

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 18. april 2023 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen "Wilkensgården" i Dalgas Haves fælleslokaler beliggende Dalgas Have 48, 2000 Frederiksberg.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard
- Advokat Maria Poppelhøj

Dagsordenen var i henhold til vedtægterne og indkaldelse af 4. april 2023 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2022, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2023 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.

5. Forslag:

A. Bestyrelsen stiller forslag om, at der frem til næste års ordinære generalforsamling gives bestyrelsen bemyndigelse til at foretage låneomlægning af foreningens eksisterende lån, således at bestyrelsen er bemyndiget til at omlægge foreningens nuværende lån til nye fastforrentede realkreditlån i danske kroner med afdrag og med bibeholdelse eller forlængelse af restløbetiden.

Det bemærkes, at bestyrelsens beslutning om omlægning af foreningens lån vil ske i tæt samarbejde med såvel administrator som foreningens rådgiver i Nordea A/S.

B. Vedtagelse af endeligt gårdprojekt. På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen bemyndiget til at indhente tilbud på gårdprojektet med en samlet udgiftsramme på ca. 5,1 mio. kr. inkl. moms på baggrund af det af Landskabsarkitekt Niels Lützen udarbejdede projektmateriale præsenteret på sidste års generalforsamling.

Landskabsarkitekt Niels Lützen har i marts 2023 afsluttet licitationen af gårdprojektet. Som bilag A vedlægges resultat af licitation, hvoraf fremgår, at virksomheden F. J. Poulsen A/S var billigst med en samlet entreprisum på

4.125.766,25 kr. inkl. moms. Som bilag B vedlægges senest tilrettede skitse for gårdprojektet.

Bestyrelsen fremsætter forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med F. J. Poulsen A/S på baggrund af det modtagne tilbud.

C. Bestyrelsen fremsætter forslag om etablering af en kredit hos Nordea A/S med et kreditmaksimum på 2 mio. kr. til delvis finansiering af gårdprojektet. Den resterende finansiering sker ved brug af egne likvide midler. Som **bilag C** vedlægges budget for gårdprojektet.

Udgifterne til etablering af kreditten udgør 20.000 kr. og med en årlig rente på 5,75% (variabel rente). I forbindelse med etableringen af kreditten, vil foreningens eksisterende ejerpantebrev skulle forhøjes fra 1.500.000 kr. til 2.000.000 kr., således at ejerpantebrevet kan stilles til sikkerhed over for Nordea A/S.

6. Valg af bestyrelse.

- a. Valg af formand.
- b. Valg af bestyrelse.
- c. Valg af suppleanter.

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød på bestyrelsens og administrators vegne velkommen til ordinær generalforsamling 2023. Administrator bemærkede, at første punkt på dagsordenen var valg af dirigent og bemærkede supplerende, at han i lighed med tidligere år gerne påtog sig hvervet som dirigent og dermed også som referent, men forespurgte for god ordens skyld, om der var andre kandidater, hvilket ikke var tilfældet.

Herefter gennemgik dirigenten betingelserne for generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Dirigenten konstaterede, at foreningens vedtægter § 26 foreskriver, at generalforsamlingen skal afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilken betingelse var opfyldt. Dirigenten konstaterede videre, at indkaldelsesvarslet – et skriftligt varsel på minimum 14 dage – i overensstemmelse med foreningens vedtægter § 27 var opfyldt, idet indkaldelsen var overbragt til foreningens medlemmer 4. april 2023, ligesom dirigenten

konstaterede, at indkaldelsen indeholdt den fornødne dagsorden i henhold til vedtægternes § 26, stk. 2.

Endelig konstaterede dirigenten, at der var mindst 1/5 af foreningens medlemmer til stede som foreskrevet i vedtægternes § 28, idet der i alt på generalforsamlingen var mødt eller repræsenteret 47 andelshavere, heraf 9 i henhold til fuldmagter.

Sammenfattende erklærede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Dirigenten forespurgte for god ordens skyld, om der var indvendinger imod dirigentens konstatering, hvilket ikke var tilfældet.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Dirigenten gjorde opmærksom på, at bestyrelsens beretning var overbragt til foreningens medlemmer sammen med modtagne forslag fra en andelshaver 11. april 2023.

