BIRGITTE MARKEPRAND
ADVOKAT - MØDERET FOR LANDSRET

ADVOKATKONTORET · WESSELSGADE 17 · 2200 KØBENHAVN N · TLF. 33 14 84 81 · EMAIL BIRGITTE@MARKEPRAND.DK

Gårdlauget Collins Have **073/0**

REFERAT

År 2016, 18. maj, afholdtes **ordinær Generalforsamling** i Gårdlauget Collins Have, i gården, Zinnsgade 4. Generalforsamlingen har i henhold til vedtægterne følgende

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår 2016, der tillige gælder som foreløbigt budget for næste regnskabsår - der fordeles i forhold til medlemmernes fordelingstal.
5. Indkomne forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne/ejere
   - **Bestyrelsen foreslår renovering af gårdindretningen:**
   - *Projektet* er sammenfattet på baggrund af indkomne idéforslag fra diverse ejere og jf. beslutning på Generalforsamlingen 2015.
   - *Budgetrammen* for projektet andrager ca. *kr.75.000.*
   - *Finansieringen af* omkostningerne til projektet afholdes af gårdlaugets indestående i pengeinstitut.
   - *Bemyndigelse*
     I anledning af projektet bemyndiges bestyrelsen til at træffe de nødvendige aftaler herunder jf. nedenfor:
     - at antage *GrønVækst*, der normalt står for vedligeholdelse af gårdanlægget til at udfærdige selve renoveringsplanen, jf. ovenfor samt indhente tilbud for projektet.
     - at iværksætte og lade projektet udføres
   - **Indkomne forslag i øvrigt**
   - Såfremt der rettidigt er indkommet forslag, vil disse blive fremsendt til ejerne/deres administratorer senest 1 uge før GF.
6. Valg til bestyrelsen - på valg er:
   i. Formand Tine Bahn modtager genvalg
   ii. Bestyrelsesmedlemmerne Birgitte Stahl og Mikael Møller Frederiksen

   (Bestyrelsesmedlemmerne Marie Timmermann og Ib Holm er ikke på valg)
7. Valg af suppleant.
8. Valg af revisor; Bestyrelsen indstiller ny fra BDO v/ revisor Jørgen Lund.
9. Valg af administrator; Bestyrelsen indstiller advokat Birgitte Markeprand.
10. Eventuelt.

Formanden Tine Bahn bød velkommen og foreslog som dirigent

Ad. 1
Advokat Birgitte Markeprand, som takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Til Generalforsamlingen deltog følgende ejere:

• Ejd. nr. 1	ØF. 77	Ford. tal:	1.953	Marie Timmermann & Jørgen Gyhrs
• Ejd. nr. 2	Coll. 5	Ford. tal:	996	Irene Lønne og Thomas Mohn
• Ejd. nr. 3	Zg. 2 / ØF. 75	Ford. tal:	2.080	Henrik Ege
• Ejd. nr. 4	ØS. 98	Ford. tal:	1.007	Lindgren Andersen
• Ejd. nr. 5	Coll. 7	Ford. tal:	809	Ingen mødt
• Ejd. nr. 6	Coll. 9	Ford. tal:	936	Ingen mødt
• Ejd. nr. 7	Zg. 4	Ford. tal:	1.107	Ingen mødt
• Ejd. nr. 8	Zg. 6	Ford. tal:	776	Ib Holm v/ fuldmagt & Erik Damgaard
• Ejd. nr. 9	Zg. 8	Ford. tal:	808	Mikael Møller
• Ejd. nr. 10	ØS. 96	Ford. tal:	1.943	Tine Bahn

I alt 22 var mødt, bl.a. registreres 2 lejere fra hhv. Collinsgade 7 og 9 og Annette Sønderby fra Københavns Kommune, der var mødt uden aftale med bestyrelsen/administrator - oplyst sammen med Henrik Ege.

Mikael M rejste indvendinger og påstod, at generalforsamlingen ikke var lovligt indkaldt – hvortil dirigenten konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne og gældende praksis, hvorfor denne var lovligt indkaldt og gav herefter ordet til formanden.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til dagsordenen gav dirigenten herefter ordet til næste punkt.

