

HENRIK AMAND HOLTEGAARD (H)

MARIA POPPELHØJ

**OVERBRAGT**

**Til samtlige medlemmer i A/B Wilkensärgården**

København, den 9. august 2022

J.nr. 480/709 MP

**Vedr.: Referat af ordinær generalforsamling 2022.**

Vedlagt overbringes referat af ordinær generalforsamling 2022 inkl. bestyrelsens beretning.

Jeg skal samtidig benytte lejligheden til at ønske foreningens medlemmer en fortsat god sommer.

Med venlig hilsen  
**HOLTEGAARD & PARTNERS ADVOKATFIRMA**

  
Maria Poppelhøj

Advokat

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 25. april 2022 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen "Wilkensgården" i Frederiksberg Kommunes lokaler beliggende Dirch Passers Allé 2, 2000 Frederiksberg ("Performance-salen").

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard

Dagsordenen var i henhold til vedtægterne og indkaldelse af 11. april 2022 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2021, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2022 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. Bestyrelsen fremsætter forslag om, at der indgås aftale med Bang & Beenfeldt A/S - Rådgivende Ingeniører om udarbejdelse af en "professionel" vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom. Der er i budget 2022 afsat 35.000 kr. til dette forslag.
- C. Bestyrelsen fremsætter forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud på gårdprojektet med en samlet udgiftsramme på ca. 5,1 mio. kr. inkl. moms. Tilbuddene indhentes på baggrund af det af Landskabsarkitekt Niels Lützen udarbejdede projektmateriale, der vil blive præsenteret af Landskabsarkitekt Niels Lützen på den ordinære generalforsamling. Endelig vedtagelse af gårdprojektet, herunder beslutning om projektøkonomi og finansiering vil ske på en ekstraordinær generalforsamling, der forventes afholdt i løbet af 2022 og således, at gårdprojektet kan opstartes foråret 2023.
- D. Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med en uvildig rådgiver med henblik på, at denne rådgiver kan føre tilsyn med gårdprojektet, når dette igangsættes. Dette med henblik på at undgå fejl og mangler og samtidig sikre, at projektet udføres i overensstemmelse med projektmateriale.

6. Valg.

a. Formand.

Formand Malene Breusch Hansen blev valgt for en 2-årig periode på sidste års generalforsamling og er derfor ikke på valg.

b. Bestyrelse.

Frederikke Lyngby blev valgt for en 2-årig periode på sidste års generalforsamling, men er siden fraflyttet foreningen. Derudover er Janus Østergaard Lind på valg.

c. Suppleanter.

Ewelina Pallack og Søren Kragh Lindbo blev valgt for en 1-årig periode på sidste års generalforsamling og er derfor begge på valg.

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Bestyrelsen ønsker at orientere om følgende:

A. Opdateret vedligeholdelsesplan for ejendommen.

### **Ad 1 – Valg af dirigent**

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød på bestyrelsens og administrators vegne velkommen til ordinær generalforsamling 2022 og glædede sig over, at der nu kunne afholdes generalforsamling uden Corona-restriktioner. 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 11. april 2022, 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 42 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 gjorde opmærksom på, at bestyrelsens beretning var overbragt sammen med indkaldelsen af 11. april 2022. 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.

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 2021, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen**

