

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 2023

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2023, den 12. april, kl. 18.30 afholdtes på DIF, Brøndby Stadion 20, 2605 Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken.

Til stede var 23 andelshavere repræsenteret og administrator ved Bjarke Jensen,

Formand Michael Johansen bød velkommen med henvisning til den i indkaldelsen af 28. marts 2023 anførte dagsorden.

Ad 1. Valg af dirigent:

På formandens forslag blev Bjarke Jensen fra Advokatfirmaet Ternstrøm valgt som dirigent og referent.

Bjarke Jensen oplyste, at det som led i administrationen stadig er Uno Ternstrøm, der har den daglige kontakt til bestyrelsen, men at det er hensigten, at Bjarke Jensen med tiden vil overtage ansvaret.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Michael Johansen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for 2022. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Michael Johansen fremhævede, at der over det seneste år har været betydelige rentestigninger, og at foreningen fremadrettet muligvis kommer til at have væsentligt flere renteudgifter end hidtil forventet. Michael Johansen oplyste, at det kommende års budget derfor også vil blive fremlagt med et betydeligt forbehold i relation til foreningens renteudgifter.

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

Ad 3. Årsregnskab 2022 og fastsættelse af andelsværdi:

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

Herefter gennemgik Bjarke Jensen kort den udsendte årsrapports resultatopgørelse med henvisning til noter sammenholdt med budget og forrige års regnskab. Det blev fremhævet, at foreningen som følge af stigende energipriser havde anvendt ca. kr. 86.000 på udendørsbelysning mod budgetteret kr. 45.000.

Bjarke Jensen gennemgik forslaget resultatdisponering. Det blev bemærket, at foreningen før hensættelser til vedligeholdelse og betalte prioritetsafdrag kom ud af regnskabsåret med et overskud på kr. 1.026.404.

Dernæst blev balancen pr. 31.12.2022 kort gennemgået med forklarende bemærkninger til de enkelte poster. Bjarke Jensen bemærkede, at foreningen har en fornuftig likvid beholdning.

Bjarke Jensen gennemgik herefter egenkapitalopgørelsen med særlig fremhævelse af, at foreningens egenkapital navnlig som følge af renteswappen, var blevet forbedret med næsten kr. 11,7 mio. Samlet udgjorde foreningens egenkapital kr. 31.141.682.

Bjarke Jensen bemærkede, at foreningen benyttede anskaffelsesprisen til beregning af andelsværdien, og at kursen pr. andelskrone med det nye regnskab ville udgøre 1,1723 mod tidligere 1,1260.

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til, hvorfor prioritetsafdraget på ca. kr. 1.000.000 ikke fremgik af budgettet for 2022. Bjarke Jensen oplyste, at afdraget først blev besluttet på den ordinære generalforsamling i 2022.

Michael Johansen bemærkede, at afdraget skete som led i foreningens strategi om at kunne nedbringe gælden, når det er økonomisk muligt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, herunder fastsættelsen af andelsværdien til kurs 1,1723.

Ad 4. Budget 2023 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

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

Michael Johansen gennemgik posterne i detailbudgettet, der også er vedlagt nærværende referat.

Det blev særligt fremhævet, at bestyrelsen ser en betydelig usikkerhed forbundet med opgørelsen af renteudgifterne, og at der er en risiko for, at fremtidige rentestigninger vil kunne "spise" foreningens budgetterede overskud.

Bestyrelsen har taget kontakt til Nykredit med henblik på at få gennemgået foreningens lån og få et frisk estimat på de fremtidige ydelser.

Michael Johansen understregede, at budgettet derfor indtil videre måtte tages med et større forbehold navnlig i relation til finansieringsomkostningerne.

Michael Johansen gennemgik til sidst forslaget til resultatdisponeringen. Det blev bemærket, at der igen hensættes kr. 100.000 til fremtidig vedligeholdelse, og at det resterende overskud derefter vil udgøre kr. 685.000.

Flemming Eilstrup Jonassen spurgte ind til bestyrelsens overvejelser i forhold til at sikre det lån, hvor swappaftalen er udløbet. Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen til stadighed holder øje med markedet, men at det nuværende renteniveau ikke gør det attraktivt at få et fastforrentet lån med afdrag, idet udgifterne vil blive så store, at boligafgiften vil skulle sættes op.

Der var ikke yderligere bemærkninger eller spørgsmål til den detaljerede budgetgennemgang.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget og forslaget om uændret boligafgift.

