

REFERAT
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2009
ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2009, den 26. marts kl. 18.00 afholdtes på Tjørnehøjskolen, Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Til stede var 37 andele repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt samt advokat Uno Ternstrøm.

Formanden Lars Rasmussen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen udsendte dagsorden:

Ad 1. Valg af dirigent:

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Lars Rasmussen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning. Der henvises til vedhæftede afskrift heraf.

I forbindelse med årsberetningen oplyste formanden på forespørgsel, at referat af generalforsamling både lægges ind på foreningens hjemmeside og omdeles i alle brevkasser.

Der var et par forespørgsler vedrørende udbedring af mangler i andelsboliger, og dirigenten henviste til, at mangelsforhold løbende bedes oplyst til bestyrelsen. Det blev

præciseret, at det ikke er tilladt at henstille genstande på opgange. Det blev indskærpet, at husordensreglerne i det hele taget skal overholdes.

Det opsatte skilt på hjørnet er lovet fjernet inden 1. maj.

Der var enkelte spørgsmål til forventningerne til nabobygningen i det tidligere hotel. Bortset fra, at ejendommen er sat til salg, er der kun foreløbig orientering om forventet anvendelse.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2008 og fastsættelse af andelskroneværdi:

Det udsendte regnskab blev i hovedtræk gennemgået af administrator, som sammenholdt driftsresultat med budget og gennemgik balance og noter. Tilgodehavender og skyldige omkostninger pr. 31/12-2008 blev beskrevet.

Dernæst blev andelenes værdi gennemgået med forslag om ny andelskrone.

Der var enkelte spørgsmål til posten vedrørende tilgodehavender, hvorefter forsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet, ligesom bestyrelsens forslag om at fastsætte andelskroneværdien til 1,0362 blev godkendt.

Ad 4. Budget 2009 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Administrator gennemgik det i regnskabet optrykte budget for 2009 og bemærkede, at bestyrelsen foreslår en stigning i den månedlige boligafgift på 3 %. Administrator omtalte den lidt komplicerede beregning af ejendomsskatter og bemærkede, at det desværre fortsat må forventes, at ejendomsskatterne stiger hvert år. Til gengæld var renovationsopkrævning for 2009 en smule lavere end den samlede udgift sidste år.

Lars Rasmussen supplerede med hensyn til snerydning, at der allerede på nuværende tidspunkt var afholdt udgifter på 45.000,- kr. i denne sammenhæng.

Endeligt oplyste administrator, at den månedlige betaling til radio/TV, som sidste år blev forhøjet til 115,- kr., og som alene dækker grundpakke og CopyDan-afgift, nu kan nedsættes til knap 75,- kr. månedligt og pr. 1. januar 2010 må forventes forhøjet til á conto 90,- kr. månedligt. Ved nedsættelse af betaling fra 1. maj 2009 skulle denne konto pr. 31. december 2009 være 0 kr., idet andelshavernes indbetalinger for hele året præcis skulle dække de udgifter, foreningen har haft til YouSee og CopyDan. Lars Rasmussen henviste til sidste års generalforsamlings beslutning om fremover at anvende denne fremgangsmåde. Endvidere oplyste formanden på forespørgsel, at TDC-aftalen udløber den 1. august 2010, hvilket bestyrelsen er opmærksom på.

Herefter godkendte forsamlingen enstemmigt budget for 2009 samt en stigning på ca. 3% af boligafgiften med forhøjelsens opkrævning fra 1. maj 2009.

Ad 5. Forslag:

1. Forslag om finansiering

Forslagsstiller Leise Simonsen henviste til det udsendte forslag, der reelt bestod af to forslag. Imidlertid frafaldt hun det første forslag efter at have erfaret, at en omlægning af dette lån ville medføre et betydeligt kurstab. For så vidt angik forslag 2 henstillede hun til forsamlingen, at dette lån på 30 mio. blev omlagt til et F1-lån. Hun begrundede forslaget med henvisning til, at det bestående lån alligevel skal omlægges med udgangen af året, hvorefter boligafgiften vil stige med 1200,- kr. Leise Simonsen var ikke nervøs ved et F1-lån, der kun har en etårig løbetid, selvom man ikke ved, hvordan renteutviklingen fremover vil påvirke boligafgiften.

Sander Holst orienterede om, at bestyrelsen har haft kontakt til Nykredit, som havde advaret bestyrelsen mod F1-lån, fordi man ikke kender renteutviklingen

de følgende år. Bestyrelsen var af den opfattelse, at det ikke er godt nok at spare et mindre beløb det første år med den risiko, at der kan komme store stigninger i boligafgiften de følgende år. Bestyrelsen anså det ikke for attraktivt for tiden at omlægge lån. Nykredit havde orienteret om vilkår og rentesatser på F5- og F10-lån, og der er for tiden meget små forskelle mellem F1 og F5-lån. Fordelen ved F5- og F10-lån er, at huslejen de næste fem-ti år ligger fast. Bestyrelsen var af Nykredit blevet anbefalet at have is i maven og vente til slutningen af året, hvor lånet skal omlægges.