Dirigenten bemærkede, at årsrapporten 2021 var udarbejdet af Grant Thornton og overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 11. april 2022. 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 2021 har udgjort 4.117.805 kr.;
- Foreningens udgifter i samme periode har udgjort 1.958.948 kr.;
- Årets resultat før finansielle omkostninger har udgjort et overskud på 2.158.857 kr.;
- De finansielle omkostninger har udgjort 356.628 kr.;
- Årets driftsresultat har udgjort et overskud på 1.880.229 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 til henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen et beløb stort 4 mio. kr., mens der overføres restandel af årets resultat med -2.197.771 kr., hvorefter der i alt er disponeret 1.802.229 kr. svarende til årets resultat;
- At der i 2021 er betalt prioritetsafdrag med 915.623 kr., hvorefter foreningens likviditetsresultat i alt udgør 908.791 kr.;
- Der er indhentet ny valuarvurdering på ejendommen, hvorefter ejendommens værdi er opgjort til 209,6 mio. kr., hvilket er en stigning på 9,1 mio. kr. i forhold til den tidligere valuarvurdering;
- Foreningens likvide beholdninger pr. 31. december 2021 har udgjort knap 8,3 mio. kr., hvoraf knap 3,3 mio. kr. kan henføres til mellemregning med andelshavere i forbindelse med salg af andelslejligheder, således at foreningens egen likvide beholdning udgør ca. 5 mio. kr.
- At foreningen samlet set har aktiver for ca. 218 mio. kr.;
- At egenkapitalen inkl. hensættelser er opgjort til 184.933.238 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 (note 19, side 5) fastsat til 201,2453 kr. på baggrund af valuarvurderingen, og således at andelskronen stiger fra 194,4800 kr. til 201,2453 kr..

Et medlem forespurgte, hvad renten udgjorde på foreningens realkreditlån tillige med restløbetid, hvortil revisor bemærkede, at der beklageligvis var en fejl i note 13 til årsregnskabet, hvilket revisor ville korrigere, og i tilknytning hertil oplyste revisor, at renten på realkreditlånet udgør 0,5% p.a., samt at restløbetiden er på 29,75 år.

Herefter var der ikke flere spørgsmål og/eller kommentarer til årsrapporten 2021, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten 2021, 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 201,2453 kr. som indstillet af bestyrelsen, hvilket ingen protesterede imod. Dirigenten bemærkede herefter, at årsrapporten 2021 dermed var endeligt godkendt.

#### **Ad 4 – Forelæggelse af driftsbudget for 2022 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.**

Dirigenten bemærkede, at budgettet var overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 11. april 2022 og derfor forudsattes kendt for generalforsamlingen.

Dirigenten bemærkede, at i forbindelse med gennemgang og godkendelse af budgettet ville der også skulle tages stilling til bestyrelsens forslag under dagsordenens punkt 5b om udarbejdelse af en professionel vedligeholdelsesplan ved indgåelse af aftale herom med Bang & Beenfeldt A/S Rådgivende Ingeniører med en udgift på 35.000 kr.

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

- Der budgetteres med uændret boligafgift,
- Der budgetteres med indtægter for godt 4,12 mio. kr.,
- Der budgetteres med udgifter for godt 2,33 mio. kr.,
- Der budgetteres med udgifter til udarbejdelse af professionel vedligeholdelsesplan med 35.000 kr. samt 60.000 kr. ad projektering af gårdprojekt,
- Der budgetteres med et resultat før finansielle omkostninger med godt 1,78 mio. kr., og
- Der budgetteres med et resultat efter finansielle omkostninger med godt 1,44 mio. kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Dirigenten forespurgte, om der var spørgsmål og/eller kommentarer til budgettet samt bestyrelsens forslag til udarbejdelse af en professionel vedligeholdelsesplan. En andelshaver forespurgte, hvad det indebar at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan. Dertil bemærkede Malene Breusch Hansen, at vedligeholdelsesplanen ville blive udarbejdet af en ingeniør, og en sådan vedligeholdelsesplan vil give et overblik over ejendommens tilstand, samt hvilke vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres med angivelse af årstal herfor, således at bestyrelsen kan bruge vedligeholdelsesplanen som et redskab til at planlægge fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom og økonomien forbundet hermed.

Dirigenten tilkendegav, at det var en god idé at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan af en ingeniør.

En andelshaver gav udtryk for, at der efter hans opfattelse var sket en stigning i generne fra Metroen omfattende forøgede støjgener samt mere kraftige vibrationer, hvorfor den pågældende andelshaver gjorde opmærksom på, at dette kunne påføre foreningens ejendom sætningsskader.

