

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 24. april 2024 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen "Wilkensgården" i Frederiksberg Kommunes lokaler, KU.BE beliggende Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg. Generalforsamlingen afholdes i "Performancesalen".

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard
- Advokat Maria Poppelhøj

Mødt fra Grant Thornton Revisionspartnerselskab var:

- Revisor, Ole Spangsberg

Dagsordenen var i henhold til vedtægterne og indkaldelse af 10. april 2024 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2023, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen/andelskronen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring 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.

6. Valg.

a. Valg af formand.

Janus Østergaard Lind blev valgt som formand på sidste års generalforsamling, men er siden fraflyttet foreningen, hvorfor der skal vælges en ny formand.

b. Valg af bestyrelse.

På valg er

- Dogu Aydin

Derudover består bestyrelsen af

- Julie Christine Høj Nissen
- Christian Overholt
- Søren Kragh Lindbo

der alle blev valgt på sidste års generalforsamling.

Det bemærkes, at Sofia Poulsen på sidste års generalforsamling blev valgt som suppleant. Sofia Poulsen indtrådte i bestyrelsen som følge af Janus Østergaard Linds fraflytning og udtræden og har fungeret som bestyrelsesmedlem i årets løb.

Det følger af foreningens vedtægter, at bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.

c. Suppleanter.

Se ovenfor.

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

A. Orientering fra bestyrelsen om forestående gårdprojekt.

B. Orientering fra bestyrelsen og administrator om digitalisering af foreningen.

Ad 1 – Valg af dirigent

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød på bestyrelsens og administrators vegne velkommen til ordinær generalforsamling 2024. 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. Dette var ikke 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 10. april 2024, ligesom dirigenten konstaterede, at indkaldelsen indeholdt den fornødne dagsorden i henhold til vedtægternes § 26, stk. 2, samt at årsrapport 2023 og budget 2024 var vedlagt indkaldelsen.

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 35 andelshavere, heraf 5 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 overlod ordet til bestyrelsen v/Sofia Poulsen, der aflagde beretningen på bestyrelsens vegne. Beretningen vedlægges referatet som **bilag A**.

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 årsregnskab 2023, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen/andelskronen.

Dirigenten bemærkede, at årsrapporten 2023 var udarbejdet af Grant Thornton og overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 10. april 2024. Herefter overlod dirigenten ordet til revisor, Ole Spangsberg, der foretog en gennemgang af årsrapporten i hovedtræk og bl.a. bemærkede følgende:

- Årsrapporten er forsynet med en blank revisionspåtegning,
- Foreningens indtægter i 2023 har udgjort 4.133.468 kr.,
- Foreningens udgifter i samme periode har udgjort -2.180.680 kr.,
- Årets resultat før finansielle omkostninger har udgjort et overskud på 1.952.788 kr.,
- De finansielle omkostninger har udgjort -329.106 kr.,
- Årets driftsresultat har udgjort et overskud på 1.623.682 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 1.623.682 kr., (svarende til årets resultat),
- At der i 2023 er betalt prioritetsafdrag med -924.919 kr. ligesom der er foretaget afskrivninger med -22.185 kr., hvorefter foreningens likviditetsresultat i alt udgør 720.948 kr.,
- Der er indhentet ny valuarvurdering på ejendommen, hvorefter ejendommens værdi er opgjort til 211 mio. kr., hvilket er en beskeden stigning på 100.000 kr. i forhold til den tidligere valuarvurdering,
- Foreningens likvide beholdninger pr. 31. december 2023 har udgjort godt 6,5 mio. kr.,
- At foreningen samlet set har aktiver for knap 218 mio. kr.,
- At egenkapitalen inkl. hensættelser er opgjort til 189.511.039 kr.,
- At der er hensat 8.693.804 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt 3.899.312 kr. til vedligeholdelse af ejendommen, og
- At bestyrelsen indstiller andelskronen (note 19, side 25) fastsat til 216,3966 kr. på baggrund af valuarvurderingen, og således at andelskronen stiger minimalt fra 216,2323 kr. til 216,3966 kr..

Revisor afsluttede gennemgangen med at bemærke, at det – som tidligere år – var et rigtig flot regnskab foreningen havde leveret.

Dirigenten forespurgte om der var spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten tog dette som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten 2023, herunder at årets resultat blev disponeret som angivet i årsrapporten samt i forbindelse med revisors gennemgang heraf, jfr. ovenfor, og at andelskronen blev fastsat til

216,3966 kr. som indstillet af bestyrelsen, hvilket ingen protesterede imod. **Årsrapporten 2023 var dermed godkendt.**

Ad 4 – Forelæggelse af driftsbudget for 2024 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.