Beretningen er vedhæftet nærværende generalforsamlingsreferat som **bilag A**, hvortil der henvises. Dirigenten gav udtryk for, at han gik ud fra, at bestyrelsens beretning var kendt for de fremmødte.

Dirigenten overlod herefter ordet til Janus Østergaard Lind, der på bestyrelsens vegne takkede afgående bestyrelsesformand Malene Breusch Hansen for hendes store arbejde som formand i de sidste 6 år. Generalforsamlingen takkede Malene Breusch Hansen med klapsalver.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til bestyrelsens beretning, og dirigenten tog dette som udtryk for, at beretningen var taget til efterretning. Der fremkom ingen indvendinger imod dette.

Ad 3 – Forelæggelse af årsrapport 2022, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen

Dirigenten bemærkede, at årsrapporten 2022 var udarbejdet af Grant Thornton og overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 4. april 2023. Herefter overlod dirigenten ordet til revisor, Ole Spangsberg (fra Grant Thornton), der foretog en gennemgang af årsrapporten i hovedtræk og bl.a. bemærkede følgende:

- Årsrapporten er forsynet med en blank revisionspåtegning,
- Foreningens indtægter i 2022 har udgjort 4.117.374 kr.,
- Foreningens udgifter i samme periode har udgjort -2.115.978 kr.
- Årets resultat før finansielle omkostninger har udgjort et overskud på 2.001.396 kr.,

- De finansielle omkostninger har udgjort -346.590 kr.,
- Årets driftsresultat har udgjort et overskud på 1.654.806 kr. før og efter skat,
- At der er kommet en ny regnskabsvejledning fra Erhvervsstyrelsen, hvorefter der i foreningens årsrapport skal angives resultatdisponering, som i årsrapporten er angivet således, at der overføres restandel af årets resultat med 1.654.806 kr., (svarende til årets resultat),
- At der i 2022 er betalt prioritetsafdrag med 917.781 kr., samt foretaget afskrivninger med 22.185 kr., hvorefter foreningens likviditetsresultat i alt udgør 759.210 kr.,
- Der er indhentet ny valuarvurdering på ejendommen, hvorefter ejendommens værdi er opgjort til 210,9 mio. kr., hvilket er en stigning på 1,3 mio. kr. i forhold til den tidligere valuarvurdering.
- Foreningens likvide beholdninger pr. 31. december 2022 har udgjort godt 6 mio. kr., hvoraf ca. 52.000 kr. kan henføres til mellemregning med andelshavere i forbindelse med salg af andelslejligheder, således at foreningens egen likvide beholdning udgør godt 5,9 mio. kr.,
- At foreningen samlet set har aktiver for ca. 217 mio. kr.
- At egenkapitalen inkl. hensættelser er opgjort til 187.888.045 kr.,
- At der er hensat 8.693.804 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt 4 mio. kr. til vedligeholdelse af ejendommen, og
- At bestyrelsen indstiller andelskronen fastsat til 216,2323 kr. på baggrund af valuarvurderingen, og således at andelskronen stiger fra 201,2453 kr. til 216,2323 kr.

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten og revisors gennemgang heraf, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten 2022, herunder at årets resultat blev disponeret som angivet i årsrapporten og at andelskronen blev fastsat til 216,2323 kr. som indstillet af bestyrelsen. Der fremkom ingen protester herimod. Dirigenten bemærkede herefter, at årsrapporten 2022 dermed var **endeligt godkendt**.

Ad 4 – Forelæggelse af driftsbudget for 2023 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.

Dirigenten bemærkede, at budgettet var overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 4. april 2023 og derfor forudsattes kendt for generalforsamlingen.

Dirigenten gennemgik herefter budgettet i hovedtræk og bemærkede bl.a. følgende:

- der budgetteres med uændret boligafgift,
- der budgetteres med indtægter for godt 4,17 mio. kr.,
- der budgetteres med udgifter for godt 2,17 mio. kr.,
- der budgetteres med et resultat før finansielle omkostninger med godt 1,94 mio. kr., og
- der budgetteres med et resultat efter finansielle omkostninger med godt 1,59 mio. kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger til budgettet 2023, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte budgettet 2023 i den foreliggende form.

Der fremkom ingen protester imod dette og dirigenten bemærkede herefter, at budgettet 2023 var **godkendt**.

