

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Borups Plads,
afholdt den 7. februar 2023.**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, centrale økonomiske nøgletal, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 - a) Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
 - b) Forslag til værdiansættelse af andelsværdier.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Formand Janna Linn Grunth bød velkommen, herunder til arkitekt Steen Rosenkilde fra Møgelhøj Arkitekter, revisor Gert Larsen fra BDO og advokat Nina Pagh fra administrator Andelsbo.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. 78 andele var repræsenteret, heraf 21 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Det besluttedes, at lade Nina Pagh udarbejde beslutningsreferat fra generalforsamlingen.

Ad. Punkt 2.

Formand Janna Linn Grunth aflagde bestyrelsens beretning, som blev énstemmigt godkendt. Beretningen er vedhæftet dette referat.

Ad. Punkt 3a.

Revisor Gert Larsen forelagde årsrapporten 2021/22. Årets resultat er et kontant underskud på kr. 5,6 mio., hvilket er en hel del mindre end forventet. Det bemærkedes især, at den afsluttede rør-udskiftning var blevet meget billigere end budgetteret, ca. 11 mio, hvilken besparelse ifølge bestyrelsen skyldtes gunstig tilbudsindhentelse og gode aftaler med entreprenøren. Revisor roste de lavt forrentede lån, hvorpå der i år var afdraget ca. kr. 2,7 mio. Foreningens formue bygger i regnskabet på ny valuarvurdering ved Bente Kjølhede af d. 17. januar 2023 kr. 455,9 mio. Der er likvid beholdning på over kr. 17 mio.på konto i banken.

Til andelsværdiberegningen er også i år anvendt den fastholdte valuarvurdering af 7. juni 2020, kr. 474,1 mio. Desuden bevirker lave kurser på kontantlånene, at andelsformuen øges. Reservationen til imødegåelse af værdiforringelse er i år ca. kr. 112 mio., og der er opsparet til vedligeholdelse kr. 2,7 mio.

Den forelagte årsrapport blev énstemmigt godkendt.

Derefter forelagde revisor de centrale økonomiske nøgletal.

Ad. Punkt 3b.

Revisor forelagde bestyrelsens forslag til uændrede andelsværdier til kr. 20.400 pr. m2, der som nævnt bygger på en fastholdt valuarvurdering fra før 1. juli 2020.

Der henvistes til de stigende rener og inflationen, som baggrund for en tilbageholdenhed med andelsværdi-fastsættelsen, ligesom priserne på ejendomsmarkedet i øvrigt er faldende.

Den foreslåede andelsværdi kr. 20.400 pr. m2 blev enstemmigt vedtaget og er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Ad. Punkt 4.

Nina Pagh henviste til det i budgettet stillede forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte nogle nærmere bestemte projekter ialt kr. 8.125.000, se side 26 i budgettet.

Formand Janna Lin Grundt og arkitekt Steen Rosendal forelagde projekterne, og der stilledes spørgsmål fra salen, som besvaredes, og projekterne og vedligeholdelsesplanen i øvrigt drøftedes. Vedr. farvevalg på gårdfacaden var intet bestemt endnu, og beboerne blev stillet en vis inddragelse i farvevalg i udsigt. Der var desuden stor fokus på brandforebyggende foranstaltninger.

Herefter forelagde revisor Gert Larsen det samlede drifts- og likviditetsbudget 2022/23. Der var ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften. Budgettet udviser underskud på ca. kr. 8,1 mio., hvilket skyldes de foreslåede projekter, som dog rigeligt kan dækkes af den frie likviditet.

Det forelagte budget inkl. de foreslåede projekter blev énstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 5.

Forslag 1 fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge eller delvist indfri eksisterende lån frem til næste ordinære generalforsamling i samarbejde med foreningens revisor og administrator, såfremt det måtte vise sig fordelagtigt for foreningen.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes af § 8 a om arbejdsweekender, så der fremover afholdes 3 arbejdsdage og ikke som nu 2 arbejdsweekender. Se vedhæftede ordlyd.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 77 stemte ja, og 1 stemte nej. Men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkomende generalforsamling

Forslag 3 fra bestyrelsen om indførelse ny bestemmelse som § 33 om digital kommunikation med tilhørende ændringer i § 25 og § 35. Se vedhæftede ordlyd.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet alle 78 stemte ja. Men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkomende generalforsamling.