Dirigenten bemærkede, at budgettet var overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 10. april 2024 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 4,13 mio. kr.,
- Der budgetteres med udgifter for godt 2,18 mio. kr.,
- Der budgetteres med separate poster for grundskyld og renovation, idet det nye ejendomsbeskatningssystem har bevirket, at der ikke længere betales ejendomsskat til Frederiksberg Kommune, men derimod direkte til SKAT, mens renovation fortsat betales direkte til Frederiksberg Kommune,
- Der budgetteres med øgede udgifter til grundskyld, idet den foreløbige vurdering for foreningens ejendom er fastsat til 219.820.000 kr., hvilket beløb danner grundlag for grundskyldberegningen,
- Der budgetteres med et resultat før finansielle omkostninger med godt 1,95 mio. kr., og
- Der budgetteres med et resultat efter finansielle omkostninger med godt 1,62 mio. kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Dirigenten bemærkede, at det forestående gårdprojekt ikke var indeholdt i driftsbudgettet, men derimod kørte over balancen i regnskabet, idet der er hensat midler hertil i tidligere år.

Dirigenten forespurgte, om der var spørgsmål og/eller kommentarer til budgettet, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten tog dette som udtryk for at budgettet var vedtaget af generalforsamlingen. Der fremkom ingen indvendinger herimod. **Budgettet 2024 var dermed godkendt.**

Ad 5 - Forslag

Dirigenten bemærkede, at der ikke var indkommet forslag fra andelshaverne, hvorfor alene bestyrelsens forslag angivet i indkaldelsen til generalforsamlingen kom til behandling under dette dagsordenspunkt.

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 er tale om samme forslag som stillet på tidligere års generalforsamlinger.

Dirigenten forespurgte, om der var spørgsmål og/eller kommentarer til forslaget, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten tog dette som udtryk for at forslaget var **enstemmigt godkendt**. Der fremkom ingen indvendinger herimod.

Ad 6 – Valg

a. Formand

Dirigenten bemærkede, at Janus Lind Østergaard var blevet valgt som formand på sidste års generalforsamling for en 2-årig periode, men at han efterfølgende var fraflyttet foreningen, hvorfor der skulle vælges en ny formand.

Dirigenten forespurgte, om der nogle kandidater til posten, og Sofia Poulsen, der på sidste års generalforsamling blev valgt som bestyrelsessuppleant, og som trådte ind i bestyrelsen efter Janus Østergaard Linds fraflytning, meddelte sit kandidatur. Da der ikke var andre kandidater, konstaterede dirigenten, at Sofia Poulsen var valgt som bestyrelsesformand for en 2-årig periode.

b. Bestyrelse

Dirigenten bemærkede, at Dogu Aydin var på valg. Dogu Aydin tilkendegav, at han var villig til genvalg. Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten konstaterede derfor, at Dogu Aydin var genvalgt til bestyrelsen for en 2-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

En andelshaver ønskede at vide, om Dogu Aydin boede i ejendommen, hvilket Dogu Aydin bekræftede, at han gjorde. Pågældende andelshaver tilkendegav, at han ønske-

de dette undersøgt nærmere, hvilket han ville rette henvendelse til administrationen omkring.

c. Suppleanter

Dirigenten bemærkede, at der var to ledige pladser som bestyrelsessuppleanter og forespurgte, om der var nogle kandidater hertil.

Martin Hedegaard Knudsen, Wilkensvej 16D, st. th. og Deniz Can Met, Wilkensvej 12, 3. th. meddelte deres kandidatur.

Dirigenten forespurgte, om der var andre andelshavere, der ønskede at påtage sig hvervet som bestyrelsessuppleant, hvilket ikke var tilfældet.

Dirigenten konstaterede herefter, at Martin Hedegaard Knudsen og Deniz Can Met var valgt som bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

Herefter består bestyrelsen af

1. Sofia Poulsen (formand)
2. Julie Christine Høj Nissen
3. Christian Overholt
4. Søren Kragh Lindbo
5. Dogu Aydin

6. Martin Hedegaard Knudsen (suppleant)
7. Deniz Can Met (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 dagsordenspunktet Eventuelt, herunder at der var to punkter på dagsordenen – dels orientering fra bestyrelsen om status på gårdprojektet, dels orientering fra bestyrelsen og administrator om digitalisering af foreningen.