Lars Rasmussen supplerede med henvisning til, at foreningen har en stående overvågningsaftale med Nykredit, som omgående vil reagere, såfremt rentevilkår m.v. ændrer sig så meget, at en omlægning af lånet kan blive attraktiv. Generalforsamlingen vil under alle omstændigheder blive forelagt eventuelt forslag om omprioritering, hvis Nykredit råder dertil. Der er forberedt til en meget hurtig omprioritering, hvis udviklingen går den vej.

Søren Petersen oplyste, at han for kort tid siden havde forsøgt at sætte andelsboligen til salg, og at der var opnået kontakt med et interesseret par, der imidlertid ombestemte sig, da de fik oplyst, at den fremtidige boligafgift ikke lå fast. Han henviste til, at det er vigtigt at kunne oplyse eventuelle købere om, at der i en længere årrække er sikkerhed for uændret boligafgift som følge af prioritetsforhold.

Der var flere indlæg, som omhandlede ønske om besparelser, men samtidig også frygt for risiko for store fremtidige stigninger i boligafgiften.

Forslagsstiller bad om en vejledende afstemning, og dirigenten præciserede, at afstemningen ikke var til beslutning om låneomlægning, men alene vedrørte tilkendegivelse om, hvorvidt foreningen skulle tilstræbe lån med kortere eller længere løbetid.

Afstemningen udviste, at et stort flertal tilkendegav, at der ikke var interesse i omlægning til F1-lån.

2. Forslag om ansættelse af vicevært.

Sander Holst oplyste, at bestyrelsen har haft mange overvejelser vedrørende foreningens behov, herunder især vedrørende snerydning, der for tiden ikke foregår særligt tilfredsstillende. Det udsendte forslags økonomiske opstillinger vedrørende nuværende og fremtidige udgifter blev gennemgået. Det blev fremhævet, hvilke yderligere arbejder, der kunne forventes udført ved ansættelse af vicevært. Udgifterne til diverse fornødne anskaffelser blev ligeledes gennemgået. Sander Holst opsummerede den månedlige udgift til 145 kr. pr. andelshaver samt udgifter til de aktuelle indkøb.

Bo Nielsen tilkendegav, at han ville fraråde foreningen at blive arbejdsgiver med det ansvar og den risiko for sygdom og arbejdsskader samt problem med afløser, dette ville kunne medføre. Det var bedre, at andelshaverne gav en hånd med og eventuelt udbetalte bestyrelsesmedlemmerne honorar. Han tilkendegav, at formand Lars Rasmussen til en vis grad er blevet misbrugt af andelshaverne og at han udfører et arbejde, der ligger langt ud over en formands rammer.

Der var efterfølgende flere tilkendegivelser i overensstemmelse med Bo Nielsens bemærkninger, og det blev tillige fremført, at viceværten skal have kontor, toilet og vaskerum samt kontormaskiner i form af PC, fax m.v. Herefter vil der komme udgifter til vedligeholdelse af disse faciliteter og maskiner.

Søren Petersen bemærkede vedrørende udgifter til snerydning m.v., at udgiften til indkøb af salt var en væsentlig del af denne udgift, og at den udgift var upåvirket af, hvorvidt der var vicevært eller ej.

Der blev rejst tvivl om, hvorvidt viceværten ville kunne klare alle de anførte opgaver på 30 ugentlige timer og der blev efterlyst hjælp fra andelshavernes side til rensning af containere og lignende opgaver, som formanden ikke alene skal udføre og som er bekostelige, hvis de skal udføres af eksterne.

Sammenfattende blev det fra flere sider fremhævet, at der ikke er stemning for at forøge boligafgiften ved diverse ellers udmærkede tiltag så længe der er uvished om kreditforeningslånets fremtidige ydelser.

Dirigenten satte forslaget under afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

3. Forslag om lydhegn.

Lars Rasmussen gennemgik det til forslaget udsendte materiale og beskrev det foreslåede hegns egenskaber i relation til støjdemning, grafittibehandling samt indramning af ejendommen. De økonomiske konsekvenser af forslaget blev gennemgået, og finansieringen foreslås ved betaling over 24 måneder. Kommunen er positiv men ønsker ikke på nogen måde at deltage i form af tilskud, uagtet kommunen har pligt til at afholde udgifter til nødvendige støjdempende foranstaltninger.

Der blev rejst tvivl om, hvorvidt alle boliger havde gavn af støjdemning, og Lars Rasmussen tilkendegav, at det var opfattelsen, at kun 3 boliger næppe opnåede fordel derved.