Ad 2
Formanden Tine Bahn aflagde bestyrelsens beretning, der i det væsentligste omhandlede følgende:

- Bestyrelsen har i årets løb modtaget flere kritiske henvendelser fra 2 ejendomme, hvilket har drænet bestyrelsen for tid.
- Gårdudgangen er renoveret – efterfølgende repareret efter skader fra håndværkere (pga. altaner).
- Bestyrelsen har indhentet tilbud fra Gårdlaugets gartner – indbefatter renovering af beplantningen/grønt
- Efter vores gårdmand stoppede kom eksternt firma til, det krævede lidt tilpasning ikke at have en fast mand på, men nu kører det tilfredsstillende.
- Gårdrenovering – bestyrelsen har inviteret alle beboere til drøftelse med ønsker og forslag – 10 deltog og der arbejdes videre med planerne, der bl.a. omfatter ny sandkasse mv., jf. indkaldelsens pkt. 5.
- 3 ejendomme har fået opsat altaner.
- Det giver bestyrelsen anledning til at henstille, ***at alle er opmærksomme på og viser stort hensyn til gårdens øvrige beboere – især i forhold til støjgener!!***

Beretningen gav bl.a. anledning til følgende spørgsmål:

- Spørgsmål om antal af bestyrelsesmøder og referat – *svar; at der var afholdt 2 bestyrelsesmøder. Der foreligger referat fra bestyrelsesmøde afholdt 24.09.16, som er opsat i gangene. Der er ikke referat fra bestyrelsesmødet 08.03.16, men der blev indkaldt til møde i gården om renovering af midterstykket.*
- Mikael oplyser ikke at være indkaldt til bestyrelsesmødet – *svar; bestyrelsens oplyser, at han var indkaldt pr. mail til begge møder.*
- H. Ege – støtter Mikaels indlæg.
- På forespørgsel om bestyrelsens forretningsorden oplyses, at der ikke ud over vedtægtens bestemmelser er særlig regler.

- Erik L. Andersen gav udtryk for sin opfattelse om, at håndværkerne ikke er de værste ved indgangen – renovationsfolkene er meget slemme.

Dirigenten kunne konstatere, at beretningen blev **godkendt** af flertallet - idet repræsentanterne for ejerne nr. 3 og nr. 9 stemte imod.

Ad. 3.
Advokat Birgitte Markeprand forelagde **årsregnskabet**, der af flertallet blev **godkendt** - uden regulering af fællesomkostninger - idet repræsentanterne for ejerne nr. 3 og nr. 9 stemte imod.

Ad. 4
Advokat Birgitte Markeprand forelagde det endelige driftsbudget for 2016 samt det foreløbige for 2017.

I den forbindelse rejse Mikael forslag om at reducere budgettet for 2016 med 30 %, som bestyrelsen afviste, hvilket blev støttet af flere ejere.

Dirigenten kunne konstatere, at budgettet blev **godkendt** af flertallet - idet repræsentanterne for ejerne nr. 3 og nr. 9 stemte imod.

Ad. 5 – Forslag
På forespørgsel orienterede dirigenten vedrørende vedtægternes bestemmelse om stemmeafgivelse mv.:

- Som medlemmer af Gårdlauget er de respektive ejere af de 10 ejendomme.
- Medlemmerne kan alene stemme på generalforsamlingen.
- Medlemmerne kan alene komme med forslag til generalforsamlingen.
- Ret til at møde og tage ordet - men ikke afgive stemme - har enhver ejerlejlighedsejer, andelshaver, lejer samt revisor og evt. administrator.

Forslag fra bestyrelsen

Marie fra bestyrelsens redegjorde for gårdprojektet, og der foreligger endnu ikke endelig plan med belægning, beplantning mv.

Hertil blev der fra Mikaels side rejst indsigelse mod forslagets behandling, idet han manglede en konkret helhedsplan for gården/projektet.

Marie fra bestyrelsen henviste til, at bestyrelsens forslag var, at den ønskede en bemyndigelse til at arbejde videre med projektet.

Hun redegjorde for, at bestyrelsens idé omhandlede græsbelægning, ny belægning, sandkasse og ønskede at antage en Rådgiver for optimering af projektet.

- Mikael stillede følgende ændringsforslag:
    1. *at endelig beslutning afventer endeligt projekt*
- Yderligere bidrog bl.a. ejere med:
    1. Erik Damgaard roste tidligere projekter og havde tillid til bestyrelsens videre projektering
    2. Irene Lønne støttede Erik og kunne tilslutte sig bemyndigelsen til bestyrelsen
    3. H. Ege kritiserede, at gården blev grå og grøn beplantning var fjernet med støj-

gener til følge

4. Erik Damgaard henviste til, at ændring af gårdmiljøet ændredes hen ad vejen som behov og ønsker opstår
5. Ib Holm fra bestyrelsen – overordnet vil der ved indretning af gården blive taget hensyn til, at alle beboere får mulighed for at nyde solen
6. Annette Sønderby fra Kbh. Kommune gjorde opmærksom på, at de skal godkende alle ændringer af beplantningen, og at de berørte bør medinddrages.
7. Ib Holm oplyste og svarede bl.a., at bestyrelsen altid har indhentet godkendelse - bl.a. til at - efter et fældet træ skyggede for stuelejligheden – i stedet er plantet et mindre træ – Rød Ahorn, og at de berørte beboere altid involveres og medinddrages. Ved den oprindelige gårdplan i 2007 var alle ejere medbestemmende, bortset fra en.