Ad 5 – Forslag

Dirigenten bemærkede, at der var modtaget 3 forslag fra en andelshaver, der skulle behandles i forbindelse med behandlingen af bestyrelsens forslag B om endelig vedtagelse af gårdprojektet, idet der var tale om ændringsforslag til bestyrelsens forslag.

Forslag A - Bestyrelsen stiller forslag om, at der frem til næste ordinære generalforsamling gives bestyrelsen bemyndigelse til at foretage låneomlægning af foreningens eksisterende lån, således at bestyrelsen er bemyndiget til at omlægge foreningens nuværende lån til nye fastforrentede realkreditlån i danske kroner med afdrag og med bibeholdelse eller forlængelse af restløbetiden. Det bemærkes, at bestyrelsens beslutning om omlægning af foreningens lån vil ske i tæt samarbejde med såvel administrator som foreningens rådgiver i Nordea A/S.

Dirigenten læste forslaget op og bemærkede, at der var tale om samme forslag som stillet på tidligere års generalforsamlinger.

Dirigenten forespurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til forslaget, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten tog dette som udtryk for, at generalforsamlingen vedtog det af bestyrelsen fremsatte forslag. Der fremkom ingen protester imod dette og dirigenten bemærkede, at forslaget herefter var **vedtaget**.

Forslag B - Vedtagelse af endeligt gårdprojekt.

På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen bemyndiget til at indhente tilbud på gårdprojektet med en samlet udgiftsramme på ca. 5,1 mio. kr. inkl. moms på baggrund af det af Landskabsarkitekt Niels Lützen udarbejdede projektmateriale præsenteret på sidste års generalforsamling.

Landskabsarkitekt Niels Lützen har i marts 2023 afsluttet licitationen af gårdprojektet. Som bilag A vedlægges resultat af licitation, hvoraf fremgår, at virksomheden F. J. Poulsen A/S var billigst med en samlet entreprisepå 4.125.766,25 kr. inkl. moms. Som bilag B vedlægges senest tilrettede skitse for gårdprojektet.

Bestyrelsen fremsætter forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med F. J. Poulsen A/S på baggrund af det modtagne tilbud.

Forslag C - Bestyrelsen fremsætter forslag om etablering af en kredit hos Nordea A/S med et kreditmaksimum på 2 mio. kr. til delvis finansiering af gårdprojektet. Den resterende finansiering sker ved brug af egne likvide midler. Som bilag C vedlægges budget for gårdprojektet.

Udgifterne til etablering af kreditten udgør 20.000 kr. og med en årlig rente på 5,75% (variabel rente). I forbindelse med etableringen af kreditten, vil foreningens eksisterende ejerantebrev skulle forhøjes fra 1.500.000 kr. til 2.000.000 kr., således at ejerantebrevet kan stilles til sikkerhed over for Nordea A/S.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsens forslag B og C var sammenhængende, idet forslag C omhandlede finansieringen af gårdprojektet. De to forslag ville derfor blive behandlet samlet. Dirigenten bemærkede videre, at en andelshaver havde fremsat 3 forslag rettidigt, herunder at disse forslag var overbragt til foreningens medlemmer ved brev af 11. april 2023 benævnt forslag D, E og F. Disse forslag var at betragte som ændringsforslag til bestyrelsens forslag B om endelig vedtagelse og gennemførelse af gårdprojektet, hvorfor disse også ville blive behandlet sammen med bestyrelsens forslag B og C.

Herefter overlod dirigenten ordet til Claus Johnsen fra "Gårdgruppen".

Claus Johnsen bemærkede, at der på sidste års generalforsamling var fremlagt en "råskitse" over gårdprojektet for foreningens medlemmer, hvilken skitse ligger tilgængelig på foreningens hjemmeside. Det er denne skitse, der er arbejdet videre på.

"Gårdgruppen" og Niels Lützen har overordnet set fokuseret på at få etableret et gårdmiljø, der er mere rekreativt og "mere lyst og venligt", ligesom fokus har været på at få etableret en ordentlig belægning og komme problemer med rotter fra defekte kloaker til livs. Claus Johnsen bemærkede supplerende, at man har ansøgt om et tilskud til etablering af gården hos Social- og Boligstyrelsen, samt at denne ansøgning er imødekommet med et beløb på 250.000 kr.. Der er ikke budgetteret med dette beløb i forbindelse med projekteringen af gårdprojektet.