Lone Mouritzen følte ikke gener ved nuværende støj. Bo Nielsen syntes, det var et godt forslag, men foreslog i stedet en opsparing, således at man kunne etablere støjhegnet, når man havde sparet de fleste penge sammen. Han tilkendegav, at hans holdning gjaldt alle de stillede forslag.

Sander Holst bemærkede, at det også er støj ved fodboldkampe samt tilskuernes indtrængen på arealet, der vil blive hindret ved etablering af støjhegnet.

Der var bemærkninger om plantning af stedsegrønt langs hegnet, og det blev tilkendegivet at der, bortset fra stedsegrønt for 8-9 måneder siden, er udsat mange planter. Igen blev det bemærket fra flere steder, at det for tiden ikke var hensigtsmæssigt at påføre andelshaverne yderligere udgifter, så længe låneydelser ikke ligger fast.

En afstemning udviste herefter, at et stort flertal forkastede forslaget.

4. Forslag om overdækning af cykelstativer.

Lars Rasmussen orienterede om forhåndsgodkendelse hos kommunen og om de økonomiske konsekvenser. Lone Mouritzen kunne ikke forestille sig den gavnlige virkning ved regn i blæsevej. Lars Rasmussen tilkendegav, at det ikke vil blive tilladt at lukke overdækningen.

Der blev rejst tvivl om, hvorvidt overdækning overhovedet gavner, og dirigenten satte herefter forslaget under afstemning, der udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

5. Forslag om overdækning af skralderum.

Lars Rasmussen beskrev overdækningen og de økonomiske konsekvenser ved forslaget. Det blev fremhævet, at loftplader bliver klare, så lys kommer igennem.

Dirigenten satte forslaget under afstemning der udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

6. Forslag om ændring af husorden.

Lars Rasmussen henviste til det omdelte udkast til ny husorden, hvor de nye indlæg var fremhævet med rød farve. Formanden tilkendegav, at bestyrelsen hermed ønskede at stramme op på reglerne og igen at forsøge at få alle andels-havere til at forstå, at husordenen skal overholdes.

Formanden oplyste, at det sidste nye afsnit om eksklusion skal udgå, idet bestyrelsen efterfølgende var gjort opmærksom på, at dette kræver en vedtægtsændring, da vedtægterne i forvejen har bestemmelse om eksklusion. Det var bestyrelsens hensigt på næste ordinære generalforsamling at fremkomme med et forslag til revision af vedtægten.

Der blev indtrængende henstillet til, at husordenens regler overholdes af alle.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte den ny husorden.

Ad 6. Valg:

a. Valg af formand:

Lars Rasmussen blev genvalgt.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Som nye bestyrelsesmedlemmer valgtes Lars Sørensen og Dennis Philipsen

Bestyrelsen består herefter af:

Lars Rasmussen (formand – nr. 33)

Linda Petersen (17, st.th.)

Lone Mouritzen (15, st.tv.)

Lars Sørensen (1. 1.th.)

Dennis Philipsen (7 st.th)

c. Valg af suppleanter:

Som 1. suppleant valgtes Bo Nielsen (nr. 23), og som 2. suppleant valgtes Steen Gildesberg (15, st.th.).

d. Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes RIH Revision A/S

e. Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes advokat Uno Ternstrøm

Ad 7. Eventuelt:

Sander Holst advarede om, at foreningens økonomi var anstrengt, og at det må forventes, at der fremover vil komme stigninger i boligafgiften.

Der var frivillige der tilkendegav at ville hjælpe med spulerensning af container samt andre opgaver, og bestyrelsen noterede dette.

Det blev henstillet til bestyrelsen at overveje honorar til formand Lars Rasmussen, der udfører et stort arbejde. Alene i forbindelse med syning af lejligheder, der er sat til salg, har Linda Petersen og Lars Rasmussen anvendt mange timer. Det er også et stort arbejde at administrere ventelisten, når en andelsbolig skal sælges.

Søren Petersen foreslog, at omkostningerne i forbindelse med salget blev forhøjet, og at indtægten derved tilfaldt de bistående bestyrelsesmedlemmer.

Leise Simonsen spurgte om der fandtes venteliste, hvilket Lars Rasmussen bekræftede, idet der både findes en intern og ekstern venteliste, således som vedtægterne foreskriver. Det blev efter ønske lovet, at ventelisten lægges ud på foreningens hjemmeside sammen med referat. Valter Andersen opfordrede bestyrelsen til at undersøge udgiften til etablering af bimålere i hver lejlighed, hvorved der kunne opnås store afgiftsbesparelser hos Dong. Lars Rasmussen lovede at tale med elektriker herom. De stigende elpriser blev drøftet.

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

Formand Lars Rasmussen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

.....
Advokat Uno Ternstrøm

Bestyrelsen:

.....
Lars Rasmussen

.....
Linda Petersen

.....
Lone Mouritzen

.....
Lars Sørensen

.....
Dennis ?