

# Advokatfirmaet Ternstrøm

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm administrator

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003107

## **REFERAT**

### **ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025**

### **ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN**

År 2025, den 28. april, kl. 18.30 afholdtes på Brøndbyvester Skole, Tornehøj 5, 2605 Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken.

Til stede var 25 andelshavere repræsenteret og administrator ved Bjarke Jensen.

Formand Michael Johansen bød velkommen med henvisning til den i indkaldelsen af 11. april 2025 anførte dagsorden.

#### **Ad 1. Valg af dirigent:**

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning:**

Michael Johansen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for 2024 med henvisning til den på forhånd omdelte årsberetning, og hvortil der i referatet henvises.

Michael Johansen fremhævede foreningens økonomiske forhold. Det blev bemærket, at foreningen har haft to år med underskud, men at foreningen har arbejdet på at komme i økonomisk balance, hvilket nu ser ud til at være lykket. Bestyrelsens vurdering er, at boligafgiften dog stadig bør løftes, og bestyrelsen vil derfor indstille til en stigning på 3 % med virkning fra d. 1. januar 2026.

Michael Johansen fremhævede, at Nykredit har løftet bidragssatsen med 20 %, hvilket bestyrelsen har klaget over. Bestyrelsen vil arbejde på at få sat låneomkostningerne ned igen.

Forsamlingen drøftede begrundelsen for, at Nykredit har hævet bidragssatsen. Michael Johansen oplyste, at Nykredit har lavet en ny risikovurdering af foreningen, hvori blandt andet er indgået foreningens underskud og en lavere værdiansættelse af foreningens ejendom.

Michael Johansen fremhævede, at bestyrelsen ikke kan acceptere Nykredits begrundelse.

Forsamlingen drøftede, hvilken rentesats foreningen evt. skal låse sig fast på, hvis der skal optages et fastforrentet lån. Michael Johansen oplyste, at det er lånet på de 28 mio. kr., der skal låses. Bestyrelsen har ikke lagt sig fast på en bestemt rentesats, herunder hvor meget der evt. skal afdrages med. Bestyrelsen holder foreløbig nøje øje med renteutviklingen. Hvis der skal ske refinansiering, vil der blive indkaldt til generalforsamling. Det blev fra forsamlingen bl.a. bemærket, at man måske bør hæve boligafgiften yderligere.

Michael Johansen oplyste, at administrator vil bistå bestyrelsen med at undersøge foreningens lånemuligheder.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der stadig er problemer med parkeringen. Der blev henstillet til, at der inddrages parkeringstilladelser, hvor det er muligt. Det blev fra forsamlingen videre bemærket, at der også er efterladt olie på parkeringspladsen, hvilket forureneren burde betale for. Der blev desuden opfordret til bedre skiltning.

Michael Johansen bemærkede, at boligerne er attraktive, at ventelisten vokser, og at boligerne stadig bliver solgt til maksimalprisen.

Forsamlingen drøftede fremtidige forbedringsprojekter. Det blev bl.a. bemærket, at der ikke er strøm nok til ladestandere til elbiler. Der blev udtrykt ønske om, at der sættes penge af til etablering af ladestandere ved alle boliger. Michael Johansen bemærkede, at bestyrelsen meget gerne vil sætte nye projekter i gang, men at foreningen også skal passe på de likvide midler.

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

### **Ad 3. Årsregnskab 2024 og fastsættelse af andelsværdi:**

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

Herefter gennemgik Bjarke Jensen resultatopgørelsen med henvisning til noter sammenholdt med budget og forrige års regnskab.

Forslag til resultatdisponering og balance med aktiver og passiver blev gennemgået. Det blev fremhævet, at foreningen havde tæret på de likvide midler.

Bjarke Jensen gennemgik herefter egenkapitalopgørelsen.

Bjarke Jensen bemærkede, at foreningen efter indførelsen af § 5, stk. 2, litra D i andelsboligforeningsloven nu kan benytte den offentlige vurdering fra 20212 med nettoprisindeksregulering. Med den nye vurderingsmetode vil foreningen på trods af underskuddet på driften i 2024 opnå en pæn stigning på andelskronekursen, således at kursen pr. andelskrone fremadrettet vil udgøre 1,485 mod tidligere 1,149.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, herunder fastsættelsen af andelsværdien til kurs 1,485.

### **Ad 4. Budget 2025 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:**

Michael Johansen gennemgik kort budgetforslaget med særlig fremhævelse af, at renteudgifterne forventes at være lavere end i de seneste par år.

