

J.nr. 1003107 UT/bj

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2007

ANDELSBOLIGFORENINGEN GILDHØJPARKEN

År 2007, den 16. april kl. 18.00 afholdtes på Tjørnehøjskolen, Brøndby, ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Gildhøjparken. Tilstede var 39 andele repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt samt advokat Uno Ternstrøm.

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

Ad 1. Valg af dirigent:

Som dirigent valgtes Uno Ternstrøm, der efter en kort præsentation af sin virksomhed 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.

På forespørgsel om det mangelfuldt udførte gravearbejde på arealerne bekræftede Lars Rasmussen, at arbejderne langt fra var afsluttet. I forbindelse med Fascoms ledningsnedlæggelse var der mange lunger og andre forhold, der skulle udbedres. Dette arbejde var ikke afsluttet. Endvidere skal der i forbindelse med 1-års gennemgang ske udbed-

ring af mange andre forhold, blandt andet elskabe, vejhældning og gravearbejde i forbindelse med vandforsyningen. Bestyrelsen forventer, at entreprenøren i forbindelse med 1-års gennemgangen vil udbedre disse forhold.

Forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab 2006 og fastsættelse af andelskroneværdi:

Uno Ternstrøm gennemgik det udsendte årsregnskab med noter og fremhævede herunder i forbindelse med gennemgang af balancen foreningens egenkapital, finansiering m.v. De mulige beregningsmetoder med henblik på at fastsætte andelskroneværdien blev gennemgået, og regnskabet udviste 2 af de eksisterende 3 muligheder. Den tredje mulighed omhandlede værdifastsættelse på basis af en valuarvurdering, som ikke er gennemført, og som derfor ikke kunne beregnes.

På forespørgsel om manglende angivelse af betaling ca. 80.000 kr. til TDC, oplyste formanden, at der i anledning af flere problemer ikke var sket betaling, idet arbejdet ikke var afsluttet endnu. Derimod havde foreningen betalt entreprenøren for det udførte arbejde i forbindelse med etablering af TV-forsyningen.

Bestyrelsen anbefalede, at værdiansættelsen af andelskronen skete på basis af den offentlige ejendomsvurdering.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskabet for 2006, ligesom generalforsamlingen enstemmigt vedtog at fastsætte andelskroneværdien til 1,3555 kr.

Ad 4. Budget 2007 og fastsættelse af den månedlige boligafgift:

Kevin Jensen gennemgik det i regnskabet optrykte budget for 2007 og fremhævede, at dette budget forudsatte uændret månedlig boligafgift.

Der var spørgsmål til kommende udgifter vedrørende fællesarealer og vedligeholdelse, til hvilket formanden oplyste om de forventede udgifter til trappevask, maling af skure, snerydning og saltning.

Der var spørgsmål til flisebelægning i forbindelse med ekstra terrasser og Lars Rasmussen bekræftede, at de der har betalt for ekstra terrasser og ikke fået sådanne leveret, vil få mulighed for tilbagebetaling. Bestyrelsen tager sig af det i denne henseende videre fornødne.

Forsamlingen godkendte det udarbejdede budget og tiltrådte, at boligafgiften fortsætter uændret.

Dirigenten udsatte endelig beslutning af budget og boligafgift til efter behandling af de under pkt. 5 anførte forslag, der muligvis kunne medføre yderligere udgifter, der kunne påvirke budget og boligafgift.

Ad 5. Forslag:

1. Forslag til husorden.

Bestyrelsens forslag til husorden blev kort omtalt af formanden.

Der var spørgsmål til henstilling af cykler og barnevogne i opgangene. Bestyrelsen tilkendegav, at bestyrelsen ikke ville blande sig i henstilling af barnevogne og små børnecykler, såfremt beboerne i den pågældende opgang var enige herom og såfremt barnevognene og børnecyklerne blev anbragt på en sådan måde, at de ikke var til gene for passage – blandt andet på grund af brandhensyn. Der var almindelig enighed om, at cykler derimod bør henstilles i de etablerede cykelstativer.