Ad 5. Forslag:

A) Forlængelse af mandat til omprioritering af lån:

Michael Johansen bemærkede, at der var tale om en fortsættelse af det eksisterende mandat, som blev vedtaget på foreningens generalforsamling i 2022. Der ville være tale om en forlængelse af mandatet indtil næste ordinære generalforsamling. Michael Johansen henviste til, at bestyrelsen i sin tid desværre ikke havde mulighed for at gennemføre en hurtig låneomlægning, da foreningen kom ud af det første renteswap. Derfor ønskede bestyrelsen mandat til at kunne foretage en omlægning senere hen, såfremt det igen måtte blive attraktivt for foreningen.

Michael Johansen understregede, at renten skulle ned omkring 1-1,5 %, før det ville være aktuelt at omlægge lånet.

Det blev fremhævet, at overvejelserne om at omlægge lån kun var aktuelt for ca. 1/3 af foreningens finansiering svarende til ca. kr. 28.000.000. De resterende 2/3 af foreningens finansiering stadig var fastlåst pga. renteswappen.

Flemming Eilstrup Jonassen bemærkede, at han fandt foreningens nuværende strategi med ikke at omlægge lånet på kr. 28.000.000 usikker.

Michael Johansen oplyste, at det var et spørgsmål om at være sikker, men mod at betale noget mere, kontra en smule usikkerhed i forhold til den variable rente, men til gengæld have en relativ billig finansiering. Michael Johansen bemærkede, at bestyrelsen samlet set fandt status quo mest attraktivt, men at det nødvendigvis måtte være med forbehold for mulige fremtidige rentestigninger.

Michael Johansen understregede, at foreningen har en pæn reserve til at stå imod med, hvis det skulle blive nødvendigt. Det blev oplyst, at bestyrelsen vil melde mere ud, når

bestyrelsen har fået et nyt estimat fra Nykredit på, hvordan foreningens finansiering for den resterende del af året kommer til at se ud.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indvendinger mod bestyrelsens forslag, der således blev vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at Flemming Eilstrup Jonassen havde sendt forslag til bestyrelsen med henblik på behandling på generalforsamlingen. Forslagene var imidlertid ikke blevet omdelt til andelshaverne, og der kunne derfor ikke stemmes om forslagene, jf. vedtægten § 23, stk. 3.

Der var enighed om, at forslagene dog godt kunne debatteres.

B) Forslag fra Flemming Eilstrup Jonassen om klipning af hække:

Flemming Eilstrup Jonassen bemærkede, at han ønskede ført til referat, at foreningen klipper de bagerste vestvendte hække.

Michael Johansen oplyste, at det hele tiden har været hensigten, at foreningen skulle klippe de bagerste hække både mod vest og øst. Det blev oplyst, at foreningen har skiftet gartner, og at den nye gartner efter planen vil klippe de pågældende hække.

C) Forslag fra Flemming Eilstrup Jonassen om opsætning af "el-lade udstyr" i eget skur

Flemming Eilstrup Jonassen bemærkede, at han ønskede at kunne opsætte el-lade udstyr i eget skur til brug for opladning af en elbil.

Michael Johansen oplyste, at det ikke er muligt at koble en ladestander til i skurene, idet forholdene ikke er dimensioneret til det. Det blev oplyst, at bestyrelsen er ved at forberede et projekt med opsætning af solceller og etablering af ladestandere. Yderligere drøftelser af forslaget blev udskudt.

D) Forslag fra Flemming Eilstrup Jonassen om at tage kontakt til kollegiet/efterskolen om udbedring af vej og fortov.

Flemming Eilstrup Jonassen oplyste, at særlig fortovet ikke var i god stand, hvilket gik ud over bevægelsessikkerheden. Bestyrelsen blev opfordret til at kontakte ejeren af kollegiet/efterskolen med henblik på at få startet en dialog op om udbedring af fortovet.

Michael Johansen bemærkede, at der gælder en servitut for vedligeholdelse af vejen, herunder vendepladsen, men at han ikke var klar over, om servituten også var gældende for fortovet.

Forsamlingen drøftede forholdene ved fortovet og vejen, herunder hvem der ville have ansvaret i tilfælde af personskade.

Bestyrelsen oplyste, at den vil undersøge, hvem der har vedligeholdelsespligten for fortovet. Såfremt foreningen har en del af vedligeholdelsespligten for fortovet, vil bestyrelsen sørge for, at der bliver set nærmere på udbedring af forholdene.

Bestyrelsen tilkendegav endvidere, at den vil tage kontakt til ejeren af kollegiet/efterskolen. Under henvisning til tidligere samarbejdsvanskeligheder med pågældende ejer, var det ikke bestyrelsens forventning, at der vil komme noget konstruktivt ud af henvendelsen.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:
Formanden var ikke på valg.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Lars Gregersen og Thomas Feldstein var på valg.