Samme andelshaver forespurgte, hvornår der sidst var foretaget en måling af støjgenerne fra Metroen, og dertil bemærkede en andelshaver, at han selv havde været med til at rette henvendelse til Metroselskabet herom for nogle år siden, hvor der var foretaget nogle ændringer på metroanlægget bl.a. omfattende reparation af skinner og sporskifter. Det var den pågældende andelshavers opfattelse, at når der blev rettet henvendelse til Metroselskabet om gener, blev en sådan henvendelse taget seriøst. Andelshaveren, der bragte dette forhold op på generalforsamlingen, opfordrede bestyrelsen til at rette henvendelse til Metroselskabet for dels at få foretaget en støjmåling, dels – såfremt støjmålingen viste støj over det tilladte – at der fra Metroselskabets side foretages de nødvendige reparationer for at eliminere generne.

En anden andelshaver forespurgte, om ingeniøren i forbindelse med udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen også ville foretage et grundigt brandeftersyn af foreningens ejendom med henvisning til den ejendom, der brændte til grunden i Vanløse.

Dertil bemærkede Malene Breusch Hansen, at vedligeholdelsesplanen som sådan ikke vil indeholde en brandteknisk gennemgang, og supplerende bemærkede hun, at foreningen for lidt over et år siden havde fået tjekket op på ejendommens brandkarme for at sikre, at disse var i orden, og i forbindelse med denne gennemgang af brandkarmene var der blevet foretaget nogle arbejder herpå, således at brandkarmene skulle opfylde alle brandtekniske krav.

Selvom der var foretaget en gennemgang af brandkarmene for lidt over et år siden, opfordrede den pågældende andelshaver alligevel bestyrelsen til at overveje at få foretaget en brandteknisk gennemgang af hele foreningens ejendom, for at foreningens medlemmer kan opnå tryghed om, at ejendommen brandteknisk er i orden.

Dirigenten bemærkede i øvrigt, at der blandt mange er en forventning om, at Folketinget eventuelt vil vedtage en lov, hvorefter ældre ejendomme med jævne mellemrum skal undergives et brandteknisk eftersyn.

Da der herefter ikke var flere spørgsmål og/eller bemærkninger til budgettet og bestyrelsens forslag om at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan, satte dirigenten budgettet og forslaget til afstemning og konstaterede, at budgettet blev vedtaget, ligesom bestyrelsens forslag om at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan blev vedtaget.

## **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.

En andelshaver gav udtryk for, at foreningen som oplyst af revisor i øjeblikket havde et rigtig godt lån med en rente på 0,5% mod en rente i dag på omkring 3%, hvorfor den pågældende andelshaver fandt forslaget for irrelevant og ikke ønskede, at bestyrelsen skulle have bemyndigelse til at foretage en låneomlægning til et højere forrentet lån.

Malene Breusch Hansen tilkendegav, at der alene er tale om en mulighed for, at bestyrelsen kan agere, såfremt dette måtte være hensigtsmæssigt, og i forlængelse heraf bemærkede Malene Breusch Hansen, at der for nogle år tilbage havde været et tilfælde, hvor bestyrelsen ikke havde haft en sådan bemyndigelse, og hvor man derfor havde været nødsaget til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for at få bemyndigelsen på plads førend omlægningen kunne ske. Foreningen opnåede fortsat en besparelse, men kunne i yderste konsekvens have forpasset muligheden for den attraktive omlægning.

Desuden bemærkede Malene Breusch Hansen, at bestyrelsen ikke alene ville træffe beslutning om en eventuel låneomlægning, men dette ville blive drøftet indgående med foreningens rådgiver i Nordea A/S samt administrator, ligesom Malene Breusch Hansen bemærkede, at bestyrelsen tidligere på året havde modtaget tilbud på en omlægning til en højere rente, men med mulighed for en afkorting af restgælden (kursgevinst), men bestyrelsen havde valgt at takke nej til dette tilbud, da det var bestyrelsens vurdering i samråd med administrator og Nordea, at den nuværende belåning var mere fordelagtig "på den lange bane".

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at 2 undlod at stemme, 5 stemte imod forslaget, mens den resterende generalforsamling bestående af 35 andelshavere stemte for forslaget, der herefter var **vedtaget**.