8. Dirigenten kunne på baggrund af Raben og Irene Lønnes indlæg konstatere følgende ændringsforslag, idet bestyrelsens *bemyndigelse* herefter tilføjes:

- ***Ændringsforslaget om bemyndigelse til bestyrelsen*** erstatter tidligere og er nu således;

  - *" Bemyndigelse*
    I anledning af projektet bemyndiges bestyrelsen til at træffe de nødvendige aftaler herunder jf. nedenfor:
    - at enten antage *GrønVækst*, der normalt står for vedligeholdelse af gårdanlægget, eller andet firma til at udfærdige selve renoveringsplanen, jf. ovenfor samt indhente tilbud for projektet.
    - at iværksætte og lade projektet udføres

  Tilføjelse;
    - *at bestyrelsen skal involvere og medinddrage de berørte beboere og tilstræbe at beholde en grøn beplantning. "*

Som det mest vidtgående forslag, satte dirigenten herefter dette til afstemning. Forslaget blev **godkendt** med et flertal på 5 eller efter fordelingstal 6.675 (12.415) – idet 2 stemte imod og efter fordelingstal 2.888.

Indkomne forslag

Der var indkommet 3 forslag fra Henrik Ege, ejer nr. 3, der fastholdt disse;

1. Et nyt træ
   - Bestyrelsen anførte, at det lille træ, Rød Ahorn, er godkendt af bestyrelsen.
   - Dirigenten satte forslaget til afstemning og det blev **ikke godkendt**, idet en stemte for og fem stemte imod.
2. Retablering af tidligere bed
   - Bestyrelsen anførte, at ændringen var sket på grund af uhensigtsmæssigt oprettet og ny belægning nødvendig – der kan gerne stilles potter med grønt.
   - Dirigenten satte forslaget til afstemning og det blev **ikke godkendt**, idet en stemte for og fem stemte imod.
3. Vedrørende fjernede slyngplanter

- Bestyrelsen anfører, at Gårdlauget ikke har fjernet slyngplanter eller andre planter, som tidligere er besluttet af daværende bestyrelse og godkendt af Kommunen. Bestyrelsen tilføjer, at slyngplanter eller andre planter der tilhører de enkelte private ejere har lov til at fjerne disse.
- Dirigenten satte forslaget til afstemning og det blev **ikke godkendt**, idet en stemte for og fem stemte imod.

Ad. 6.
Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer blev foreslået og valgt for 2 år;

- **Tine Bahn** med 5 stemmer,
- **Mike Wulff** med 5 stemmer
- **Irene Lønne** med 6 stemmer

- Anton Skoule blev ikke valgt, med færrest stemmer, 2, (nr. 3 og nr. 9) – ford.tal 2.888

(Bestyrelsen består i øvrigt af Ib Holm og Marie Timmermann)

Ad. 7
Suppleanter

Som suppleanter foresloges og valgtes for 1 år:

- **Christian Segato og Thomas Mohn** – begge med 5 stemmer

- Anton Skoule blev ikke valgt, med færrest stemmer – med 1 stemme (nr. 3)

Ad. 8
Foreslået og valgt blev som ny revisor BDO v/ Jørgen Lund med flest stemmer, 5 og 1 imod.

Ad. 9.
Genvalg som administrator blev advokat Birgitte Markeprand, med flest stemmer, 5 for og 1 imod.

Ad. 10.
Der blev under punktet i det væsentligste berørt følgende:

- Én ønskede en gennemgang af vedtægter – bl.a. om hvem der kan stille forslag til generalforsamlingen. Hertil oplyste dirigenten, at dette ikke var et egnet punkt til generalforsamlingen, og at kun ejere kan stille forslag. I modsætning hertil oplyste Anette Sønderby Jensen at alle beboere efter hendes mening kunne stille forslag, hvilket medvirkede til en del uro og forvirring.
- Flere indlæg drejede sig om og efterlyste ordensregler for brug af altaner, primært på grund af støjgener. De enkelte ejere havde besluttet særlige ordensregler for altaner, f.eks. at der ikke må smides cigaretskodder ud i gården, stilhed efter kl. 23:00, spørgsmål om altankasser må placeres udenpå altanen.
    - Svar: Gårdlauget har almindelige ordensregler men ingen særligt for altaner.

Da der ikke var flere punkter til behandling på generalforsamlingen afsluttede dirigenten denne kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Adv. Birgitte Markeprand
Dirigent og referent

Tine Bahn
Formand

Marie Timmermann
Bestyrelsesmedlem

Ib Holm
Bestyrelsesmedlem

Mike Wulff
Bestyrelsesmedlem

Irene ~~Lynge~~ Løhne
Bestyrelsesmedlem