

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 2. juli 2020 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen "Wilkensgården" i Frederiksberg Kommunes lokaler, KU.BE, Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg ("Performancesalen").

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard
- Advokat Maria Poppelhøj

Dagsordenen var i henhold til vedtægterne og indkaldelse af 18. juni 2020 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2019, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2020 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.
5. Forslag:

- A. *Bestyrelsen stiller forslag om, at der gives bestyrelsen bemyndigelse frem til næste års ordinære generalforsamling 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. På generalforsamlingen 2019 blev det besluttet, at foreningens nuværende faste VVS-leverandør skulle udskiftes, evt. til den virksomhed, der udførte VVS-arbejdet på altan- og vinduesprojektet.

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen derfor afsøgt flere muligheder i forhold til alternative VVS-leverandører. Imidlertid har vi kunnet konstatere, at ingen af de virksomheder, vi har været i kontakt med og indhentet tilbud hos, virker tilnærmelsesvis lige så professionelle som foreningens nuværende leverandør. Desuden har bestyrelsen oplevet en rigtig god service og godt arbejde fra den nuværende leverandør. Hertil skal lægges værdien af, at den nuværende leverandør har et unikt kendskab til foreningen og vores systemer, hvilket letter løsningen af problemer og driften generelt.

På den baggrund vurderer bestyrelsen, at det vil være en fordel at beholde den nuværende leverandør. Derfor fremsætter bestyrelsen forslag om, at vi beholder foreningens nuværende leverandør. I den forbindelse opdateres den aftale, vi har med leverandøren, så den passer til foreningens aktuelle behov.

6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen til årets generalforsamling og meddelte, at han i lighed med tidligere år gerne påtog sig hvervet som dirigent, men forespurgte for god ordens skyld, om der var andre kandidater. Dette var ikke var tilfældet.

Dirigenten bemærkede indledningsvist, at alle forholdsregler i relation til COVID-19 var taget i forbindelse med afholdelsen af generalforsamling, herunder lokalets størrelse, afstandskrav og antal personer til stede på generalforsamlingen.

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 ikke var opfyldt i år, hvilket skyldes, at Danmark har været lukket ned som følge af COVID-19, og det har således ikke været muligt at afholde generalforsamlingen rettidigt. Som følge heraf med-

delte dirigenten, at han agtede at dispensere fra dette vedtægtskrav. Der fremkom ingen indvendinger.

Dirigenten konstaterede videre, at indkaldelsesvarslet – et skriftligt varsel på minimum 14 dage, jf. vedtægternes § 27 var overholdt, idet indkaldelsen var overbragt til samtlige medlemmer 18. juni 2020. Videre konstaterede dirigenten, at indkaldelsen indeholdt den i vedtægternes § 26, stk. 2 foreskrevne dagsorden, ligesom dirigenten konstaterede, at årsrapport 2019, budget 2020 samt bilag var vedlagt indkaldelsen, og dermed kunne dirigenten konstatere, at også vedtægternes § 36, stk. 3 var overholdt.

Endelig konstaterede dirigenten, at der var mindst 1/5 af foreningens medlemmer til stede som foreskrevet i vedtægternes § 28, idet der i alt var mødt eller repræsenteret 41 andelshavere, heraf 6 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 skriftlige beretning var overbragt sammen med indkaldelsen af 18. juni 2020. Beretningen er vedhæftet nærværende generalforsamlingsreferat som **bilag A**, hvortil der henvises. Dirigenten gav udtryk for, at han gik ud fra, at bestyrelsens skriftlige beretning var kendt for de fremmødte, hvorfor man kunne gå direkte til spørgsmål.

Der fremkom 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 dirigentens konstatering.

