelle parkeringsproblemer. Formaden spurgte, om der var ønsker om at gå på kompromis med kvalitetsniveauet og søge billigere løsninger. Det er hensigten, at de gældende regler om benyttelse af p-pladser fortsætter uændrede, og at den forventede udgift ikke vil bevirke en forhøjelse af boligafgiften. Det er endeligt tanken at udføre projektet allerede i 2017.

Der var enkelte bemærkninger om p-pladserne placering og anvendelse, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Et flertal vedtog forslaget.

3. Forslag om "Rygning forbudt i opgangsarealer".

Michael Johansen orienterede om forslagets baggrund og anbefalede, at en bestemmelse om forbud mod rygning i opgangsarealer blev indføjet i husordenen.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt forslaget.

Ad 6. Valg:

a. Valg af formand:

Michael Johansen var ikke på valg.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Samina Humayun og Lars Gregersen blev genvalgt.

I anledning af, at Jan Pagsberg i årets løb er udtrådt af bestyrelsen, valgtes som nyt bestyrelsesmedlem Bo Nielsen for 1-årig periode.

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.)

Bo Nielsen (23)

- c. Valg af suppleanter:
 - Som 1. suppleant valgtes Rene ??? ()
 - Som 2. suppleant valgtes Thomas Feldstein (21)
- d. Valg af revisor:
 - Som revisor genvalgtes RIH Revision A/S
- e. Valg af administrator:
 - Som administrator genvalgtes advokat Uno Ternstrøm

Ad 7. Eventuelt:

Som anført i indkaldelsens dagsorden ønskede bestyrelsen at fremkomme med følgende orientering:

1. Orientering om fremtidige affaldssorteringer.

Bo Nielsen præsenterede Henrik P. Sørensen, Brøndby Kommune, som orienterede om planerne om ny affaldsordning, der skal træde i kraft i 2020, med en mere detaljeret sortering af affald. Sorteringsmodellen blev beskrevet. Det blev nævnt, at der vil blive mulighed for kommunale tilskudsordninger i forbindelse med etablering af en eller to nye affaldsøer eller i forbindelse med bevarelse af de nuværende affaldspladser. Det forventes, at affaldstømning vil blive lige dyrt, hvad enten man anskaffer nye containere eller benytter det bestående system. Men en udvidelse af de nuværende skure vil påføre foreningen en væsentlig merudgift.

Der var flere spørgsmål om affaldssortering og de poser, der skal anvendes i husholdningen fremover. Henrik besvarede alle spørgsmål. Bo Nielsen takkede Henrik Sørensen for fremmøde og orientering, hvorefter Henrik Sørensen forlod generalforsamlingen.

Bo Nielsen anmodede forsamlingen om en tilkendegivelse, så bestyrelsen kunne påbegynde en projektering. Endvidere orienterede Bo forskellige containerløsninger og anførte, at etablering af en affalds-ø forventes at beløbe sig til kr. 100.000 – 150.000. En vejledende afstemning udviste, at et stort flertal af de fremmødte gik ind for at bevare de eksisterende skure, således at denne tilkendegivelse kan danne grundlag for bestyrelsens videre projektering.

2. Orientering om større vedligeholdelsesprojekter.

Michael Johansen fremhævede, at det skal forventes, at der indenfor de første par år skal udføres maling af tagtræværk. Dette påregnes at koste ca. kr. 200.000 og vil uundgåeligt blive aktuelt, uagtet det ikke præcist kan udtales, hvornår det sker. Bestyrelsens bestræbelser på hvert år at budgettere med hensættelse på ca. kr. 100.000 til vedligeholdelse har netop til formål at kunne finansiere de fremtidige, større vedligeholdelsesprojekter.

3. Orientering om tilknytning af byggesagkyndig.

Michael Johansen orienterede om, at det er bestyrelsens hensigt at etablere et nærmere samarbejde med byggesagkyndig, både i relation til fremtidig bygningsvedligeholdelse og med hensyn til fremtidige køb/salg af andelsboliger. Formanden beskrev den påtænkte fremgangsmåde ved handel af boliger og understregede, at dette sidste ikke medfører en omkostning for foreningen.