Forslag 4 fra 2 andelshavere om, at det tillades at holde 1-2 katte eller 1 hund med tilhørende ændring af Husordenen pkt. 5 og konsekvens rettelse i vedtægterne § 23C, sidste 2-3 liner.

Forslaget var offentliggjort med resultatet af en omfattende undersøgelse og et stort forarbejde, som høstede stor anerkendelse af forsamlingen. De detaljerede krav til katte/hundehold og efterfølgende procedure, hvis en kat eller hund er til gene, blev gennemgået og drøftet.

Forslaget blev forkastet, idet afstemningen viste 28 ja-stemmer og 49 nej-stemmer.

Forslag 5 fra bestyrelsen om, at der afsættes et beløb på kr. 100.000 til afholdelse af en fest i anledning af foreningens bygningers 100-års jubilæum i 2023.(og ikke 2024, som der ved en fejl blev skrevet i indkaldelsen). Beboerne opfordres til at melde sig til festudvalget.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal. - Festen forventedes at blive afholdt i sensommeren 2023. Alle, som vil være med i festudvalget, bedes hurtigst muligt kontakte bestyrelsen.

Ad. Punkt 6.

Som formand for 2 år genvalgte Janna Linn Grunth med stor applaus.

Som nye bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Anna Weile Kjær og Anne Bisgaard Kristensen.

Som nye bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Bodil Kølbæk Pedersen og Markus Bruun Levinsen

Som suppleanter for 1 år valgtes Oliver Boda og Mette Møller Koblauch.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand: Janna Linn Grunth
Næstformand: Kenneth S. Madsen
Kasserer: Anne Sofie Salling Rasmussen
Best.medlem Anna Weile Kjær
Best.medlem: Anne Bisgaard Kristensen
Best.medlem: Bodil Kølbæk Pedersen
Best.medlem Markus Bruun Levinsen
Suppleanter: Oliver Boda og Mette Møller Koblauch.

Ad. Punkt 7.

Som administrator genvalgte Ejendomsadministrationen Andelsbo og som revisor genvalgte BDO.

Ad. Punkt 8 - Eventuelt.

Der kan intet kan besluttes under dette punkt. Enkelte sager blev bragt op.

Der blev bl.a. spurgt, om bestyrelsen kunne se på muligheden for genetablering af tørre-rum på lofterne, hvilket fik forsamlingen til at drøfte loftsudvidelser og nye boliger på lofterne.

Dirigenten afsluttede derefter generalforsamlingen kl. 21.00 med tak for god ro og orden.

For A/B Borups Plads:

Janna Linn Grunth	Kenneth S. Madsen	Anne Sofie Salling Rasmussen
-------------------	-------------------	------------------------------

Anna Weile Kjær	Anne Bisgaard Kristensen	Bodil Kølbæk Pedersen
-----------------	--------------------------	-----------------------

Markus Bruun Levinsen

Som dirigent: Nina Pagh: _____

Vedtægtsændringer, behandlet på generalforsamling d. 7. februar 2023 i A/B Borups Plads.

Begge forslag blev vedtaget med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslagene op til 2. og endelig vedtagelse på førstkomende generalforsamling.

Forslag 2:

Forslag om ændring af vedtægternes § 8a om arbejdsweekender, så der fremover afholdes 3 arbejdsdage og ikke som nu 2 arbejdsweekender.

Første linie i § 8a ændres til:

"Foreningen afholder 3 arbejdsdage om året efter bestyrelsens bestemmelse."

I resten af § 8a konsekvensrettes ordet "arbejdsweekend" til "arbejdsdag".

Forslag 3:

Forslag om indførelse af ny bestemmelse som § 33, om digital kommunikation med tilhørende ændringer af vedtægternes § 25 og § 35, for at fremme og muliggøre digital kommunikation, herunder brug af hjemmeside/web-portal.

Ny § 33 "Digital kommunikation" foreslås indført med følgende ordlyd:

Stk. 1: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henvide til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller i anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2: En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse, evt. ved at tilmelde sig Probo-hjemmesiden.

Stk. 3: Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Stk. 4: Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med sædvanlig post til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom.