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport 2019, herunder forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at årsrapporten 2019 var udarbejdet af Grant Thornton og var overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 18. juni 2020. 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 2019 udgjorde godt 4,1 mio. kr.,
- foreningens udgifter i samme periode udgjorde godt 1,92 mio. kr.,
- årets resultat før finansielle omkostninger udgør et overskud på godt 2,2 mio. kr.,
- de finansielle omkostninger har udgjort godt -1.279.076 kr. som følge af den foretagne låneomlægning,
- årets driftsresultat har udgjort et overskud på 932.468 kr. før og efter skat, der er disponeret ved betaling af prioritetsafdrag med 797.878 kr. og overførsel af restandel med 134.590 kr. til regnskabsåret 2020,
- ejendommens seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 137 mio. kr. Der er indhentet en ny valuarvurdering udarbejdet af Christian Hjorth Erhverv, hvorefter ejendommens dagsværdi er fastsat til 184 mio. kr.,
- at foreningen samlet set har aktiver for 187.657.710 mio. kr.,
- at egenkapitalen er opgjort til 156.776.297 kr.,
- at bestyrelsen indstiller andelskronen (note 23, side 23) fastsat til 183,21 kr. på baggrund af valuarvurderingen, og således at andelskronen falder fra 186,69 kr. til 183,21 kr., hvilket primært skyldes, at den foretagne vinduesudskiftning ikke kan aktiveres fuldt ud som en forbedring af ejendommen.

Bestyrelsesformand Malene Breusch Hansen bemærkede, at der i år var indhentet 2 valuarvurderinger. Den første valuarvurdering var udarbejdet af John Lindgren og heri var foreningens ejendom vurderet til 171,5 mio. kr. med et afkast på 3,85%. Bestyrelsen har efterfølgende drøftet valuarvurderingen med administrator og revisor, og der var enighed om, at 3,85% var et temmelig højt afkast i det gældende marked. Som følge heraf traf bestyrelsen beslutning om at indhente yderligere en valuarvurdering hos Chr. Hjorth Erhverv v/Carsten Høier. Denne valuarvurdering lyder på 184 mio. kr. med et afkast på 3,1%, og det er denne valuarvurdering, der er lagt til grund i årsrapporten.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten. Der kom ingen indvendinger imod dirigentens konstatering.

Årsrapporten 2019 var herefter **godkendt**, herunder blev det godkendt at andelskronen fastsættes til 183,21 kr. som indstillet af bestyrelsen, samt at årets resultat overføres til regnskabsåret 2020 i henhold til den i årsrapporten omtalte resultatdisponering.

Ad 4 - Forelæggelse af driftsbudget for 2020 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.

Dirigenten bemærkede, at budgettet var overbragt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen af 18. juni 2020.

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

- der budgetteres med uændret boligafgift og dermed indtægter for ca. 4,1 mio. kr.,
- der budgetteres med udgifter for godt 2,1 mio. kr., således at der budgetteres med et resultat før finansielle omkostninger med godt 1,9 mio. kr.,
- der budgetteres med et resultat efter finansielle omkostninger med knap 1,4 mio. kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til budgettet 2020 og dirigenten tog dette som udtryk for, at budgettet var **godkendt**. Der fremkom ingen protester imod dirigentens konstatering.

Ad 5 - forslag

- A. Bestyrelsen stiller forslag om, at der gives bestyrelsen bemyndigelse frem til næste års ordinære generalforsamling 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 overlod herefter ordet til Malene, der kort motiverede forslaget og bemærkede, at der var tale om en gentagelse/fornyelse af den bemyndigelse bestyrelsen tidligere har modtaget. Bestyrelsen har ingen intentioner om at omlægge lån igen, men ønsker at have bemyndigelsen således at de i samråd med administrator og foreningens rådgiver i Nordea A/S kan reagere, hvis der skulle opstå en gunstig situation for foreningen.

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget og dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget. Der fremkom ingen indvendinger imod dirigentens konstatering.

Forslaget var herefter **vedtaget**.

