

# RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)  
JENS LARSEN (L)  
BJØRN NIELSEN

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

**Onsdag, den 6. november 2019 kl.18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Folkvarsvej-Karréens Gårdlaug på Skolen på Nylandsvej med følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent konstatering af indkaldelse og quorum
2. Valg af referent
3. Forelæggelse og beslutning om gårdlaugets overtagelse af mobilsuganlægget og herunder bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale med Ensto A/S til henholdsvis overtagelse af mobilsug anlægget samt til at indgå serviceaftale med Ensto A/S om vedligeholdelse af anlægget. Oplæg udsendt med indkaldelse herunder:

### **Beslutningsoplæg til mobilsugsløsning**

Dette oplæg skal ses som en forlængelse af oplægget, som blev udsendt i forbindelse med generalforsamlingen i foråret 2019. Her blev der ved håndsoprækning givet tilsagn om, at bestyrelsen alene skulle arbejde videre med mobilsugsløsningen.

### **Forudsætninger for beregningen**

Nedenstående punkter beskriver hvilke forudsætninger, der indgår i beregningen.

- Det antages, at gårdlauget overtager anlægget og bliver den juridiske ejer af dette. Gårdlauget har fået godkendt af vores advokat, at der i henhold til vores vedtægter ikke er noget juridisk til hinder for dette.
- Det antages, at medlemmerne i gården selv finansierer overdragelsessummen. Som det fremgår af tidligere oplæg var der mulighed for at lade mobilsugleverandøren finansiere dette til 8 pct. i rente. De fleste medlemmer vil med nuværende renteniveau kunne skaffe pengene billigere, således at det er økonomisk rationelt at egenfinansiere. Samtidig kan man sige, at det ikke ville være rimeligt, at et flertal af medlemmer skulle tvinges til at finansiere til 8 pct., når disse kan skaffe pengene billigere. Overtagelsessummen svarer til Enstos regnskabsmæssige restværdi pr. 31/12 2019 og andrager kr. 506.563 kr. Dette beløb foreslås finansieret efter samme fordelingsnøgle, som allerede i dag anvendes til fordeling af gårdlaugsbidraget.

- Det tilstræbes, at gøre beregningen omkostningsneutral i forhold til, hvad den samlede omkostning til renovation udgør i dag. Da vi fremadrettet overtager vedligeholdelsesforpligtigheden kan dette ikke garanteres. Dette betyder, at et eventuelt overskud skal tilbagebetales til medlemmerne alternativt underskud, som skal betales af medlemmerne.
- For at sikre at gårdlauget har likviditet til vedligeholdelsesarbejder, hensættes der årligt et beløb til dette. Denne hensættelse kan aldrig overstige 200.000 kr. Dette gøres for, at de enkelte medlemmer løbende ikke selv skal være opmærksom på omkostninger til vedligeholdelse.
- Samtidig er der ikke taget højde for indeksreguleringer, både fordi at inflationen er meget lav i øjeblikket, og at vi ikke kan spå om fremtiden.
- Gårdlauget har i en længere periode lukket den ene tanke for at se om vi kunne nøjes med seks tanke. Dette er tilfældet. Derfor vil beregningen basere sig på en løsning med seks tanke, og at vi kan undlade at forny den syvende tanke.
- Det har ikke været muligt, at få Frederiksberg Kommune til at oplyse om, hvilken besparelse vi vil opnå ved kun at benytte seks tanke.
- Da vi endnu ikke har modtaget oplysninger om eventuelle ændringer i BBR tal for de enkelte ejendomme baserer beregningen sig på eksisterende tal.

### Medlemmernes egenfinansiering

På baggrund af ovenstående vil det betyde, at de enkelte medlemmer skal finansiere nedenstående beløb pr. 31/12 2019

Ejendom	Beløb	Ejendom	Beløb
Folkvarsvej 31 (ejerlejlighed nr. 1-13)	17.106	Falkoner Allé 27/Nyelandsvej 2-2B	53.959
Folkvarsvej 27-29	31.144	Nyelandsvej 4A	0
Folkvarsvej 23-25	0	Nyelandsvej 4B (ejerlejlighed nr. 1-11)	23.240
Folkvarsvej 19-21	28.667	Nyelandsvej 6	22.296
Folkvarsvej 15-17	33.621	Nyelandsvej 8	22.768
Folkvarsvej 11-13	31.404	Nyelandsvej 10	20.999
Folkvarsvej 9	16.233	Nyelandsvej 12	20.527
Folkvarsvej 7 (ejerlejlighed nr. 1-11)	15.950	Nyelandsvej 14-1	42.186

Folkvarsvej 5	14.156	Nyelandsvej 18	21.659
Falkoner Allé 29/Folkvarsvej 1-3A	70.900	Nyelandsvej 20/Yrsavej 2	19.748

### Samlet årlig besparelse

Som det fremgår af ovenstående skal den årlige besparelse i den samlede renovationsomkostning tilbagebetales til medlemmerne i tilfælde af, at hensættelsen til vedligehold på de 200.000 kr. er opnået. Nedenstående skema viser, hvad den årlige besparelse udgør.