Michael Johansen oplyste, at dele af varmeanlægget er blevet udskiftet, men at der ikke er forventning om, at varmeanlæggene i boligerne også skal skiftes lige foreløbig.

Forespurgt om per hvilken dato finansieringsomkostningerne er budgetteret ud fra oplyste Michael Johansen, at foreningen benytter Nykredits prognose, og at prognosen der har ligget til grund for budgettet blev trukket i marts måned 2025.

Michael Johansen fremhævede, at bestyrelsen som angivet i indkaldelsen stillede forslag om at forhøje boligafgiften med 3 % med virkning fra d. 1. januar 2026.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte bestyrelsens budgetforslag med forhøjet boligafgift per d. 1. januar 2026.

### **Ad 5. Forslag:**

#### **Forslag fra Sander Holst om indhentelse af valuarvurdering:**

Sander Holst motiverede forslaget og gennemgik kort det omdelte materiale.

Sander Holst fremhævede, at foreningen med en valuarvurdering vil have udsigt til en væsentlig forhøjelse af andelskronen. Det blev anslået, at en ny andelskronekurs med valuarvurdering ville lyde på ca. 3,32, og at andelshaverne dermed ville opnå en større friværdis i boligerne.

Sander Holst bemærkede, at valuarvurderingen vil kunne gælde i op til 42 måneder og ikke kun 18 måneder som beskrevet i materialet.

Forsamlingen drøftede forslaget og foreningens økonomi. Det blev bl.a. bemærket, at foreningens formue med den nuværende vurdering er undervurderet, og at foreningen ikke følger markedet.

Michael Johansen bemærkede, at Nykredit har værdiansat ejendommen til tæt på kr. 100.000.000, og at Nykredit ikke er bundet af, hvad foreningen selv har værdiansat ejendommen til. Selvom en eventuel valuarvurdering ville være højere end Nykredits interne vurdering, vil foreningen ikke opnå bedre lånevilkår.

Michael Johansen bemærkede, at der med en høj valuarvurdering vil være risiko for, at andelshaverne kan blive stavnsbundet til foreningen. Michael Johansen henviste til, at der tidligere har været udfordringer med at få solgt boligerne til prisen, og det desuden vil koste et honorar til en ejendomsmægler, hvis man ikke selv kan sælge sin bolig, og at det er andelshaveren selv, der kommer til at betale ejendomsmæglerhonoraret.

Det blev bemærket, at andelshaverne allerede nu betaler en høj boligafgift, og at det ikke hænger sammen økonomisk, hvis boligprisen også skal stige markant. Valuarvurderingen bliver et kortsigtet løft.

Michael Johansen bemærkede, at det er afgørende, at andelsboligerne skal kunne sælges til prisen, og at det vil være vanskeligt i en periode med høj gæld og høj boligafgift. Det blev

videre bemærket, at en købers bank heller ikke nødvendigvis vil respektere valuarvurderingen.

Forsamlingen drøftede liggetiden på boligerne. Michael Johansen oplyste, at boliger solgt i 2023 og 2024 er blevet solgt til prisen relativt hurtigt og uden brug af ejendomsmæglere.

Forsamlingen drøftede prisniveauet på andelsboligerne. Det blev bl.a. bemærket fra forsamlingen, at der er flere unge, der gerne vil ind på ejendomsmarkedet, og som ikke vil være skræmt af en endnu højere pris for boligerne, selvom boligafgiften er forholdsvis høj.

Der blev fra forsamlingen opfordret til at invitere en repræsentant fra Nykredit og evt. en valuar med til en generalforsamling.

Dirigenten bemærkede, at der i forslaget ikke var afsat økonomi til at indhente en valuarvurdering. Dirigenten ønskede oplyst, om der var ønske om at stille et ændringsforslag, så der kom en økonomisk ramme, f.eks. at der afsættes kr. 35.000-50.000 til indhentelse af en valuarvurdering.

Der blev fra forsamlingen stillet forslag om, at der først afholdtes en vejledende afstemning om, hvorvidt der i det hele taget skulle indhentes en valuarvurdering.

Der blev herefter afholdt vejledende afstemning ved håndsoprækning med henblik på at afklare, om der var stemning for at arbejde videre med forslaget og indhente en valuarvurdering.

Dirigenten konstaterede på baggrund af den vejledende afstemning, at der var 9 stemmer for at arbejde videre med forslaget, mens 10 stemte imod.