Der var en kort debat om affaldshåndtering. Det blev gentaget, at husholdningsaffaldet skal anbringes i poser, der skal lukkes. Storskrald afhentes på en

bestemt ugedag og skal den pågældende dag stilles foran hver enkelt bolig. Formanden fremhævede, at der fortsat var en del problemer med anbringelse af storskrald i husholdningscontaineren, hvilket af og til havde medført overfyldte containere. Containerne var nu flyttet lidt rundt i håb om at undgå overfyldning. Bestyrelsen arbejdede på at få etableret flaskecontainer og henstillede i øvrigt til andelshaverne at meddele bestyrelsen om observationer af betydning for affaldshåndteringen.

Bo Nielsen supplerede med oplysninger om, at han havde konstateret, at der i husholdningscontaineren var henlagt køleskabsemballage, omfattende papemballager, herunder pizzabakker og lignende, der helt åbenbart skal betragtes som storskrald.

Efter en kort debat henstillede bestyrelsen til alle at efterkomme de gældende og godkendte regler for behandling af affaldet.

En beboer påpegede, at der i flere af skralderummene er betydelige lunger, der giver anledning til vandansamling i regnvejr og som måske kan afholde beboere fra at benytte den her anbragte container. Lars Rasmussen bekræftede, at entreprenøren allerede var rykket for retablering af disse forhold.

Der var en kort debat om græsslåning, hvor enkelte andelshavere havde særlige ønsker med hensyn til de i forslaget anførte tidspunkter. Debatten blev taget til efterretning, idet der var enighed om at godkende bestyrelsens forslag til en husorden med forventningen om, at der i de kommende år vil komme tilføjelser og ændringer, i det omfang kommende erfaringer vil danne grundlag.

Husordenen blev ligeledes godkendt med den tilføjelse, at eventuelle beslutninger vedrørende de efterfølgende forslag, der var til behandling, skulle indgå i husordenen og såfremt en efterfølgende beslutning var i strid med en be-

stemmelse i den hermed godkendte husorden, skal denne beslutning om ændring have fortrin og husordenen derfor rettes i overensstemmelse hermed.

2. Forslag om arbejdsweekend.

Lars Rasmussen begrundede bestyrelsens forslag med henvisning til et klart behov for især oprydning på områderne og i skure og affaldsrum.

Der var en omfattende debat om forslaget. Mange andelshavere tilkendegav forskellige opfattelser og dirigenten konstaterede, at forslaget indeholdt to led, hvor det første drejer sig om at få fastsat omfanget af arbejdsweekenderne, herunder om det skal være 1 eller 2 weekends eller om det skal deles op på et antal selvstændige lørdage og søndage, medens det andet led omhandlede spørgsmålet om eventuel sanktion for udeblivelse.

Til det første led af forslaget fremkom flere ændringsforslag, men debatten blev afsluttet med, at der trods alt var enighed om at følge bestyrelsens forslag det første år og til næste års generalforsamling kan spørgsmålet tages op til fornyet debat, når man har kendskab til, hvordan det første år forløb.

Til det andet spørgsmål om sanktion for udeblivelse fremkom et ændringsforslag, der gik ud på, at der i stedet for bodsbetaling skulle ske lodtrækning blandt de fremmødte, således at de fremmødte fik mulighed for en belønning for deres deltagelse. I denne sammenhæng fremkom tilkendegivelser om, at ældre beboere ville få vanskeligt ved at deltage i fællesarbejdet og en enkelt andelshaver oplyste om familiens arbejdstider, der kunne skabe problemer med hensyn til deltagelsen.

Det blev henstillet til bestyrelsen, at datoerne for arbejdsweekends blev oplyst i så god tid som muligt.

På baggrund af debatten blev det således besluttet at godkende bestyrelsens forslag om 2 arbejdsweekends i løbet af 2007 og således at bestyrelsen tilkendegiver tidspunkterne så snart som muligt. Det blev endelig vedtaget, at udeblivelse ikke skal medføre en bod, men ændringsforslaget om belønning efter lodtrækning og efter bestyrelsens nærmere angivelse blev besluttet.