### **Forslag B**

**Bestyrelsen fremsætter forslag om, at der indgås aftale med Bang & Beenfeldt A/S - Rådgivende Ingeniører om udarbejdelse af en "professionel" vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom. Der er i budget 2022 afsat 35.000 kr. til dette forslag.**

Dette dagsordenspunkt blev behandlet sammen med dagsordenens punkt 4 om budget, og der henvises til bemærkningerne under dette dagsordenspunkt.

### **Forslag C**

**Bestyrelsen fremsætter forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud på gårdprojektet med en samlet udgiftsramme på ca. 5,1 mio. kr. inkl. moms. Tilbuddene indhentes på baggrund af det af Landskabsarkitekt Niels Lützen udarbejdede projektmateriale, der vil blive præsenteret af Landskabsarkitekt Niels Lützen på den ordinære generalforsamling. Endelig vedtagelse af gårdprojektet, herunder beslutning om projektøkonomi og finansiering vil ske på en ekstraordinær generalforsamling, der forventes afholdt i løbet af 2022 og således, at gårdprojektet kan opstartes foråret 2023.**

Dirigenten læste forslaget op og overlod herefter ordet til Claus Johnsen fra arbejdsgruppen ad gårdprojektet.

Claus Johnsen bemærkede, at der tidligere havde været nedsat en gårdgruppe, men dennes arbejde havde været sat i bero på grund af gennemførelsen af altanprojektet.

I sin tid var der foretaget en jordbundsanalyse, og denne havde vist, at forureningsgraden ikke var så dårlig endda, men der ville være jord, der skulle bortskaffes på grund af forurening.

Der var endvidere foretaget en opmåling af gården, og der var foretaget grundvandsboring, der havde vist, at grundvandsspejlet stod i 1,27 meters dybde. Sidstnævnte indebar, at det ikke var muligt at gennemføre et LAR-projekt, hvilket Frederiksberg Kommune også havde bekræftet.

Den tidligere arbejdsgruppe ad gårdprojektet havde indhentet tilbud fra forskellige landskabsarkitekter, herunder Niels Lützen og den nuværende arbejdsgruppe havde valgt at gå videre med landskabsarkitekt Niels Lützen.

Med disse indledende bemærkninger introducerede Claus Johnsen landskabsarkitekt Niels Lützen.

Landskabsarkitekt Niels Lützen foretog en præsentation af det skitseprojekt, han havde udarbejdet for Wilkengårdens gård såvel indre som ydre gård ved gennemgang af en række slides. Niels Lützen bemærkede, at der var udarbejdet to skitseforslag benævnt skitseforslag 1 henholdsvis skitseforslag 2, og ved begge skitseforslag rykkes affaldscontainere til ydergården mod vejen, mens storskraldsrummet forbliver i indre gård. I begge skitseforslag etableres der port og låge ved ind- og udgang til ydre gård for at begrænse trafik og for at skabe et lukket område, hvor børn kan lege.

Niels Lützen foretog en grundig gennemgang af de to skiteprojekter og gjorde udtrykkeligt opmærksom på, at der alene var tale om skitseprojekter, der skal arbejdes videre med, såfremt Wilkengården beslutter sig for at gå videre med et gårdprojekt.

Der var rigtig mange spørgsmål fra generalforsamlingen, der blev besvaret af Niels Lützen, bestyrelsen og arbejdsgruppen. Bl.a. forespurgte en andelshaver, om den eksisterende asfaltbelægning skal væk, hvortil Niels Lützen bemærkede, at i forbindelse med udskiftning af kloakkerne vil asfaltbelægningen tage alvorlig skade, hvorfor han forestillede sig en ny belægning f.eks. fliser eller belægningssten, der passer ind i gårdmiljøet og det grønne område, der påtænkes etableret her.

En anden andelshaver forespurgte, om det ikke var muligt at etablere et nedgravet affaldssystem med sug, hvortil Niels Lützen bemærkede, at dette var vanskeligt, fordi renovationen formentlig ikke ville tillade dette, men tanken om mobilisug og et nedgravet affaldssystem var ikke aflivet helt.