Tekst	Beløb
Samlede årlige omkostninger til renovation i dag	332.000
Samlede årlige omkostninger til renovation i fremtiden uden vedligehold	237.000
<b>Årlig besparelse før vedligehold</b>	<b>95.000</b>
Estimeret årlig vedligeholdelsesomkostning	50.000
<b>Årlig besparelse efter vedligehold</b>	<b>45.000</b>

Det store usikkerhedsmoment er som tidligere nævnt omkostningen til vedligeholdelse. Hvis det antages, at ovenstående holder stik vil dette give en tilbagebetalingstid på ca. 11 år.

Samtidig vil den nye kontrakt indeholde et beløb på 100.000 kr. som Ensto vil udføre vedligeholdelsesarbejder for uden beregning. Dette gør, at vi samlet set har 595.000 kr. at udføre vedligeholdelsesarbejder for i de kommende 11 år, som bør kunne dække omkostningen. Efter de 11 år kan vi revurdere løsningen, da det er sandsynligt, at der på dette tidspunkt findes nye tidssvarende løsninger.

### Årlig tilbagebetaling til medlemmerne

Nedenstående tabel giver et overblik over, hvilket beløb der årligt vil blive tilbagebetalt til medlemmerne under ovenstående forudsætninger. Tabellens formål er ene og alene at illustrere modellen, da det selvfølgelig er usandsynligt, at omkostningen til vedligeholdelse skulle udgøre nøjagtig 50.000 kr. årligt.

År	Årlig besparelse efter vedligehold	Årlig hensættelse til vedligehold	Akkumuleret hensættelse til vedligehold	Tilbagebetaling til medlemmerne
1	45.000	45.000	45.000	0
2	45.000	45.000	90.000	0
3	45.000	45.000	135.000	0
4	45.000	20.000	155.000	25.000
5	45.000	20.000	175.000	25.000
6	45.000	20.000	195.000	25.000
7	45.000	5.000	200.000	40.000

8	45.000	0	200.000	45.000
9	45.000	0	200.000	45.000
10	45.000	0	200.000	45.000
11	45.000	0	200.000	45.000

#### Bestyrelsen i Folkvarsvej-Karreens Gårdlaug

#### 4. Eventuelt

##### Ad punkt 1:

Ole Vaarsø Hansen bød velkommen til aftenens ekstraordinære generalforsamling og foreslog advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater valgt som dirigent, hvilket skete uden modkandidater.

Jens Larsen konstaterede, at selve indkaldelsen var udsendt en uge for sent, idet denne var udsendt 24. oktober 2019, men i henhold til vedtægterne skal sendes tre uger før generalforsamlingen. Dog var der den 8. oktober 2019 – fire uger før generalforsamlingen – udsendt en varsling med sted og tidspunkt for generalforsamlingen og det var således kun ”Oplægget til mobilsugsløsning” der var fremkommet senere end de tre uger før generalforsamlingen.

Et medlem, der ikke var mødt op til generalforsamlingen, havde dagen før protesteret mod generalforsamlingens afholdelse, da dette medlem ikke mente at have modtaget en rettidig indkaldelse.

Ingen fremmødte ville modsætte sig generalforsamlingens lovlige afholdelse, selv om nogle havde modtaget deres indkaldelse sent eller slet ikke, hvilket kunne skyldes, at disse ikke var videresendt fra deres respektive administratorer.

En ønskede også at vide, om forslagsstillerne kunne stemme, hvilket der kunne svares bekræftende på. Såfremt man har stemmeret, vil man naturligvis kunne stemme også eventuelt for ens eget forslag.

Herefter kunne Jens Larsen konstatere, at aftenens forslag ville kunne vedtages med almindeligt flertal, og at der til aftenens generalforsamling var 8 af 18 medlemmer repræsenteret, svarende til ca. 44,4 % og 12.238 fordelingsstøt af 21.470 mulige, svarende til ca. 57 %.

##### Ad punkt 2:

Herefter skulle der vælges en referent, hvor dirigenten foreslog ejendomsadministrator Carsten Hecht fra Rialto Advokater valgt, hvilket skete uden modkandidater.