Herefter overlod Claus Johnsen ordet til arkitekt Niels Lützen, der fremviste et slideshow for generalforsamlingen. Niels Lützen bemærkede undervejs, at der i dag er meget begrænset opholdsplads i den bagerste gård, der er meget asfalt og selve affaldshåndteringen "fylder meget" i gården og er ikke særlig pænt at se på. Forgården er i det hele taget lidt "trist".

Niels Lützen bemærkede videre, at indeholdt i projektet er også udbedring af kloakkerne. Der er blevet foretaget tv-inspektioner, der viser, at dele af kloakken ser fin ud, mens andre dele trænger til udbedring. I forbindelse med udbedringen er det nødvendigt at bryde asfaltbelægningen op, og belægningen kan ikke genbruges. Det giver derfor mening at indeholde kloak-delen i projektet, så man ikke senere skal bryde en ny belægning op.

Niels Lützen bemærkede videre, at i forhold til beplantning er der valgt træer og blomster, herunder vil der efter planen blive etableret nogle felter med "vilde blomster". I forhold til afskærmning mod Metroen vil beplantning ikke kunne tage støjen fra Metroen, uanset hvilken beplantning der vælges, og det er derfor planen, at der skal sættes stedsegrønt. Udover dette vil der blive etableret flere forskellige legearealer og opholdsarealer, ligesom der vil blive etableret cykelbøjler til cykelparkering. I hele gården vil der blive etableret belysning. Endelig vil affalds- og barnevognsskuret blive flyttet ud i forgården og disse skure vil blive etableret med såkaldt "grønt tag", så det syner pænt oppe fra lejlighedernes vinduer. Overordnet set prioriteres det at etablere mere grønt og mindre belægning. Den forventede byggeperiode for projektet er ca. 5 måneder.

Sluttelig bemærkede Niels Lützen, at man i kælderens har fundet nogle flotte gamle metalbogstaver, der blev taget ned i forbindelse med altanprojektet, og man vil forsøge at få disse bogstaver sat op igen.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til projektet.

Der var en drøftelse om indretning af barnevogns- og affaldsskuret, herunder drøftelse vedrørende placering af udgangen. Janus Lind Østergaard tilkendegav, at man ville medtage de fremkomne synspunkter i den fremadrettede planlægning.

En andelshaver ønskede at vide, om der i projektet var medregnet udgift til bortkørsel af jord, da dette kan være meget bekosteligt. Niels Lützen bekræftede, at der var afsat ca. 130.000 kr. til denne post, og at endelig afregning heraf vil ske efter vejesedler.

En andelshaver ønskede at takke "Gårdgruppen" for det store og flotte stykke frivillige arbejde, der var ydet i forbindelse med projektet.

Der var herefter en drøftelse om placeringen af barnevogns- og skraldeskuret i forgården fremgår i den bagerste gård. Niels Lützen bemærkede, at placeringen af skuret havde været genstand for megen drøftelse. Valget med placeringen af skuret i forgården var dels sket ud fra et ønske om, at det skal være nemt for andelshaverne at komme til barnevogne og affaldscontainere, når de kommer ud af opgangene med poser under armene og børn ved siden, dels ud fra den betragtning, at der er mere sol i den bagerste gård, hvorfor denne egner sig bedre til etablering af de rekreative områder. Claus Johnsen bemærkede supplerende, at man derudover også havde haft et ønske om at "lukke lidt af" ud mod Wilkensvej.

En andelshaver ønskede at vide, om den gamle port ind til gården ville blive. Niels Lützen bemærkede, at man havde valgt at tage porten ud af udbudsmaterialet, da den havde rejst en del spørgsmål. Det er herefter planen, at det skal undersøges, hvorvidt det er muligt at få renoveret porten – alternativ skal der isættes en ny port. Dette kan dog ske uafhængigt af det øvrige gårdprojekt.