- B. På generalforsamlingen 2019 blev det besluttet, at foreningens nuværende faste VVS-leverandør skulle udskiftes, evt. til den virksomhed, der udførte VVS-arbejdet på altan- og vinduesprojektet.**

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen derfor afsøgt flere muligheder i forhold til alternative VVS-leverandører. Imidlertid har vi kunnet konstatere, at ingen af de virksomheder, vi har været i kontakt med og indhentet tilbud hos, virker tilnærmelsesvis lige så professionelle som foreningens nuværende leverandør. Desuden har bestyrelsen oplevet en rigtig god service og godt arbejde fra den nuværende leverandør. Hertil skal lægges værdien af, at den nuværende leverandør har et unikt kendskab til foreningen og vores systemer, hvilket letter løsningen af problemer og driften generelt.

På den baggrund vurderer bestyrelsen, at det vil være en fordel at beholde den nuværende leverandør. Derfor fremsætter bestyrelsen forslag om, at vi beholder foreningens nuværende leverandør. I den forbindelse opdateres den aftale, vi har med leverandøren, så den passer til foreningens aktuelle behov.

Dirigenten læste forslaget op og overlod herefter ordet til Malene, der kort motiverede bestyrelsens forslag. Malene bemærkede i den forbindelse, at bestyrelsen har undersøgt markedet og har indhentet tilbud fra alternative leverandører, men det er bestyrelsens opfattelse, at ingen af disse alternative leverandører kan leve op til den aftale, der er indgået med Berggren VVS. Det er bestyrelsens opfattelse, at Berggren VVS leverer et godt stykke arbejde, ligesom de altid kommer hurtigt ud til opgaverne. Derudover har Berggren VVS et indgående kendskab til foreningens ejendom, hvilket også har stor betydning.

En andelshaver ønskede at vide, om bestyrelsen havde overvejet det VVS-firma, der har været tilknyttet altan-projektet. Malene forklarede, at bestyrelsen havde overvejet dette firma, men der var tale om et meget lille firma, og bestyrelsen var derfor bekymret for, om de ville kunne varetage opgaven. Derudover havde der været en episode under altan-projektet, som firmaet efter bestyrelsens opfattelse ikke havde håndteret på betryggende vis.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til forslaget. Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om, der var nogen, der stemte imod forslaget, hvilket ikke var tilfældet.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var **vedtaget**.

Ad 6 – valg af bestyrelse

Dirigenten bemærkede, at Malene Breusch Hansen og Frederikke Lyngby var valgt som bestyrelsesformand henholdsvis bestyrelsesmedlem på sidste års generalforsamling, hvorfor de ikke var på valg i år.

Ewelina Palak og Mathias Lykkebrønd var begge på valg og tilkendegav, at de var villige til genvalg, hvis ikke andre meldte deres kandidatur. Malene Breusch Hansen bemærkede, at bestyrelsen havde modtaget en henvendelse fra Janus Østergaard Lind, der ønskede at stille op til bestyrelsen, men som ikke var til stede på generalforsamlingen.

I henhold til foreningens vedtægter består bestyrelsen af 3-5 medlemmer og da der ikke var yderligere kandidater konstaterede dirigenten, at Janus, Ewelina og Mathias var valgt/genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

Dirigenten bemærkede, at Søren Kragh Lindbo og Christina Hansen var på valg som suppleanter og begge tilkendegav, at de var villige til genvalg.

Da der ikke var andre kandidater konstaterede dirigenten, at Søren og Christina var genvalgt som bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

Herefter består bestyrelsen af

1. Malene Breusch Hansen (formand)
2. Frederikke Lyngby
3. Ewelina Palak
4. Mathias Lykkebrønd
5. Janus Østergaard Lind
6. Søren Kragh Lindbo (suppleant)
7. Christina Hansen (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. Revisor takkede for valget.