Ad status på gårdprojekt

Søren Kragh Lindbo forklarede, at gårdprojektet i første omgang var sat til at starte op i slutningen af august 2023. Siden var opstartstidspunktet blevet rykket til januar 2024 og senest april 2024. Søren Kragh Lindbo forklarede videre, at årsagen til udskydelse af opstarten var, at foreningen fortsat ikke har modtaget den nødvendige byggetilladelse til projektet, herunder at en byggesagsbehandler hos Frederiksberg Kommune har fremsat exceptionelt mange spørgsmål – særligt spørgsmål vedrørende brandadgang. Alle spørgsmål er blevet besvaret og den foreliggende plan godkendt. Efterfølgende har byggesagsmedarbejderen rejst en række spørgsmål vedrørende det nye affaldsskur og dette til trods for at affaldsskuret, herunder placeringen af affaldsskuret, er forhåndsgodkendt af en affaldskonsulent fra Kommunen. Byggesagsbehandleren er fortsat ikke enig, og der er derfor aftalt møde på ejendommen med deltagelse af den byggesagkyndige fra Frederiksberg Kommune, Niels Lützen samt repræsentanter for bestyrelsen. Det er forventningen, at de sidste udfordringer vil blive afklaret på dette møde, hvorefter der kan udstedes byggetilladelse.

Som følge af udskydelsen af opstartstidspunktet, havde entreprenøren heller ikke længere den samme tid i kalenderen, ligesom han efterfølgende er blevet ramt af sygdom. Det er dog forventningen, at projektet kan starte op inden for kort tid.

En andelshaver ønskede at vide, hvad processen havde betydet i forhold til honorar til Niels Lützen. Julie Christine Høj Nissen og Søren Kragh Lindbo oplyste, at det havde været nødvendigt at få udarbejdet et yderligere notat (et brandteknisk notat), og at der var betalt særskilt herfor, men at derudover var der aftalt en fastpris-aftale med Niels Lützen.

Claus Johnsen bemærkede supplerende, at foreningen som bekendt havde fået bevilget 250.000 kr. i puljemidler til projektet i 2022 fra Social- og Boligstyrelsen. Det var en betingelse for bevillingen, at projektet skulle færdiggøres inden for 1 år efter bevillingens modtagelse. Claus Johnsen søgte i 2023 om forlængelse af fristen, hvilken forlængelse blev godkendt. Claus Johnsen har nu igen søgt om yderligere forlængelse af fristen, og det er vurderingen, at der også ses positivt på denne ansøgning.

Efterfølgende er der givet yderligere fristforlængelse og således, at de tilskudsberettigede udgifter skal være afholdt inden 1. december 2024.

En andelshaver ønskede at vide, hvornår projektet forventes færdiggjort og Søren Kragh Lindbo oplyste, at under forudsætning af, at man kommer i gang "nu", er det forventningen, at projektet vil være færdigt til oktober 2024.

Ad digitalisering af foreningen – Uhabi.

Dirigenten oplyste, at administrationen har foretaget tilkøb af et modul til administrationssystemet ved navn "Uhabi". Med dette modul vil alle andelshavere blive oprettet og have adgang til digitalt at se oplysninger om deres lejlighed, boligafgift m.m., ligesom der vil være digital adgang til foreningens dokumenter (vedtægter, regnskaber, referater m.m.).

Platformen vil endvidere kunne benyttes til kommunikation mellem administrator og foreningens medlemmer, ligesom også bestyrelsen vil kunne udsende meddelelser til andelshaverne via platformen. Det er en forudsætning for benyttelse af platformen, at man som andelshaver har en mailadresse. Andelshavere, der ikke har mailadresser vil modtage meddelelser og informationer på sædvanlig vis.

Administrator er i øjeblikket i færd med at lægge foreningens dokumenter ind i systemet, og når dette arbejde er færdiggjort, vil der blive udsendt et "velkomstbrev" til alle andelshavere med en vejledning i, hvordan der opnås adgang.

En andelshaver ønskede at vide, om foreningens administrationshonorar vil stige som følge heraf, hvilket dirigenten oplyste ikke ville være tilfældet.

Øvrigt

En andelshaver ønskede at vide, om ikke det var tid til at se på en fiberløsning for foreningen. Sofia Poulsen tilkendegav, at bestyrelsen ville se på dette. En andelshaver bemærkede, at der flere gange tidligere har været set på dette, herunder at der findes mange udbydere, og det er forskelligt fra udbyder til udbyder, om de opererer med en løsning, hvor man som forening ejer anlægget eller lejer anlægget.