Bestyrelsen består herefter af:

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

Lars Gregersen (17. st.tv.) – indtil 2025

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

Thomas Feldstein (21) indtil 2025

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

- c. Valg af suppleanter:
Som 1. suppleant genvalgtes Allan Steen (3. st.tv.), - som 2. suppleant genvalgtes Liz Persson (1, 1.tv.) og som 3. suppleant genvalgtes 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:

Underudvalg:

Festudvalget: Liz Rothgarn, Jane Sangstad, Tine Johansen og Iris Steen meldte sig.

Det blev ved vejledende afstemning konstateret, at der var flertal for afholdelse af en sommerfest. Sommerfesten vil blive afholdt d. 24. juni 2023.

Flagudvalget: Michael Johansen meldte sig.

Græsslåningsholdet: Palle Hansen, Thomas Feldstein, Michael Rothgarn, Rene Mortensen, Liz Persson, Sidse Visti, Güler Yaçci, og Lars Gregersen meldte sig.

Græsslåningsholdet blev takket for at ville gøre en frivillig indsats for foreningen. Forsamlingen drøftede kort, hvad det evt. ville koste, hvis foreningen skulle betale sig fra at få slået græsset. Der blev fra forsamlingen opfordret til, at det bliver meldt ud, hvornår der bliver slået græs, og at det meldes ud på Facebook, hvis græsslåningsholdet har brug for en ekstra hånd.

Bestyrelsen bemærkede, at der sædvanligvis ikke er problemer med at overholde græsslåningsplanen.

Michael Johansen oplyste, at foreningen vil afholde arbejdsdage d. 22. april 2023 og d. 7. oktober 2023. Der vil ved lejlighed blive sendt en arbejdsplan ud.

Michael Johansen redegjorde for bestyrelsens "Solcelleprojekt", der var en plan for etablering af solceller og opsætning af ladestandere til elbiler. Michael Johansen redegjorde for potentialet og forudsætninger for projektet.

Det blev oplyst, at projektet går ud på at gøre foreningen i stand til at producere tilpas meget strøm til, at foreningen så vidt muligt kan blive selvforsynende. Det blev fremhævet, at foreningens egen strøm vil være fri for afgift. Som led i projektet vil foreningen også kunne etablere op til ca. 40-45 ladestandere til elbiler.

Bestyrelsen har haft konsulenter ude for at vurdere mulighederne, og bestyrelsen har modtaget enkelte estimater, der dog er behæftet med en del usikkerhed som følge af leverandørernes forhold.

Michael Johansen oplyste, at foreningens nuværende forbrug af strøm er ca. 200.000 kWh, og at det er hensigten, at foreningen i fremtiden skal kunne håndtere et forbrug på ca. 400.000 kWh. Michael Johansen bemærkede, at det gælder om at finde en balance mellem mængden af strøm, der produceres og foreningens behov for at aftage strøm, idet strømmen uden en batteribank/batteridepot skal bruges, når den produceres. Foreningens rådgivere har dog indtil videre frarådet, at der etableres batteribank/batteridepot, men det vil måske kunne være rentabelt i fremtiden, når batterierne er blevet udviklet yderligere.

Michael Johansen oplyste, at solcellerne kan blive monteret i etaper, og at foreningen fortsat vil få leveret strøm udefra, i det omfang at foreningen ikke producerer nok strøm selv.

Michael Johansen bemærkede, at foreningen ikke ejer kablerne til elnettet, men at foreningen har mulighed for at overtage elnettet mod også at overtage vedligeholdelsespligten for kablerne. Foreningen bliver på den måde ansvarlig for egen infrastruktur. Der vil muligvis også skulle tegnes nye forsikringer. Det blev oplyst, at der kan gå op til 1 år, før foreningen formelt kan overtage elnettet.

Hvis foreningen vælger at gennemføre projektet, vil hver bolig få en bimåler, mens foreningen vil have hovedmåleren.

Forsamlingen drøftede etableringen af ladestanderne, herunder kabelføringen til de enkelte ladestandere. Michael Johansen oplyste, at kablerne vil blive klargjort, og at infrastrukturen skal være på plads, hvorefter ladestanderne kan blive etableret efterhånden, som behovet opstår.

Det blev præciseret, at der vil skulle graves nye kabler ned, og at det vil være et krav uafhængig af solcelleprojektet. Michael Johansen oplyste, at kablerne kan ”skydes ned” i jorden, og at der derfor ikke nødvendigvis vil være behov for så meget gravearbejde.

Forsamlingen drøftede økonomien i projektet. Bestyrelsen anslog, at den samlede pris vil blive over kr. 5.000.000, men at foreningen ved at gennemføre projektet i etaper ikke behøver at tage hele udgiften med det samme. Det blev fremhævet, at foreningen skal have en høj udnyttelsesgrad af den producerede strøm, idet projektet ellers vil blive uforholdsmæssigt dyrt.