En andelshaver forespurgte, hvem der skal vedligeholde det nye gårdmiljø, herunder om dette var taget med i overvejelserne om at etablere grøn gård. Dertil bemærkede Niels Lützen, at det naturligvis vil koste noget at vedligeholde en grøn gård, men han forestillede sig også, at en del af bevoksningen og beplantningen skal vokse lidt vild, hvilket kræver minimal vedligeholdelse.

Endelig forespurgte en andelshaver, hvad det tidsmæssige aspekt var ved gårdprojektet, og dertil bemærkede Niels Lützen, at det vil tage noget tid at projektere, og det vil også være nødvendigt at gå i dialog med Frederiksberg Kommune, og al denne planlægning vil tage nogen tid. Niels Lützen forventer, at arbejdet kan gå i gang i forsommeren 2023, og anlægsperioden vil være på 4 måneder, og således at der foretages plantning af træer i efteråret 2023.

Da Niels Lützens gennemgang af gårdprojektet, som han kunne forestille sig det, var færdig, og der ikke var flere spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at ingen undlod at stemme, 2 stemte imod forslaget, mens 40 andelshavere stemte for forslaget. Dirigenten konstaterede således, at bestyrelsens forslag var endeligt vedtaget, hvorefter bestyrelsen er bemyndiget til at indhente tilbud på gårdprojektet med en samlet udgiftsramme på ca. 5,1 mio. kr. inkl. moms. Supplerende bemærkede dirigenten, at endelig vedtagelse af gårdprojektet, herunder beslutning om projektøkonomi og finansiering, vil ske på en ekstraordinær generalforsamling, der forventes afholdt i 2022.

En andelshaver forespurgte, om Niels Lützens skitseprojekter kunne blive udsendt til andelshaverne, således at andelshaverne havde mulighed for at kommentere på disse over for arbejdsgruppen/bestyrelsen. Dertil bemærkede Malene Breusch Hansen, at bestyrelsen finder ud af, hvorledes Niels Lützens skitser gøres tilgængelige for andelshaverne, men at dette ikke er ensbetydende med, at arbejdsgruppen/bestyrelsen kan tage højde for alle andelshaveres ønsker og forslag i relation til gårdprojektet. **Efter generalforsamlingens afholdelse har bestyrelsen meddelt, at skitserne gøres tilgængelige for andelshaverne via foreningens hjemmeside.**

#### **Forslag D**

***Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med en uvildig rådgiver med henblik på, at denne rådgiver kan føre tilsyn med gårdprojektet, når dette igangsættes. Dette med henblik på at undgå fejl og mangler og samtidig sikre, at projektet udføres i overensstemmelse med projektmaterialet.***

I forlængelse af vedtagelsen af bestyrelsens forslag C bemærkede dirigenten, at bestyrelsen tillige stillede forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med en uvildig rådgiver til at føre tilsyn med gårdprojektet, når dette igangsættes.

Der var meget få spørgsmål til dette forslag.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at 1 undlod at stemme, 1 andelshaver stemte imod, mens 40 andelshavere stemte for forslaget, der dermed var endeligt vedtaget.

#### **Ad 6 – Valg**

##### a. Formand

Dirigenten bemærkede, at Malene Breusch Hansen på sidste års generalforsamling blev valgt for en 2-årig periode som formand og derfor ikke var på valg. Malene Breusch Hansen fortsætter således som formand for bestyrelsen indtil ordinær generalforsamling 2023.

##### b. Bestyrelse

Dirigenten bemærkede, at Frederikke Lyngby blev valgt for en 2-årig periode på sidste års generalforsamling, men at hun var fraflyttet foreningen, samt at Janus Østergaard Lind derudover var på valg.

Janus Østergaard Lind meddelte, at han var villig til genvalg.

Dirigenten bemærkede, at foreningens bestyrelse består af 3-5 medlemmer og forespurgte, om der var andre kandidater til de to ledige bestyrelsesposter. Herefter meldte Dogu Aydin og Søren Kragh Lindbo sig som bestyrelseskandidater.

Dirigenten konstaterede således, at der var tre kandidater til de to ledige bestyrelsesposter, hvorfor der skulle foretages kampvalg.