##### Ad punkt 3:

Aftenens hovedemne havde været debatteret grundigt på foreningens seneste ordinære generalforsamling, og dirigenten forespurgte således, om bestyrelsen ville understøtte det udsendte beslutningsoplæg, eller om der i øvrigt var nogen i forsamlingen, der ønskede en gennemgang af forslaget, hvilket der var.

Jens Christian Drachmann gennemgik derfor forslaget, og han kunne endvidere redegøre for, at man havde forsøgt at forhandle prisen, hvilket havde været noget vanskeligt, idet sælger tilsyneladende ikke havde nogen særlig gevinst med salget, men man var dog kommet igennem til en aftale alligevel. Aftalen indebærer blandt andre ting, at der betales ca. en halv mio. kr. for anlægget, men at sælger vederlagsfrit sørger for reparation/vedligeholdelse for de første 100.000 kr. tidsbestemt.

I forarbejdet var det også kommet frem, at ingen ville/kunne levere til den pris, og der var således ikke noget reelt alternativ til det foreliggende tilbud.

Herunder kunne det også nævnes, at der under den ordinære generalforsamling havde vist sig at være et væsentligt flertal, som var interesseret i mobilsugsløsningen, blandt andet fordi egenfinansieringen (gårdlaugets køb af mobilsugsanlægget) forekom mere attraktiv end fremmedfinansiering rent økonomisk.

Dette betyder også, at man ikke fremover ville modtage opkrævninger fra Ensto. Der vil dog fortsat komme opkrævninger fra kommunen.

Der blev også lagt vægt på, at den tilbagebetaling, som beregningerne viser, bevidst vil komme til at ske i et langsommere tempo, end man måske kunne gennemføre det med. Grunden til dette var, at bestyrelsen lagde vægt på, at der samtidig blev sparet op til fremtidig vedligeholdelse – en buffer på 200.000 kr.

Et medlem forstod ikke, at prisen på en halv mio. kr., da han fremførte at det var nogenlunde den pris, der også havde været talt om til den ordinære generalforsamling, og at man der havde ment, at den kunne forhandles ned, hvortil der blev svaret, at man jo netop havde fået bevilget fremtidige reparationer og vedligeholdelse for 100.000 kr., at der havde været forhandlet, men at det i øvrigt var umuligt at nå et lavere niveau – især set i lyset af den manglende konkurrence.

Under debatten kom det også frem, at anlægget er ca. 20 år gammelt, og at seks af de syv tanke er skiftet for nylig/i forløbet, og da det kun er de seks tanke, som er udskiftet, der fortsat skal benyttes (den syvende tages bort), mente bestyrelsen, at det var tanke, som næppe ville kræve den store vedligeholdelse/reparation foreløbigt, da det er tanke i rustfrit stål.

Der blev også spurgt til rørføring, og hvordan rørenes "helbredstilstand" kunne tænkes at være. Der har igennem kontraktperiodens 20 år været et enkelt brud ved Nyelandsvej 16 med opgravning til følge. På stedet med en kraftig bøjning etableredes en inspektionslem med låg i den forsænkede græsplæne. Øvrige blokeringer i årenes løb skyldtes forkert brug i mobilsugsindkastene.

Når og hvis der bliver brug for opgravning til rørene, ligger disse heldigvis meget tilgængelige i jorden.

Det blev oplyst, at beregningerne trods alt måtte betragtes som et budget, og der derfor kunne rettes både til den ene og til den anden side i tallene.

Inden der blev stemt, spurgte et medlem til, om man kunne stemme ja med forbehold, men dette afviste dirigenten, for ellers kunne enhver jo efterfølgende trække sin stemme tilbage med et usikkert resultat til følge.

Afstemningsresultatet viste, at 6 (75 %) stemte for, 1 stemte imod og 1 stemte ikke, svarende til at 9.226 fordelingsstal (ca. 75,4 %) stemte for, 725 imod og 2.287 stemte ikke.

#### Ad punkt 4:

Under dette punkt var der blot en opfordring fra Ole Vaarsø Hansen til, at medlemmerne meldte tilbage til administrator i forhold til arealer, hvilket der tidligere er udsendt materiale om. Det er vigtigt, at gårdlauget har registreret de korrekte arealer, da det har indflydelse på fordelingsstal og opkrævning af bidrag.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.23.

Dirigent:

Jens Larsen

Bestyrelse:

Mette Hesthaven

Jens Christian Drachmann

Ole Vaarsø Hansen

Lykke Østerlin Koch