Dirigenten spurgte, om der herefter var ønske om at sætte forslaget til endelig afstemning, evt. med ændringsforslag om økonomi.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var ønske fra forsamlingen om at stemme yderligere om forslaget, der således blev frafaldet.

#### **Ad 6. Valg:**

- a. Valg af formand:  
Der skulle ikke vælges ny formand.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
Lars Gregersen og Thomas Feldstein blev genvalgt.

#### **Bestyrelsen består herefter af:**

**Michael Johansen (formand – 11. st.th.) indtil 2026**

**Lars Gregersen (17, st.tv.) – indtil 2027**

**Christine Humphrys(15, 1. th.) indtil 2026**

**Thomas Feldstein (21) indtil 2027**

**Steen Gildesberg (15. st. th.) indtil 2026**

- c. Valg af suppleanter:  
Som 1. suppleant valgtes Dennis Phillipsen (7, st.th.) og som 2. suppleant valgtes Iris Annette Steen (3, st.tv.)
- d. Valg af revisor:  
Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab blev valgt som revisor.  
  
Bjarke Jensen bemærkede, at foreningens hidtidige revisor TimeVision Godkendt Revisionsanpartsselskab i 2024 var fusioneret med Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab.
- e. Valg af administrator:  
Som administrator genvalgtes Advokatfirmaet Ternstrøm.

## **Ad 7. Eventuelt:**

### Underudvalg:

Festudvalget: Susanne Knudsen, Christina Andersen, Tine Johansen og Iris Steen meldte sig.

Flagudvalget: Michael Johansen meldte sig.

Græsslåningsholdet: Jan Pagsberg, Palle Hansen, Rasmus Nehm, Thomas Feldstein, Rene Mortensen, Sidse Visti, Güler Yaqci, og Klaus (19. st.), Michael Johansen og Niels Elleby meldte sig.

Det blev bemærket, at foreningens hjemmeside trænger til at blive opdateret, herunder kalenderen på hjemmesiden.

Der blev fra forsamlingen henstillet til, at man højst kører 30 km/t i bebyggelsen.

Det blev oplyst, at der ikke har været stor opbakning til fester i foreningen. Det planlægges i stedet som et socialt arrangement, at der vil være grillpølser efter næste arbejdsdag. Der vil komme mere info ud senere på året.

Det blev fra forsamlingen foreslået, at flagudvalget får en ny vimpel.

Forsamlingen drøftede snerydningen. Det blev bemærket, at mange småsten slynges op i forbindelse med snerydningen, og at det medfører skader på bilerne. Det blev fra bestyrelsen bemærket, at man planlægger at lægge brosten dér, hvor der nu er småsten. Der blev opfordret til, at man anmelder eventuelle skader på bilerne.

Forsamlingen drøftede udearealerne, og hvem der havde ansvaret for at holde hækkene m.v.. Det blev bemærket, at gartnerne har brændt hækken af forneden med gasbrændere. Bestyrelsen oplyste, at foreningen ikke har betalt gartnerne for at brænde ukrudtet. Opgaven har været misforstået fra gartnerens side. Det blev fremhævet, at andelshaverne selv skal luge i hækken, men ikke på fortovet.

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 hævede generalforsamlingen.

\*\*\*\*\*

Som dirigent/referent:

  
Administrator Bjarke Jensen

Bestyrelsen:

.....  
Michael Johansen

.....  
Lars Gregersen

.....  
Christine Humphrys

.....  
Thomas Feldstein

.....  
Steen Gildesberg

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Dannemann Pleidrup Johansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gildhøjparken

Serienummer: 83d0ca04-045c-4be8-a5e9-6ba50049b790

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-05-19 13:53:07 UTC



## Lars Kofoed Gregersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gildhøjparken

Serienummer: 38fd9898-34db-424f-8933-a3bf16511b57

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-05-19 14:24:00 UTC



## Christine Joy Humphrys

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gildhøjparken

Serienummer: 4b4a9479-6949-4423-9a6b-ec2e52f9c52b

IP: 128.0.xxx.xxx

2025-05-20 05:57:40 UTC



## Steen Gildesberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gildhøjparken

Serienummer: be234b77-b67e-4814-90d5-bca4a8fb1e2e

IP: 5.56.xxx.xxx

2025-05-21 07:30:13 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gildhøjparken

Serienummer: b8261617-4805-4e83-89ae-49b805791789

IP: 109.70.xxx.xxx

2025-05-21 13:17:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.