3. Forslag om beplantningshøjder.

Bo Nielsen begrundede bestyrelsens forslag og henviste for så vidt angår hække til, at foreningen selv kan bestemme højde på alle hække, der ikke måtte finde sig i yderskæl. Bo Nielsen henviste i øvrigt til den gældende lokalplan.

Forslaget om, at anden beplantning maksimalt måtte være 2,5 meter blev suppleret med, at det drejer sig om anden *intern* beplantning. En andelshaver var ikke tilfreds med den sidste del af forslaget, idet hun oplyste, at hun havde plantet to store træer som allerede var så høje, at en beskæring til 2,5 meter ville skæmme træerne.

Lars Rasmussen bemærkede, at bestyrelsen havde lovet den pågældende andelshaver at fremsætte forslag til generalforsamlingen om, at pågældende andelshaver fik økonomisk kompensation ved udskiftning af træerne. Andelshaveren afslog dette tilbud.

Bo Nielsen henviste til, at vedtægternes § 10,2 klart angiver, at ændring af ejendommens ydre kun måtte udføres efter forudgående ansøgt tilladelse hos bestyrelsen, hvilket ikke var sket. Andelshaveren var enig heri og fremsatte dernæst ændringsforslag om, at anden intern beplantning må være indtil 3 meter høj.

Dirigenten satte forslag og ændringsforslag under afstemning. Et stort flertal stemte for bestyrelsens forslag om, at anden intern beplantning max. må være 2,5 meter.

4. Forslag om brugsret til fællesaralet ved forsiden af huset.

Lars Rasmussen begrundede bestyrelsens forslag og tilføjede, at bestyrelsen foreslog den ændring, at opsigelsesvarslet ændres fra 6 måneder til 5 år.

På forespørgsel om en beslutning ville medføre vanskeligheder for 1. sals beboeres vinduespudsning svarede Lars Rasmussen, at 1. sals beboere altid vil have ret til at etablere lift eller stige så vinduespudsning og lignende kan udføres.

Med den af bestyrelsen tilføjede ændring vedrørende opsigelsesvarslet godkendte generalforsamlingen enstemmigt forslaget.

5. Beregning af andelskronen.

Steen Simonsen forklarede, at hans oplæg vedrørende andelskronen var udtryk for et ønske om en debat mere end det egentlig var et forslag til beslutning.

Uno Ternstrøm orienterede om mulighederne for at få foretaget en valuarvurdering, og hvad dette nærmere indebar. Den forventede udgift til en sådan vurdering må første år anslås til 15-20.000 kr. og de efterfølgende år noget lavere udgift. Valuarvurderingen skal gentages hvert år, såfremt det besluttes af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan altid skifte fra det ene til det andet princip. På forespørgsel bekræftede administrator, at beslutning om princip for værdiberegningen af andelskronen ikke påvirker de løbende månedlige udgifter, men alene påvirker fastsættelsen af den maksimalpris, andele må sælges til.

Bo Nielsen tilføjede, at anvendelse af en metode, der forventes at få andelskronen til at stige væsentligt, vil medføre, at nye andelshavere vil få meget større udgifter og at dette kan skabe problemer for nye andelshavere. Han anbefalede derfor, at man bevarede den offentlige vurdering som udgangspunkt for beregningen. Det er kun de andelshavere, der ønsker at sælge andelen, der kan have interesse i at forsøge at opnå en højere vurdering.

Uno Ternstrøm bemærkede, at det ikke på forhånd kunne siges at en valuarvurdering ville medføre en højere værdiansættelse. De højere værdiansættelser ved valuarvurderinger ses typisk i ældre bebyggelser.

Kevin Jensen mente, at en eventuel højere værdiansættelse som følge af en valuarvurdering var anbefalelsesværdig, idet han fandt det rigtigst, at andelenes værdier fulgte markedsforholdene.