Derefter fik de tre kandidater lejlighed til at præsentere sig selv, og hvad de stod for.

Dirigenten forespurgte, om der var nogen, der ønskede hemmelig afstemning, hvilket ikke var tilfældet.

Om afstemningen bemærkede dirigenten, at hver andelshaver havde mulighed for at afgive i alt to stemmer på de to kandidater, som andelshaveren ønskede skulle vælges til bestyrelsen. Herefter foretog dirigenten afstemning ved håndsoprækning, og afstemningsresultatet blev som følger:

Janus Østergaard Lind	40 stemmer
Dogu Aydin	19 stemmer
Søren Kragh Lindbo	13 stemmer

Dirigenten konstaterede, at Janus Østergaard Lind var genvalgt til bestyrelsen for en 2-årig periode, mens Dogu Aydin var valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

#### c. Suppleanter

Dirigenten bemærkede, at Søren Kragh Lindbo og Ewelina Pallack var på valg. På dirigentens forespørgsel oplyste Søren Kragh Lindbo, at han genopstillede. Ewelina Pallack deltog ikke i generalforsamlingen, og bestyrelsen vidste ikke, om hun genopstillede som bestyrelsessuppleant. Dette tog dirigenten som udtryk for, at Ewelina Pallack ikke genopstillede som bestyrelsessuppleant.

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

Dirigenten konstaterede herefter, at Søren Kragh Lindbo var genvalgt som bestyrelsessuppleant for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

Herefter består bestyrelsen af

1. Malene Breusch Hansen (formand)
2. Janus Østergaard Lind
3. Julie Christine Høj Nissen
4. Christian Overholt
5. Dogu Aydin
6. Søren Kragh Lindbo (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 bestyrelsen havde ét punkt til information om den opdaterede vedligeholdelsesplan for ejendommen vedlagt nærværende generalforsamlingsreferat som **bilag B**, hvortil der henvises.

I relation til vedligeholdelsesplanen bemærkede Malene Breusch Hansen supplerende, at den indeholder ting, som bestyrelsen arbejder med at få på plads i relation til vedligeholdelse af foreningens ejendom, herunder de serviceaftaler, som foreningen har indgået med en række leverandører.

En andelshaver tilkendegav stor tak til Niels for den meget store indsats, Niels havde ydet omkring gården og bemærkede supplerende, at han opfordrede bestyrelsen til at overbringe foreningens tak for denne indsats gerne med en erkendtlighed.

En anden andelshaver foreslog, at der blev opsat videoovervågning i baggården, selvom den pågældende andelshaver godt var klar over, at et sådant forslag ikke kunne komme til afstemning under Eventuelt, men alligevel opfordrede den pågældende andelshaver bestyrelsen til at overveje at etablere videoovervågning i gården. I tilknytning hertil bemærkede en anden andelshaver, at der i stedet kunne opsættes et fake-kamera, idet dette må forventes at have en præventiv virkning.

Endelig bemærkede en andelshaver, at årsagen til, at ubudne gæster får adgang til gården kunne være, at porten står åben og ikke låses, idet den pågældende andelshaver ved selvsyn har konstateret dette flere gange, hvorfor andelshaveren opfordrede andelshaverne til at sikre sig, at porten lukkes og låses efter brug. Det blev i øvrigt i den forbindelse drøftet, om det ville være en ide at sætte en dørpumpe på porten for at sikre, at denne lukker i af sig selv.

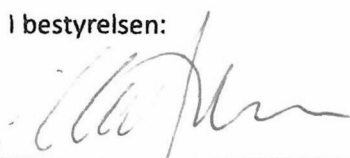
Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.40 og takkede generalforsamlingen for god ro og orden og ønskede alle en fortsat god aften.