Der var en drøftelse vedrørende den store prisforskel, der er mellem de indkomne tilbud. Niels Lützen bemærkede, at han var vidende om, at den billigste entreprenør F. J. Poulsen A/S havde fået udskudt et stort projekt, og derfor formentlig havde "et hul i kalenderen". Niels Lützen bemærkede videre, at han jævnligt oplever stor forskel på de indkomne priser i en licitation, samt at der kan være mange årsager hertil. De bydende entreprenører ved godt, at de byder mod andre, og hvis de virkelig gerne vil have en opgave, så skærer de prisen helt til. Derudover kan der være stor forskel på, hvor gode samarbejdsaftaler de forskellige entreprenører har med deres underentreprenører – eksempelvis på bortskaffelse af jord, kan der være stor forskel. Endelig bemærkede Niels Lützen, at han havde et godt kendskab til alle de bydende entreprenører, samt at han efter ca. 40 år i branchen kun arbejder sammen med ordentlige firmaer.

Dirigenten bemærkede herefter, at et af de ændringsforslag, der var kommet fra en andelshaver (forslag E) indebar en fuldstændig udskydelse af gårdprojektet, hvorfor dirigenten ville behandle dette ændringsforslag først. Forslagsstiller tilkendegav, at han trak dette forslag, men bibeholdt de øvrige forslag.

Forslagsstiller ønskede at vide, om Niels Lützen kunne garantere, at projektet ikke kunne gennemføres billigere, hvis foreningen ventede til inflationen havde lagt sig. Niels Lützen tilkendegav, at det kunne han naturligvis ikke garantere, men at det ikke var hans forventning, at det ville blive billigere, hvis man ventede.

Dirigenten overlod herefter ordet til forslagsstiller med henblik på motivering af de yderligere fremsatte ændringsforslag.

Forslagsstiller bemærkede, at placeringen af barnevogns- og affaldsskuret efter hans opfattelse ikke var gennemtænkt. Han foreslog i stedet en løsning, hvor man placerede affaldsskuret i den bagerste gård nede langs Metro-hegnet. Her kunne man lave en løsning med en pergola med planter for at "gemme skuret lidt". Ifølge forslagsstiller ville dette være en bedre løsning i stedet for at have "affald uden for hoveddøren". Forslagsstiller tilkendegav videre, at det var vigtigt at huske på, at affaldssorteringen hele tiden ændrer sig/udvides. Med placeringen af affaldsskuret i den bagerste gård, er der mulighed for at udvide, hvis det på et tidspunkt skulle blive nødvendigt.

Endelig tilkendegav forslagsstiller, at det var vigtigt, at det i forhold til den af "Gårdgruppen" foreslåede løsning blev undersøgt, om der er plads/højde til at redningskøretøjer kan komme ind i forgården.

Claus Johnsen tilkendegav, at efter hans opfattelse er det ikke en mulig løsning at placere affaldsskuret i den bagerste gård – dels fordi der skal være mindst 5m afstand, dels fordi transportvejen for renovationsfolkene skal være mindre end 30m.

Forslagsstiller tilkendegav, at han ikke havde mulighed for at blive til afstemningen, da han var på arbejde og forlod generalforsamlingen.

Dirigenten tilkendegav, at han herefter ville sætte hovedforslag samt ændringsforslag til afstemning, herunder at ændringsforslagene gående på en ændret placering af affaldsskuret alene krævede simpelt flertal for vedtagelse, mens hovedforslagene fra bestyrelsen krævede kvalificeret flertal for vedtagelse. Dirigenten bemærkede videre, at på tidspunktet for afstemningen var der i alt 43 andelshavere repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt, idet flere andelshavere havde forladt generalforsamlingen.

Dirigenten satte herefter ændringsforslag D og F til afstemning og konstaterede, at 3 andelshavere stemte for forslagene, ingen undlod at stemme og dermed at de resterende tilstedeværende stemte imod forslagene. Dirigenten konstaterede herefter, at forslagene **ikke var vedtaget**.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens hovedforslag B og C (endelig gennemførelse af gårdprojektet samt etablering af kredit stor 2 mio. kr. hos Nordea A/S til delvis finansiering af gårdprojektet) til afstemning og konstaterede, at 3 andelshavere stemte imod forslagene, ingen andelshavere undlod at stemme, mens den resterende del af generalforsamlingen stemte for forslagene, der dermed var **foreløbigt vedtaget**.

Ad 6 – Valg af bestyrelse

a. Valg af formand

Dirigenten bemærkede, at Malene Breusch Hansen som bekendt havde valgt at træde tilbage som formand, samt at siddende bestyrelsesmedlem Janus Østergaard Lind havde meddelt sit kandidatur til formandsposten.