Der var enkelte spørgsmål og bemærkninger til fremgangsmåden i forbindelse med vurdering af andelsboliger, når disse overdrages, og administrator beskrev formålet med disse vurderinger og måden, hvorpå eventuelle forbedringer vurderes og årligt afskrives.

Der blev fremsat spørgsmål om vedligeholdelse i forbindelse med revnedannelser i lofter, og spørgsmål om disse revnedannelser skyldtes sætningsskader. Michael Johansen svarede, at det netop er hensigten at anmode arkitektfirmaet om at vurdere hele ejendommen, således at disse forhold kan blive korrekt belyst.

Administrator gjorde opmærksom på, at der efter sidste års generalforsamling fra bestyrelsens side var blevet bekendtgjort, at alle henvendelser til bestyrelsen i første omgang skulle rettes til administrators kontor. Dette havde imidlertid bevirket en lang række u hensigtsmæssige henvendelser, hvor det burde være temmelig åbenbart, at administrator og dennes personale ikke havde muligheder eller kvalifikationer til at besvare de rejste spørgsmål. Det kunne dreje sig om temmelig banale spørgsmål, om døre der binder, og internet der ikke fungerer. Administrator havde i de første måneder måttet henvise flere andelshavere til de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Det havde virket u hensigtsmæssigt og noget tidskrævende, hvortil dog skal bemærkes, at disse henvendelser i høj grad var blevet begrænset i seneste måneder.

Michael Johansen bekræftede, at bestyrelsen overvejer at bekendtgøre, at visse henvendelser skal rettes direkte til enkelte bestyrelsesmedlemmer, men formanden fremhævede, at det er vanskeligt for bestyrelsen at overkomme alle mere eller mindre lavpraktiske spørgsmål. Bestyrelsen er et beslutningsorgan og ikke et serviceorgan, og den enkelte andelshaver skal selv løse sine problemer i boligen i videst mulige omfang. Beboerne skal være langt mere bevidste om, at det er beboerne selv, der har vedligeholdelsespligten af lejlighederne, og derfor også selv skal løse de praktiske problemer, der opstår i denne forbindelse.

Endeligt oplyste formanden, at den etablerede skadedyrsforsikring koster kr. 55 månedligt, og forsikringsdækningen blev beskrevet. Bestyrelsen ønskede oplysning om, hvor mange der var interesseret, og af de fremmødte tilkendegav 11 andelshavere interesse for forsikringsaftale.

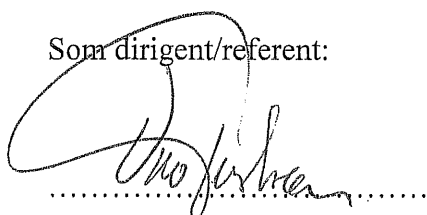
Formanden tilføjede, at fællesarealer, herunder opgange, er foreningsanliggende, og at beboerforsikring kun kan etableres, såfremt mindst 15 andelshavere tilslutter sig.

Endelig blev det oplyst, at sommerfesten er planlagt til afholdelse den 19. august.

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

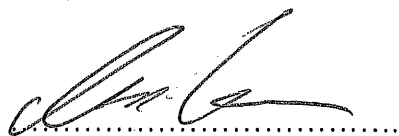
Formand Michael Johansen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

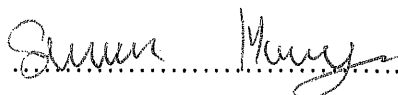


Advokat Uno Ternstrøm

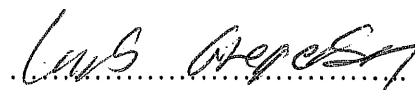
Bestyrelsen:



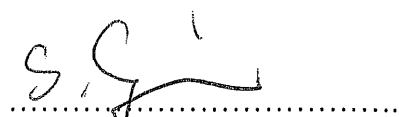
Michael Johansen



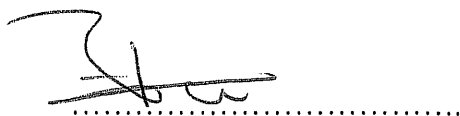
Samina Humayun



Lars Gregersen



Steen Gildesberg



Bo Nielsen