Som dirigent:

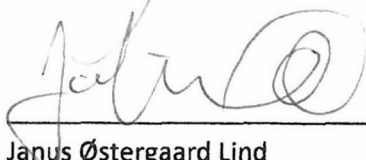


Henrik Amand Holtegaard

I bestyrelsen:



Malene Breusch Hansen



Janys Østergaard Lind



Christian Overholt



Dogu Aydin



Julie Christine Høj Nissen

## Bestyrelsens beretning 2021/2022

# BILAG A

Det seneste års bestyrelsesarbejde har stort set været tilbage til normalen efter corona. Vi har arbejdet med at sætte to nye bestyrelsesmedlemmer ind i bestyrelsesarbejdet, og vi har sagt farvel til Frederikke, som er fraflyttet foreningen og trådt ud af bestyrelsen efter 3 år.

Et af de store projekter siden GF 2021 har været genoptagelse af gårdprojektet. Den nedsatte gårdgruppe har arbejdet på at finde de bedste løsninger til vores forening, og i samarbejde med landskabsarkitekt Niels Lützen og bestyrelsen er de kommet frem til et rigtig godt bud på, hvordan vores fremtidige gård skal se ud, som bliver fremlagt på GF 2022 – stor tak og ros til dem for et godt stykke arbejde, som har gjort, at vi forventer snart at kunne komme i gang med at renovere vores gård, hvilket vi har ventet længe på!

Vi har også løbende – som tidligere år – arbejdet med den udfordring, vi har omkring henstilling af genstande på fællesarealer. Nogle områder bliver decideret brugt som forlængelse af beboeres lejligheder, men vi må igen understrege, at det IKKE er tilladt at bruge fællesarealer som reposer, kældre og tørrelofter til opbevaring af f.eks. sko og rengøringsartikler eller tørring af tøj. Det skaber brandfare og manglende tilgængelighed for rengøring og andre beboere. Derfor har vi bedt foreningens viceværtsservice om at fjerne opbevarede genstande fra fællesarealer med henblik på bortskaffelse i håbet om, at vi kan komme problemet til livs – og det gælder også barne- og klapvogne, der trods gentagne henstillinger fra os om at bruge barnevognsskuret, som vi for nylig har fået udvidet for at skabe plads til alle, stadig bliver stillet i opgangene under trappen.

Vi er også i gang med at rydde op i foreningens pulterrum. Her har vi sat ny lås på alle de rum, der ikke har en tydelig angivelse af brugerens adresse på døren, sådan som vedtægterne foreskriver. Flere andelshavere har i den forbindelse henvendt sig til bestyrelsen, fordi de mistede adgangen til deres pulterrum. Vi opfordrer derfor alle til at tjekke, at der er anført tydelig adresse på døren til de pulterrum, I har brugsret til, så I ikke risikerer at opleve det samme. Genstande i rum uden bruger bliver smidt ud.

For at bibeholde en velholdt forening har bestyrelsen det seneste år arbejdet videre på at indgå faste aftaler om vedligehold af forskellige dele af foreningen, så fejl løbende bliver forebygget, opdaget og håndteret. Det gælder f.eks. låsesystem, VVS, kloakker og vaskeri. Desuden har vi været i dialog med forenings leverandør af lejlighedsvurderinger med henblik på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen, som kan anskueliggøre den tidsmæssige fordeling af vedligeholdelsesprojekter og det økonomiske behov og dermed gøre det nemmere at planlægge projekterne i god tid.

Igen i år vil vi bruge beretningen her som lejlighed til at opfordre til et yderligere samarbejde i hverdagen mellem bestyrelse og beboere. Vi oplever, at mange er engagerede i foreningen, og vi får løbende henvendelser fra beboere, f.eks. omkring ting der er gået i stykker eller andre uhensigtsmæssigheder – og det sætter vi stor pris på, for vi kan ikke holde øje med alt i vores store forening hele tiden, så det er en stor hjælp for at få driften til at glide, at I tager del i ansvaret! Men vi ser gerne, at endnu flere er involveret i foreningens drift, og vi tager også meget gerne imod ideer til udvikling af foreningen, så vi sammen kan sørge for at opretholde den attraktive forening, som flere af vores leverandører roser os for at være! I den forbindelse vil vi gøre opmærksom på, at der er plads til en andelshaver mere i bestyrelsen, og vi opfordrer til, at andelshavere melder sig til på GF 2022.