Dirigenten forespurgte om der var andre kandidater, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten tog dette som udtryk for, at Janus Østergaard Lind var valgt som formand for en 2-årig periode og lykønskede med valget.

b. Valg af bestyrelse

Dirigenten bemærkede, at Julie Christine Høj Nissen og Christian Overholt var på valg og begge villige til genvalg. Derudover havde bestyrelsessuppleant Søren Kragh Lindbo meddelt sit kandidatur til bestyrelsen.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater og Sofia Poulsen (Wilkensvej 16A, 3. th.) meddelte tillige sit kandidatur.

Dirigenten bemærkede, at foreningens bestyrelse består af 3-5 medlemmer og konstaterede således, at der var 4 kandidater til de 3 ledige bestyrelsesposter, hvorfor der skulle være "kampvalg". Sofia Poulsen meddelte herefter, at hun trak sit kandidatur og blev i stedet opfordret til at stille op som suppleant.

Dirigenten konstaterede herefter, at Julie Christine Høj Nissen, Christian Overholt og Søren Kragh Lindbo herefter var valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

c. Valg af suppleanter

Dirigenten forespurgte om der var kandidater til suppleantposterne og Sofia Poulsen meddelte, at hun gerne stillede op. Der var ingen yderligere andelshavere, der meddelte deres kandidatur.

Dirigenten konstaterede herefter, at Sofia Poulsen var valgt som bestyrelsessuppleant for en 1-årig periode, og lykønskede med valget.

Herefter består bestyrelsen af

- Janus Østergaard Lind (formand)
- Julie Christine Høj Nissen
- Christian Overholt
- Dogu Aydin
- Søren Kragh Lindbo
- Sofia Poulsen(suppleant)

Ad 7 – Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg af Domus Administration ApS. Generalforsamlingen havde ingen andre forslag, og dirigenten konstaterede således, at Domus Administration ApS blev genvalgt uden modkandidater.

Administrator takkede for valget.

Ad 8 – Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Grant Thornton Statsaut. Revisionspartnerselskab. Generalforsamlingen havde ingen andre forslag, og dirigenten konstaterede således, at Grant Thornton Statsaut. Revisionspartnerselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 9 - Eventuelt

Dirigenten bemærkede, at ordet var frit under dette dagsordenspunkt.

Søren Kragh Lindbo bemærkede udtrykte stor tak til "Gårdgruppen" for deres store arbejde samt til Niels Olsen for hans mangeårige arbejde med at holde haven og udleverede gaver til såvel "Gårdgruppen" som Niels Olsen på bestyrelsens og foreningens vegne.

En andelshaver henviste til en artikel, der havde været i Frederiksberg Bladet vedrørende brandsikkerhed i etageejendomme. Janus Østergaard bemærkede, at Bang & Beenfeldt vil foretage en gennemgang af ejendommen, men at der umiddelbart ikke er grund til bekymring.

Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.20 og takkede generalforsamlingen for god ro og orden. Dirigenten bemærkede, at der som bekendt var indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i forlængelse af den ordinære generalforsamling, hvorfor han opfordrede de tilstedeværende andelshavere til at blive.

Dirigenten bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling kl. 19.20 og konstaterede, at også den ekstraordinære generalforsamling var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, herunder at indkaldelsesvarslet på minimum 8 dage, jf. vedtægternes § 27 var iagttaget, idet indkaldelsen var overbragt til foreningens medlemmer ved brev af 4. april 2023. Dirigenten konstaterede videre, at der nu var 41 medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen idet enkelte andelshavere havde forladt generalforsamlingen.

Ad 2 – Endelig vedtagelse af endeligt gårdprojekt


Dirigenten bemærkede, at eneste punkt på dagsordenen var endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag B og C vedrørende gårdprojektet, således som dette var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling.

Dirigenten bemærkede videre, at han ville gå direkte til afstemningen.

Herefter satte dirigenten forslagene til afstemning og konstaterede, at 2 andelshavere stemte imod forslagene, ingen andelshavere undlod at stemme og dermed at de resterende andelshavere stemte for forslagene, der dermed var **endeligt vedtaget**.

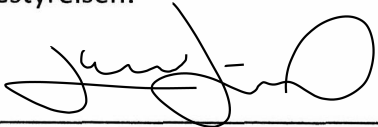
Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling, erklærede dirigenten generalfor-
samlingen for afsluttet kl. 19.25 og ønskede alle en god aften.

