

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 2024

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2024, den 16. april, kl. 18.30 afholdtes på Brøndbyvester Skole, Tornehøj 5, 2605 Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken.

Til stede var 21 andelshavere repræsenteret og administrator ved Bjarke Jensen.

Formand Michael Johansen bød velkommen med henvisning til den i indkaldelsen af 29. marts 2024 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 2023 med henvisning til den på forhånd omdelte årsberetning, og hvortil der i referatet henvises.

Michael Johansen fremhævede, at mindre reparationer i boligerne skal udføres af andelshaverne selv. Såfremt der indgås aftale mellem andelshaveren og foreningens tømrer om udførelse af sådanne mindre reparationer, er aftalen alene et anliggende mellem andelshaveren og tømreren, og arbejdet udføres i givet fald for andelshaverens egen regning. Som eksempler på mindre reparationer nævntes udbedring af lister eller opstramning af et greb. Det blev som et eksempel bemærket, at udskiftning af en hel dør ikke er en mindre reparation.

Forsamlingen drøftede de mange huller i vejene og de ujævne fliser på fortovet. Det blev bemærket, at navnlig de ujævne fliser kan give risiko for faldskader med mulige erstatningskrav mod foreningen til følge. Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen arbejder på sagen, men at man ikke kan iværksætte udbedring, mens der stadig er frostvejr. Bestyrelsen håber på at finde en fast leverandør til reparationer af vejene, f.eks. et firma som Colas Danmark A/S, der kan rykke ud med kort varsel. Michael Johansen bemærkede, at det dog også er et spørgsmål om økonomi.

Der blev fra forsamlingen henstillet til, at bestyrelsen prioriterer udbedring af hullerne i vejen og de ujævne fliser højere. Der blev desuden udtrykt ønske om lys i lygtepælene.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at der var konstateret rotter på foreningens område. Michael Johansen oplyste, at det er kommunen, der er ansvarlig for rottebekæmpelsen, og at foreningen kun kan anmelde forholdene til kommunen. Det blev påpeget, at andelshaverne skal sørge for deres egen have, sådan at andelshaverne ikke selv er årsagen til rotterne.

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

Ad 3. Årsregnskab 2023 og fastsættelse af andelsværdi:

Bjarke Jensen indledte gennemgangen af den udsendte årsrapport med henvisning til revisionspåtegningen, hvorefter 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 markant højere finansieringsomkostninger, herunder bl.a. højere renter på SWAP aftalen, kom ud med et underskud for året på kr. 797.188.

Det blev bemærket, at der havde været skimmelsvamp på nogle tage, men at det er blevet udbedret.

Det blev bemærket, at der havde været ekstraordinære omkostninger til reparationer af skraldeskurene, der var ved at falde sammen.

Det blev bemærket, at der er blevet lavet el-installationer i flere opgange, og at enkelte utætte vinduer er blevet udskiftet.

Forsamlingen drøftede foreningens likvide beholdning. Michael Johansen oplyste, at foreningens midler er placeret på en erhvervskonto.

Bjarke Jensen gennemgik forslaget til resultatdisponering med fremhævelse af, at foreningen foreslår anvendelse af kr. 325.000 af tidligere hensatte midler til at imødegå værdiforringelser.

Dernæst blev balancen pr. 31.12.2023 kort gennemgået med forklarende bemærkninger til de enkelte poster. Bjarke Jensen bemærkede, at foreningen på trods af det store underskud stadig har en fornuftig likvid beholdning, men at den likvide beholdning vil svinde ind meget hurtigt, hvis renterne ikke falder, eller boligafgiften forhøjes.

Bjarke Jensen gennemgik herefter egenkapitalopgørelsen. Det blev bemærket, at reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen nu var brugt op.

Bjarke Jensen bemærkede, at foreningen benyttede anskaffelsesprisen til beregning af andelsværdien, og at kursen pr. andelskrone med det nye regnskab ville udgøre 1,1492 mod tidligere 1,1723.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, herunder fastsættelsen af andelsværdien til kurs 1,1492.

Ad 4. Budget 2024 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Michael Johansen gennemgik budgetforslaget.

Michael Johansen fremhævede, at bestyrelsen som angivet i beretningen ville stille forslag om en forhøjelse af boligafgiften udover det i budgettet optrykte.

Michael Johansen bemærkede, at der forventes et underskud på ca. kr. 1.000.000 for 2024.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at trappevasken fremadrettet måske kunne håndteres af andelshaverne selv, idet man derved kunne spare et pænt beløb årligt. Michael Johansen konstaterede, at det var et godt forslag, men at sådanne besparelser umiddelbart ikke var påkrævet.

Det blev fra enkelte i forsamlingen bemærket, at budgettet var katastrofalt for foreningen, og at der var behov for betydelige stigninger i boligafgiften, hvis foreningen ikke i løbet af kort tid skulle spise alle foreningens likvider op. Det blev fremhævet, at foreningen ikke kan vide sig sikker på, om renterne falder igen.

Forsamlingen drøftede likviditeten i foreningen og behovet for et evt. likviditetsbudget.