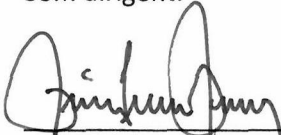
En andelshaver ønskede at vide, om bestyrelsen havde overvejet, om foreningen skulle lave et fælles høringssvar vedrørende forslaget om lukning af Wilkensvej ved Dalgas Boulevard set i lyset af de konsekvenser, det må forventes at have for trafikken på Wilkensvej. Søren Kragh Lindbo tilkendegav, at han selv havde gjort indsigelse. Der var usikkerhed om, hvordan et fælles høringssvar i givet fald skulle udarbejdes og indsendes. Christian Overholt bemærkede, at som han læste forslaget, ville det bevirke, at det fremadrettet kun var beboere, der ville færdes på vejen, og han var derfor ikke umiddelbart imod forslaget om lukning.

En andelshaver ønskede at bestyrelsen skulle se på en løsning med videoovervågning af gården, idet der pt. er problemer med uvedkommende, der endevender skuret. Der var en drøftelse og effekten af videoovervågning. Christian Overholt tilkendegav, at der i forbindelse med gårdprojektet også bliver kigget på porten, herunder om der kan gøres noget, så uvedkommende bliver holdt mere effektivt ude.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at se på at få foretaget hovedrengøring af trappeopgangene med henblik på at forlænge levetiden for renoveringen af trappeopgangene. En sådan hovedrengøring har tidligere været foretaget. Bestyrelsen tilkendegav, at de ville se på dette.

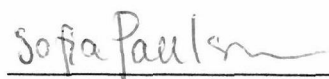
Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.02 og takkede generalforsamlingen for god ro og orden og ønskede alle en fortsat god aften.

Som dirigent:



Henrik Amand Holtegaard

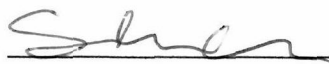
I bestyrelsen:



Sofia Poulsen (formand)



Dogu Aydin



Søren Kragh Lindbo



Julie Christine Høj Nissen



Christian Overholt

Bestyrelsens beretning

Kære naboer i Wilkensgaarden

Hermed årsberetningen for 2023. Der har været mange aktiviteter og tiltag i det forgangne år, som vi her vil dele med jer.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har ændret sig det seneste år - vi har fået nye medlemmer og sagt farvel til tidligere. Nu består bestyrelsen i Wilkensgaarden af Julie, Christian, Dogu, Søren og Sofia. Sofia har fungeret som formand, siden Janus fraflyttede foreningen. Det betyder også, at der nu er plads til nye suppleanter og vi opfordrer interesserede om at melde sig - vi har modtaget én henvendelse, men der er plads til flere..

Klima og energi

Vi fortsætter det tiltag som blev igangsat fra 2022, nemlig at have fokus på energispare og klima. På flere af fællesarealerne har vi fået monteret sensorer, så vi ikke bruger unødigt el. Det gør vi løbende, så vi kan passe på klimaet og vores elregning. Dette er også tænkt med ind i gård-projektet.

Økonomi

Hvert år får vi udarbejdet en vurdering af andelsforeningen, som endnu engang ser flot ud og vi leverer som forening et flot regnskab og kan fastholde vores husleje igen. Tak til jer alle!

Brandteknisk gennemgang og vedligeholdelse

I 2023 har vi fået lavet en brandteknisk gennemgang. På baggrund af dette, har vi haft stor fokus på at få udbedret de ting, som blev påpeget. Det drejer sig primært om mindre justeringer, som vi finder løsninger på.

Vi vil gerne sige tak til jer for at respektere, at I ikke opbevarer ting på for- eller bagtrappen. Der var stor ros for dette ved gennemgangen, men enkelte beboere kan godt blive bedre - det gælder især sko, skrald og barnevogne.

Digitalisering

Desuden har bestyrelsen været i løbende dialog med vores administrator i forhold til digitalisering af foreningen, som blandt andet vil gøre overdragelser væsentlig lettere. Administrator står næsten klar med den platform, som skal bruges til at digitalisere vores forening. Dette vil lette kommunikationen, samt overdragelsesprocessen betydeligt. Vi glæder os meget til at komme i gang med dette!

Gårdprojekt

Sidste år vedtog vi vores gårdprojekt, som vi glæder os til at igangsætte! Vi har dog mødt nogle uforudsete problemer i forbindelse med godkendelse af projektet fra kommunen, men dette er der kommet styr på, hvorfor gårdprojektet (forventeligt) vil blive skudt i gang i april måned.

I det nye år håber vi på at stå med en færdig gård, hvor der kan være rig mulighed for at lave fælles aktiviteter for os, som bor her. Vi håber på at kunne holde en gårdfest, hvor vi kan afholde et loppemarked og grillfest for dem, som ønsker at deltage i arrangementet og lære hinanden bedre at kende i vores dejlige forening.

Hilsen Christian, Julie, Dogu, Søren og Sofia