Som dirigent:



Henrik Amand Holtegaard

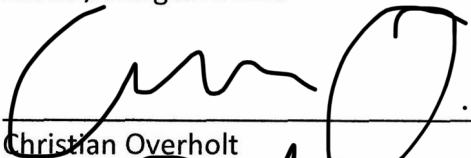
I bestyrelsen:




Janus Østergaard Lind



Julie Christine Høj Nissen



Christian Overholt



Søren Kragh Lindbo



Dogu Aydın

BILAG A

Kære alle andelshavere,

Hermed fremlægges årsberetningen for 2022. Der har været mange aktiviteter og tiltag i det forgangne år, som vi vil gøre jer opmærksomme på.

Det har været et uroligt år med Ruslands fuldinvasion af Ukraine. Vi har alle oplevet energipriserne stige og derfor er det også i bestyrelsens interesse, at være så klimavenlige og energibesparende som muligt. Alle tiltag eller initiativer der kan hjælpe i denne anledning tages imod.

På trods af verdenssituationen, leverer foreningen endnu engang et meget flot regnskab. Vores forening har generelt en sund økonomi og vi laver et flot overskud hvert år. Det kan I være stolte af. Vores seneste husleje stigning var i forbindelse med finansiering af altaner og vinduer. Ellers har der ikke været en huslejestigning i rigtigt mange år. Det agter vi ikke at lave om på. På trods af verdenssituationen, formår vi at finansiere et flot og nyt gårdprojekt uden en huslejestigning. Det er en stor applaus til jer alle!

Vi har fået skiftet alle brandalarmer, og etableret dørholdere på bagdøre for at øge sikkerheden og funktionaliteten i vores ejendom. Vi har også arbejdet på at digitalisere foreningen, og vi håber på at kunne præsentere en god løsning i det kommende år.

Desværre har vi også været præget af vandskader enkelte steder i foreningen. Vi vil gerne minde alle om, at det er vigtigt at kontakte vores leverandører direkte og hurtigt i tilfælde af vandskader. Herefter bør man tage kontakt til bestyrelsen og administrator, så vi kan få forsikringen ind over.

Vi desværre oplevet en del kørsel ind i den ydre gård, hvilket ikke er tilladt. Derfor har vi nu fået opsat indkørsel forbudsskilte. Vi vil gerne takke den vakse andelshaver, som hjalp med at få dem rettet op, da skiltene var sat lidt lavt til at starte med. Vi er glade for, at mange andele bliver renoveret og gjort moderne. Dog har vi oplevet en del rod fra byggearbejde. Vi opfordrer til at tænke på naboerne i renoveringsprojekter, således at for- og bagtrappe bliver rengjort, og der ikke henstår byggeaffald i gården eller opgangen i længere tid.

På opfordring fra generalforsamlingen sidste år har vi forsøgt at håndtere støj fra metroen ved at bede Metroselskabet om at lave en ny måling. De iværksatte en slibning af skinnerne i efteråret 2022, og vi håber, at det har hjulpet.

Vi har færdigforhandlet en aftale med Bang & Beenfeldt, som vil gennemgå ejendommen i maj og udarbejde en tilstandsrapport samt en professionel vedligeholdelsesplan. De vil også foretage et ekstraordinært brandeftersyn, så der ikke er nogen tvivl på dette område.

Vi har endnu engang haft rotter i foreningen, og vi har lavet en midlertidig løsning, indtil vi får gang i gårdprojektet.

Vi har brugt meget energi på at klargøre et flot gårdprojekt til foreningen, i samarbejde med gårdgruppen og Niels Lützen. Vi glæder os til at præsentere det for jer.

Slutteligt vil vi takke vores formand, Malene, for hendes store indsats i foreningen. Malene trækker sig tilbage efter seks flotte år i bestyrelsen, hvor hun blandt andet har været med til at drive altanprojektet igennem. Malene blev valgt ind i 2017 og blev i 2019 valgt som formand. På vegne af foreningen takker bestyrelsen for hendes enorme arbejde.

/Bestyrelsen

Ps. Fun Fact. Bestyrelsen har det sidste år håndteret det der svarer til 1,2 mails om dagen (af hvad vi har registreret).