Michael Johansen anerkendte behovet for at forhøje boligafgiften, men manede samtidig til ro. Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen nøje følger prognoserne fra Nykredit, og at forventningen i Nykredit fortsat er, at renterne vil falde. Michael Johansen oplyste, at foreningen med planlagte forhøjelser af boligafgiften i 2024 og 2025 vil kunne komme i økonomisk balance i 2026, men at det ikke kunne udelukkes, at der kunne blive behov for yderligere forhøjelser af boligafgiften i 2026.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen stillede forslag om at forhøje boligafgiften udover det i budgettet optrykte med kr. 11.250 per måned første gang d. 1. juli 2024 og med yderligere kr. 22.500 per måned ved udgangen af 2024 med opkrævning første gang d. 1. januar 2025.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte bestyrelsens budgetforslag med forhøjede boligafgifter.

Ad 5. Forslag:

Ingen forslag til behandling.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:
Michael Johansen blev genvalgt.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Christine Humprys og Steen Gildesberg blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

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

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

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

Thomas Feldstein (21) indtil 2025

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

- c. Valg af suppleanter:
Som 1. suppleant valgtes 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: Jane Sangstad, Tine Johansen og Iris Steen meldte sig.

Flagudvalget: Michael Johansen meldte sig.

Græsslåningsholdet: Jan P, Palle Hansen, Rasmus Nehm, Thomas Feldstein, Rene Mortensen, Sidse Visti, Güler Yaqci, og Lars Gregersen meldte sig.

Palle Hansen bemærkede, at græsslåningsholdet har 10 års jubilæum.

Palle Hansen bemærkede videre, at der er flere affaldscontainere med revnede låg og andre containere, der slet ingen låg har. Michael Johansen oplyste, at foreningen løbende får udskiftet containerne.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at træerne var blevet klippet i foråret, og at det ikke så pænt ud.

Forsamlingen drøftede foreningens SWAP aftaler, der står til at udløbe i 2029. Michael Johansen bemærkede, at udløbet af SWAP aftalerne vil betyde, at foreningen ikke vil skulle betale renteswapomkostningen fra 2029, men at foreningen i stedet blot får en variabel rente. Såfremt det nuværende renteniveau fastholdes, vil foreningen spare penge, når SWAP aftalerne udløber.

Forsamlingen drøftede parkeringsforholdene. Det blev bemærket, at der er flere der ikke parkerer hensigtsmæssigt. Michael Johansen bemærkede, at foreningen kun skrider ind, hvis foreningen modtager en egentlig klage, og at proceduren i så fald er, at den pågældende andels-haver får en advarsel via administrator. Michael Johansen bemærkede, at bestyrelsen i tilfælde

af grov misligholdelse af foreningens regler vil overveje, om der kan være grundlag for eksklusion fra foreningen. En sådan vurdering vil ske i samarbejde med foreningens administrator og advokat.

Forsamlingen drøftede foreningens venteliste, og om den evt. kunne håndteres via foreningens hjemmeside. Der blev udtrykt ønske om en venteliste opdelt efter de opskrevnes egne præferencer, f.eks. efter boligtyper. Det blev drøftet, hvem der i givet fald skulle opdatere ventelisten på hjemmesiden. Michael Johansen oplyste, at bestyrelsen ikke umiddelbart agter at lave et større setup i forhold til ventelisten.

Forsamlingen drøftede behovet for etablering af el-ladestandere. Michael Johansen bemærkede, at det er bestyrelsens tilgang, at infrastrukturen skal være på plads, sådan at alle parkeringspladser i praksis vil kunne få en el-ladestander, men at der omvendt ikke bør etableres el-ladestandere, før der er et egentligt behov.

Michael Johansen oplyste, at prisen for klargøring til ladebokse udgør i alt ca. kr. 500.000, og at prisen stort set er ens på tværs af de forskellige udbydere i forhold til etablering og tilslutning. Foreningen skal overveje, om alle parkeringspladser skal klargøres samtidig, eller om det skal gøres i etaper i takt med, at der opstår behov. Michael Johansen bemærkede, at foreningen aktuelt kun kan håndtere elbehovet til et mindre antal el-ladepladser.

Dirigenten konstaterede på baggrund af en vejledende afstemning blandt de fremmødte, at der var 5 andelshavere for hvem det var vigtigt, at man kan få en ladestander til elbil i 2024.

Forsamlingen drøftede, hvordan strømforbruget ville blive afregnet, og hvem der skulle stå for strømmen. Michael Johansen oplyste, at foreningen vil skulle stå for strømmen, og at man som andelshaver vil blive afregnet for ens forbrug efter spotpris. Prisen vil derfor afhænge af tidspunktet for ens opladning. Det blev bemærket, at man vil få en app, hvor man kan se ens opladning og afregning.

Forsamlingen drøftede prisniveauet og behovet for etablering af ladestandere på kort sigt. Det blev bemærket, at andelshaverne har muligheder for at lade en elbil hurtigt andre steder i nærheden af bebyggelsen.

Michael Johansen oplyste, at behovet for el-ladestandere endnu ikke er kritisk nok til, at foreningen skal jage det nu, men at bestyrelsen til brug for næste generalforsamling vil sende yderligere materiale ud, således at foreningen til den tid kan stemme om det.

Michael Johansen opfordrede afslutningsvis alle beboere i AB Gildhøjparken til at læse foreningens regler og bevare den gode tone.

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

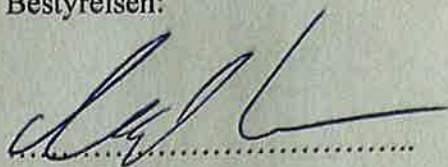
Formand Michael Johansen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:



Administrator Bjarke Jensen

Bestyrelsen:



Michael Johansen



Lars Gregersen



Christine Humphrys



Thomas Feldstein



Steen Gledesberg