Det blev præciseret, at en eventuel beslutning om iværksættelse af valuarvurdering først ville få betydning for andelskroneværdien til næste år og at det således er næste års generalforsamling der skal træffe den endelige beslutning om, hvilken værdiberegning der ønskes anvendt.

Dirigenten foreslog, at debatten blev taget til efterretning og efter generalforsamlingens ønske gennemførte dirigenten en vejledende afstemning om ønsket om valuarvurdering. Et stort flertal forkastede tanken om at iværksætte valuarvurdering.

Steen Simonsen gennemgik herefter andet led af sit indlæg til generalforsamlingen. Han anbefalede generalforsamlingen at give den kommende bestyrelse en retningslinie at arbejde efter og havde derfor udarbejdet 3 mulige visioner, som han bad generalforsamlingen tage stilling til.

Lars Rasmussen fandt indlægget udmærket og var enig i, at det var en god idé at give bestyrelsen retningslinier at arbejde efter. Men da man ikke på forhånd kender fremtidens lånemarked opstår visse usikkerheder. Bestyrelsen er indstillet på at arbejde ud fra de principper, generalforsamlingen måtte anvise, men skulle nye låneformer eller muligheder vise sig, vil bestyrelsen naturligvis være opmærksom herpå og forelægge det for andelshaverne, hvis bestyrelsen fandt det hensigtsmæssigt.

Efter en debat med flere indlæg anordnede dirigenten efter forsamlingens ønske en vejledende afstemning der udviste, at et stort flertal tiltrådte det som pkt. A anførte, således at der altid tilstræbes billigst mulige husleje og at dette for tiden giver sig udtryk i, at det bestående meget lavt forrentede lån ikke omprioriteres for tiden. Lånet udløber 2009.

6. Forslag om overdækning af terrasse.

Forslagsstiller Valter Andersen henviste til det omdelte forslag og korrespondance med kommunen.

Administrator tilføjede, at kommunen syntes positiv men ønskede generalforsamlingens principielle godkendelse, som herefter skal danne grundlag for et samlet princip for terrasseoverdækninger, der skal være ensartede. Det må forventes, at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse vil komme tilføjelser til det anførte projekt, ligesom det må forventes, at kommunen vil forlange en deklaration tinglyst på ejendommen. Først når disse forhold er endeligt afklaret og der foreligger et færdigt og af kommunen godkendt projekt, kan projektet forelægges en ny generalforsamling til endelig beslutning.

Efter en debat hvor flere andelshavere gav udtryk for både vel- og modvilje over for forslaget, satte dirigenten forslaget under afstemning, der udviste, at et flertal forkastede forslaget.

7. Forslag om terrassebelægning.

Valter Andersen begrundede sit forslag med ønsket om, at man selv skulle have lov til at bestemme typen på terrassebelægning. Der var en kort debat om forslaget, og dirigenten satte herefter forslaget under afstemning. Afstemningen gav til resultat, at 16 stemte for forslaget medens 17 stemte imod, hvorefter forslaget var forkastet.

8.1. Forslag om ensartet træhegn ud for facader og gavle.

Bo Nielsen begrundede forslaget med blandt andet en henvisning til Trylleskovparken, hvor 1,5 meter høje hegn var etableret og så pænt ud. Forslagsstilleren anbefalede, at der nedsættes et udvalg, der kan udarbejde et projekt med angivelse af materialevalg og lignende til bestyrelsens endelige godkendelse. Efter en kort debat vedtog et stort flertal forslaget og det blev besluttet, at der etableres et udvalg bestående af Bo Nielsen, Palle Møller Hansen og Heide Feldstein. Udvalget kan supplere sig med flere deltagere.

8.2. Forslag om trådhegn på 100 cm.

Bo Nielsen begrundede forslaget med, at der ikke findes hegnsprodukter på 80 cm. højde, således som det tidligere har været besluttet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

8.3. Forslag om svingbom eller kæde.

Bo Nielsen henviste til Brøndbys kampe, hvor det kan være hensigtsmæssigt at spærre for indkørsel og parkering. En bom må ikke kunne låses af hensyn til færdslen. Forslagsstiller gjorde opmærksom på, at forslaget alene gik på, at der skulle ansøges om tilladelse til etablering af bom. Lars Rasmussen supplerede med, at udgiften må forventes at blive ca. 14.000 kr., og at dette kan holdes indenfor budgetrammen.