Ad 9 - eventuelt

Dirigenten bemærkede, at det fremgik af indkaldelsen af 18. juni 2020, at bestyrelsen ønskede at benytte lejligheden til at orientere om byggeregnskabet for altan- og vinduesprojektet (ved-

lagt indkaldelsen som bilag 1) samt en opdateret "vedligeholdelsesplan" for ejendommen (vedlagt indkaldelsen som bilag 2).

Dirigenten overlod herefter ordet til Malene.

Ad A – byggeregnskab for altan- og vinduesprojekt

Malene henviste til det udarbejde byggeregnskab og bemærkede supplerende, at der undervejs i projektet har været en del uforudsete udgifter blandt andet i form af råden over vej, midlertidig fjernelse af lygtepæle m.m.

Som følge heraf er den vedtagne udgiftsramme for projektet udnyttet fuldt ud.

Ad B – opdateret "vedligeholdelsesplan"

Malene bemærkede, at det af den opdaterede vedligeholdelsesplan fremgår, hvilke projekter der allerede er udført og hvilke, der er forestående. Bestyrelsen arbejder blandt andet på et projekt vedrørende etablering af fibernet og her bliver der formentlig valgt en løsning, hvor foreningen selv ejer anlægget, således at foreningen frit kan vælge udbyder. Projektet vil naturligvis blive fremlagt til godkendelse for generalforsamlingen.

Malene bemærkede videre, at der fortsat arbejdes med "gårdprojektet" og hun opfordrede samtidig til, at andelshavere, der har input og ideer og som eventuelt ønsker at deltage i projektet kan skrive til bestyrelsen på bestyrelsesmailen.

Der fremkom ingen bemærkninger eller spørgsmål til bestyrelsens orientering.

En andelshaver rejste kritik af ejendommens viceværtfirma. Bestyrelsen tilkendegav, at de var enige i kritikken og at der pt. arbejdes på en udskiftning af leverandøren.

En andelshaver gav stor ros til bestyrelsen for deres arbejde og tilkendegav samtidig, at hun var meget glad for sin nye altan. Hun ønskede samtidig at vide, om der var noget nyt i relation til læ-sejl til altanerne og Frederikke oplyste, at der dagen efter generalforsamlingen vil komme en skrivelse ud til alle andelshavere desangående.

En andelshaver ønskede at høre administrators og/eller revisors forventning til ejendomsmarkedet det kommende år. Dirigenten bemærkede, at det naturligvis er vanskeligt at spå om markedets udvikling. På den ene side forventes de nye offentlige vurderinger at vise stigninger – særligt for ejendomme i Københavnsområdet og på Frederiksberg - mens det såkaldte Blackstone-indgreb, der trådte i kraft 1. juli 2020 forventes at medføre fald i værdierne for udlejningsejendomme og dermed indi-

rekte og for andelsboligforeninger, der benytter valuarvurderinger. Hvis der konstateres et fald i valuarvurderingen næste år, kan foreningen vælge at fastfryse valuarvurderingen udarbejdet af Chr. Hjorth Erhverv i år, idet denne er indhentet inden lovindgrebets ikrafttræden og idet en valuarvurdering er gældende i 18 måneder.

En andelshaver bad generalforsamlingen rejse sig for at give stående bifald til Niels fra "havegruppen".

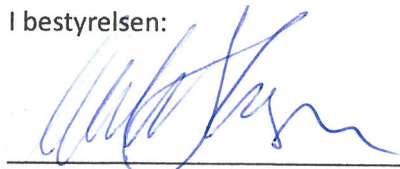
Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling, erklærede dirigenten den ordinære generalforsamling for afsluttet kl. 18.45, takkede for god ro og orden og ønskede generalforsamlingen en god sommer.