Det blev oplyst, at det ikke er hensigten, at foreningen skal tjene penge på strømmen, men at foreningens medlemmer kan få billig strøm fri for afgift.

Michael Johansen konstaterede, at en anden mulig udfordring ved projektet er, at der er valgfrihed på elmarkedet. Foreningen kan som udgangspunkt derfor ikke kræve, at en andelshaver aftager foreningens egen strøm.

Forsamlingen drøftede placeringen af ladestanderne. Michael Johansen oplyste, at den endelige placering ikke er besluttet, men at det er tanken, at der skal være et ladestik ved hver pareringsplads.

Forsamlingen drøftede tidshorisonten for projektet. Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen ikke vil love noget, men at bestyrelsen i første omfang vil prioritere ladestandere før solceller, og at ladestandere måske kunne komme på dagsordenen i 2023, om end det er noget, som en senere generalforsamling i givet fald vil skulle beslutte.

Forsamlingen drøftede økonomien i projektet. Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til rimeligheden af, at alle andelshavere skal betale for projektet, herunder dem som slet ikke har bil, og om timingen var den rette henset til antallet af elbiler i foreningen.

Michael Johansen konstaterede, at det er foreningen, der skal betale for anlægget, og at anlægget kan afskrives over 30 år. I relation til timingen blev det fremhævet, at det udelukkende var kabelføringen, som ville blive udført nu, mens indkøb af ladestandere og montering heraf vil kunne ske efterfølgende i takt med, at behovet opstår.

Det blev drøftet, om foreningen ikke burde prioritere produktionen af strøm højest. Michael Johansen bemærkede, at den eneste umiddelbare fordel ved at montere solceller er, at foreningen kan producere strømmen afgiftsfrit, men at de store forsyningsselskaber i udgangspunktet vil kunne producere strømmen billigere end foreningen.

Bestyrelsen oplyste, at den umiddelbart vil anbefale, at projektet udføres i etaper, hvor solcellerne kommer på som det sidste. Bestyrelsen fremhævede dog, at bestyrelsen endnu ikke var klar med en endelig anbefaling, men at man vil arbejde videre med projektet.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at foreningen tidligere har købt en trailer, men at traileren ikke har nummerplade på. Det ønskedes oplyst, om det var bestyrelsens hensigt at få sat nummerplade på igen. Bestyrelsen oplyste, at den ikke havde indvendinger mod, at foreningen igen får en trailer. Michael Johansen konstaterede på baggrund af en kort debat, at der var ønske om køb af ny trailer til brug i foreningen.

Forsamlingen drøftede storskraldsordningen. Det blev bemærket, at kommunen ikke har afhentet de toiletter, der var stillet ud som storskrald. Bestyrelsen oplyste, at kommunen ikke afhenter toiletter.

Forsamlingen drøftede skraldeskurene. Det blev bemærket, at de er i dårlig stand, og at der ingen belysning er. Der blev udtrykt ønske om, at skraldeskurene bliver udbedret, og at der kommer belysning. Bestyrelsen oplyste, at foreningens tømrer har foreslået, at lågerne tages af, men at bestyrelsen vil drøfte skraldeskurene på ny med tømreren. Bestyrelsen bemærkede, at det ikke er noget, som andelshaverne selv skal tage sig af. Bestyrelsen oplyste, at der ikke var planer om at lave en egentlig elinstallation i skraldeskuret, men at det måske var noget man kunne se på i forbindelse med etableringen af ladestandere.

Forsamlingen drøftede udeområderne. Det blev fra forsamlingen tilkendegivet, at udeområderne generelt ikke ser så pæne ud, og at området ved legepladsen, herunder faldunderlaget, er ujævnt. Bestyrelsen bemærkede, at legepladsen er blevet godkendt, og at det nu er op til foreningen at vedligeholde området. Bestyrelsen oplyste, at legepladsen vil være på dagsordenen på næste arbejdsdag, men at bestyrelsen også gerne drøfter forholdene ved legepladsen med leverandøren.

Forsamlingen drøftede behovet for beskæring af træerne ved indgangene til bebyggelsen. Det blev bemærket, at træerne skygger og trænger til en kærlig hånd. Bestyrelsen oplyste, at træerne bliver beskåret ca. hvert 3. år, og at de senest blev beskåret i 2020. Bestyrelsen fremhævede, at foreningen har antaget en ny gartner, og at ingen andelshaver på egen hånd må fælde eller beskære træerne.

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:



Administrator Bjarke Jensen

Bestyrelsen:



Michael Johansen



Lars Gregersen



Christine Humphrys



Thomas Feldstein



Steen Gildesberg