Et stort flertal stemte for at igangsætte ansøgning om godkendelse af svingbom eller kæde.

8.4. Forslag om markiser.

Bo Nielsen henviste til et ønske om at skabe en vis ensartethed og gjorde opmærksom på, at forslaget ændrede det sidste punkt på den tidligere på aftenen godkendte husorden. Forslagsstiller anbefalede nedsættelse af et udvalg der kunne fremkomme med to eller 3 forslag til markisetyper og farver, som herefter kan behandles af bestyrelsen. Eventuelt kunne to til tre forslag affotograferes og derefter sendes rundt til samtlige andelshavere, som så har mulighed for at stemme.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og til markiseudvalget blev Bo Nielsen, Anne-Marie Johansen, Johnny Mouritsen og Pia Kofoed indvalgt.

9.1. Forslag om ensartet overdækning mellem 1-planshusene.

Kevin Jensen begrundede sit forslag med et ønske om, at der ansøges om kommunens godkendelse af en overdækning mellem husene, som medførte, at man her kunne færdes upåvirket af regnvejr samt til opbevaring af barnevogne og lign. Efter nogle korte indlæg blev det enstemmigt vedtaget, at der udarbejdes et projekt til godkendelse af Brøndby Kommunes tekniske forvaltning.

9.2. Forslag om etablering af ensartede havelåger.

Kevin Jensen begrundede forslaget og anbefalede, at der blev nedsat et havelågeudvalg, der kunne fremkomme med et oplæg til bestyrelsens bedømmelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og det blev i øvrigt besluttet, at hegnsudvalget også skal arbejde med dette, således at udvalget blev omdøbt til hegns- og havelågeudvalget.

Dirigenten konstaterede efter behandlingen af de fremsatte forslag, at der i forslagene ikke var økonomiske konsekvenser, der kunne få indflydelse på det tidligere godkendte budget. Det blev derfor endeligt besluttet, at det under 4 behandlede budget samt uændret boligafgift endeligt var godkendt.

Ad 6. Valg:

- a. Valg af formand:

Lars Rasmussen blev genvalgt med akklamation.

- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Som bestyrelsesmedlemmer i 2 år valgtes Kamilla Lauenborg og Sander Holst.

Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år valgtes Linda Petersen og Lone Mouritzen.

Bestyrelsen består herefter af:

Lars Rasmussen, formand (9,1), Kamilla Lauenborg (11,1), Sander Holst (7, st.), Linda Petersen (17, st.) og Lone Mouritzen (15, st.).

- c. Valg af suppleanter:

Som 1. suppleant valgtes John Jepsen (15,1) og som 2. suppleant valgtes Bo Nielsen (23).

- d. Valg af revisor:

Som revisor valgtes RIH Revision A/S, Hulkærvej 22, 2640 Hedehusene.

- e. Valg af administrator:

Advokat Uno Ternstrøm genvalgtes.

Ad 7. Eventuelt:

Administrator gjorde opmærksom på, at det var ved at være sidste frist for tilkendegivelse af særlige ønsker vedrørende andelsbevisernes udformning, idet andelsbeviserne en af de nærmeste dage bliver fremsendt til bestyrelsens underskrift og herefter udleveret andelshaverne.

Der var en kortere debat om tilladelse til etablering af legehus. Som husordenen er udformet er det ikke tilladt men under forudsætning af, at der er tale om mindre bygninger, der nærmest kan sammenlignes med legetøj og som absolut ikke kræver kommunal byggetilladelse, var der dog en positiv holdning. Der efterlyses dog målangivelser og der blev henvist til, at der på fællesarealet kunne etableres legehus eller lignende.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke kunne træffes beslutninger under eventuelt, men bestyrelsen tilkendegav, at den vil arbejde med problemet og eventuelt til næste generalforsamling fremkomme med yderligere.