Som dirigent:



Henrik Amand Holtegaard

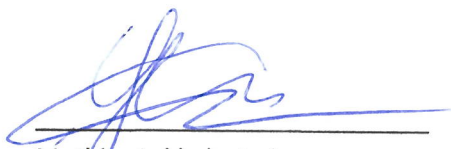
I bestyrelsen:



Malene Breusch Hansen



Frederikke Lyngby



Mathias Lykkebrønd



Ewelina Palak



Janus Østergaard Lind

Bestyrelsens beretning 2019-2020

Ligesom sidste år har altan- og vinduesprojektet fyldt meget i tiden siden seneste generalforsamling. Efter en træg begyndelse på projektet som gennemgået på GF 2019 kom der endelig fart på projektet sidst på foråret i forbindelse med, at der skete en udskiftning af de personer, der var tilknyttet projektet hos Balco. Det gjorde, at projektet kunne afleveres som planlagt ifølge tidsplanen i begyndelsen af september 2019.

Herefter var der dog en del udestående fejl og mangler, som Balco arbejdede på at få udbedret resten af året. Enkelte kosmetiske fejl udestår stadig og hertil kommer kosmetiske fejl, der er opstået siden afleveringen – funktionelle fejl er afhjulpet løbende. Udeståenderne bliver taget med i 1-års-gennemgangen, der kommer til at foregå i midten af august.

Vi har også brugt mange ressourcer på oprydning i foreningen. Vi har kæmpet en del med at komme ulovlig opbevaring på fællesarealer til livs, herunder opbevaring af barnevogne under hovedtrapper i opgange, opbevaring af genstande på reposer og bagtrapper samt deponering af løst affald i gården, hvis containere og storskraldsrum har været fyldt.

I samarbejde med foreningens viceværtsservice har vi gennemført en oprydning, hvor alle opbevarede genstande på fællesarealer er blevet fjernet, og vi har taget kontakt til andelshavere, der opbevarer genstande i uoverensstemmelse med foreningens regler. Indsatsen har mindsket opbevaringen på fællesarealer, men desværre dukker der hele tiden nye genstande op.

Vi har også oplevet adskillige gange, at andelshavere har kørt biler ind i den ydre gård, selvom det ikke er tilladt. I forbindelse med byggeprojektet har de pullerter, der normalt spærrer for indkørsel til ydre gård, været fjernet, og derfor er flere kørt ind i gården i forbindelse med flytninger, aflæsning af byggematerialer mv., men vi oplever også, at pullerterne bliver fjernet, så køretøjer kan få adgang. Det har desværre ført til nogle konfrontationer, hvor især fraflyttende andelshavere ikke har været interesseret i at overholde foreningens regler.

Uanset om det gælder opbevaring på fællesarealer, affald eller kørsel i gården, er det hverken sjovt for andelshavere eller bestyrelse, at situationerne ender i en konfrontation eller med dårlig stemning. Derfor vil vi opfordre til, at vi alle gør en indsats for at leve op til de regler, som vi har forpligtet os til at overholde i kraft af vedtægter og husorden, der er til for at drive foreningen bedst muligt, lette hverdagen i foreningen og gøre den sikker at bo i – at reglerne bliver overholdt er ikke et bestyrelsesansvar, men et ansvar som påhviler alle andelshavere i det fællesskab, vi bor i.

Når det er sagt, skylder vi også at påpege, at det langt fra er alle andelshavere, som ovenstående er gældende for. Vi oplever et stort engagement i foreningen fra mange andelshavere, der enten udfører arbejde i foreningen som fx havepleje og indfangning af vilde katte eller sender henvendelser til os med gode ideer til, hvordan foreningens drift kan optimeres. Det er vi meget glade for – bliv endelig ved med det!

Det næste store projekt for foreningen bliver renovering af baggården. Projektet har afventet afslutning af altan- og vinduesprojektet, men vi påtænker at iværksætte arbejdet snarest efter GF 2020 med hjælp fra en projektgruppe. Det er endnu et stort projekt, som skal gennemføres, og derfor vil vi opfordre alle interesserede til at melde sig enten som nye bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter eller til en projektgruppe, der i arbejdet med planlægning og udførsel af gårdprojektet kan bidrage med nye kræfter og ideer.