På forespørgsel om administrator ønskede at registrere de enkelte andelshaveres forbedringsudgifter svarede Uno Ternstrøm, at det bestemt ikke havde interesse for hverken administrationen eller bestyrelsen at kende forbedringsudgifterne. Men det var naturligvis i hver enkelt andelshavers væsentlige interesse at gemme bilag på forbedringer, idet sådanne bilag kan få stor betydning ved fastsættelse af forbedringstillæg i forbindelse med salg.

Linda Petersen gjorde opmærksom på, at foreningen den 1. august har 1-års dag og anbefalede, at dette blev markeret på festlig måde.

Kjeld Rostgaard efterlyste en bedre hjemmeside, ligesom han i øvrigt efterlyste en fortegnelse over, hvem man kunne kontakte, hvis der for eksempel sprang et vandrør.

Lars Rasmussen bekræftede, at bestyrelsen er i færd med at udarbejde en håndværkerliste, hvortil der kan rettes henvendelse, hvis der sker uheld. Hjemmesiden skal også opgraderes, men det afhænger lidt af, om de nye bestyrelsesmedlemmer har tid og lyst til at arbejde med disse opgaver. Måtte andre i foreningen være interesserede, hører bestyrelsen gerne nærmere.

Det blev bemærket, at mange hoveddøre trænger til justering, og Lars Rasmussen tilkendegav, at bestyrelsen vil foranledige, at en håndværker vil komme rundt og se på det. Med hensyn til dørtelefonernes funktionsforhold er elektriker allerede bestilt.

Det blev bemærket, at det måske kunne være hensigtsmæssigt, at bestyrelsen etablere en fast møde- eller telefontid. Dette overvejer bestyrelsen nærmere.

Desværre har det vist sig, at oliering af indvendigt træværk er sket på en skadegørende måde. Bestyrelsen har derfor tilskrevet Dana Service og reklameret, ligesom regningsbeløbet for arbejdet er holdt tilbage. Lars Rasmussen skønnede, at afslibning og ombehandling af træværket vil medføre en betydelig udgift, som Dana afkræves.

Der var flere korte indlæg vedrørende nøgle til lågen udenfor bebyggelsen, - om vejskilte, - om nummerskilte, - om cykelstativer som forsøges udført som fællesarbejde, samt om fælles tilbud vedrørende vinduespudsning, hvilket tilbud allerede er indhentet og snart bliver runddelt.

Lars Rasmussen oplyste endvidere, at bestyrelsen opsiger TDC til udgangen af den 2-årige kontraktperiode.

Den enkelte andelshaver må selv afholde udgiften til navneskilte på postkasser.

Bestyrelsen arbejder i øvrigt med en teknisk løsning for at forbedre postkasserne, så posten ikke bliver våd.

Bo Nielsen gjorde opmærksom på, at indkørslen forlænges og at der vil komme trafik med vareindlevering til det nye privathospital på naboejendom.

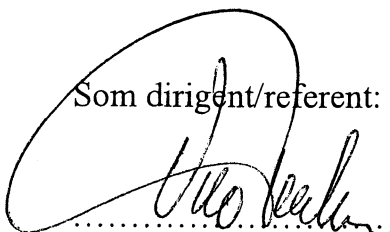
Linda Petersen henstillede til beboere og disses gæster, at man overholder hastighedsbegrænsningen med kørsel på højst 20 km. i timen i hele bebyggelsens område.

Endelig foreslog Linda Petersen, at der nedsættes et festudvalg, hvilket forsamlingen godkendte og Linda samler et udvalg.

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

Formand Lars Rasmussen takkede særligt de fratrådte bestyrelsesmedlemmer for deres indsats i foreningens første tid. Formanden takkede endvidere for fremmødet og for den særdeles gode og livlige debat og hævdede herefter generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:



.....

Uno Ternstrøm

Bestyrelsen:

.....

Lars Rasmussen

.....

Kamilla Lauenborg

.....

Sander Holst

.....

Linda Petersen

.....

Lone Mouritzen