Stk. 5: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere er, uanset stk. 1-4, altid berettiget til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med almindelig post."

Forslag om ændring af nuværende § 25, stk. 1 der lyder således:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

og foreslås ændret til ny § 25 stk. 1:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller efter reglerne i § 33 om digital kommunikation med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen

Forslag om at vedtægternes § 25, stk. 2, første 2 punkummer som lyder således:

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, enten via bestyrelsen@borupsplads.dk eller i bestyrelsens brevsprække i porten. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før

generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

bliver ændret til:

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, enten via bestyrelsen@borupsplads.dk eller i bestyrelsens brevsprække i porten. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller er offentliggjort jf. reglerne i § 33 eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslag om at vedtægternes § 35, stk. 2, som lyder således:

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling

ændres til følgende ordlyd:

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne jf. reglerne i § 33 om digital kommunikation med samme frist som gælder for indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Årsberetning 2021/2022

I det forgangne år har vi fået klaret forskellige ting. Faldstamme- og stigstrengsprojektet er endeligt afsluttet (der udestår 2 mangler) inkl. Afholdelse af 1 års gennemgang. Koordinering med entreprenøren og de dertilhørende underentreprenører har til tider været lidt tung. Men nu er vi heldigvis så godt som i mål.

3D modellen af bygningerne er næsten færdig og vil derfor frem over kunne benyttes både i forbindelse med kommende byggeprojekter i foreningen samt for den enkelte andelshavere.

I løbet af året har vi som vedtaget på sidste års generalforsamling indhentet tilbud på rådgivning ift. renovering af indvendige facader og maling af vinduer samt evt. udskiftning af døre og på baggrund af de indkomne tilbud har vi også valgt en rådgiver, nemlig Møgelhøj Arkitekter.

Derudover har vi indhentet tilbud på udskiftning af lys i opgange i og i gården med henblik på udskiftning til LED og med automatisk tænding, så lyset i opgangene ikke er tændt 24/7.

På sidste års generalforsamling besluttedes det, at vi skulle få foretaget en varmetabsberegning – særligt med på baggrund af meget højt forbrug på 4. salene sammenlignet med de øvrige lejligheder. Denne varmetabsberegning for hele foreningen er blevet lavet af OBH Gruppen, og den er sendt til vores leverandør Techem. Vi afventer deres tilbagemelding ift. den indflydelse, beregningen vil have på fremtidige varmeopgørelser.

OBH Gruppen har også lavet den krævede revision af vores vedligeholdelsesplan. De har ikke noteret nogen væsentlige nye punkter ift. den tidligere plan, ud over en kraftig anbefaling af, at vi får tjekket antallet af brandmure/adskillelser i loftsrummene, da de mener, at vi nogen steder overskrider arealgrænserne.

Derudover har vi fået opgraderet baglokalet på kontoret, som vedtaget på sidste års generalforsamling.

Bestyrelsen har indstillet, at andelskronen fastholdes på 20.400 pr. m². Vi havde ellers lagt op til en gradvis stigning over de kommende år, men vi finder, at samfundssituationen ikke fordrer dette. Bl.a. Inflation og stigende renter synes vi angiver, at tiden ikke er til yderligere stigninger for nuværende, og vi foreslår derfor, at andelskronen fastholdes.

Vores nye revisor, BDO, skal i dag fremlægge regnskab og budget. I forbindelse med dette års regnskab indhentede vi en valuarvurdering fra Lars Wismann. Det viste sig, at han havde et meget positivt syn på foreningen og samfundet i alt almindelighed. Vi følte os ikke trykke ved denne vurdering og indhentede derfor overslag på foreningens værdi fra 5 forskellige valuarer. Disse overslag lå meget ens – og meget langt fra Wismanns, og vi valgte derfor – i samråd med revisor og Andelsbo at få foretaget en ny valuarvurdering, som ligger til grund for regnskabet.

Nu hvor vi er tæt på at kunne sætte punktum ved et af vores største og mest boligtunge projekter, er vi klar til at rette blikket mod andre projekter.

Bestyrelsen lægger under punktet budget op til, at der afsættes penge til en del projekter, som derved kan udføres de kommende år. De valgte projekter er med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen og er ud fra devisen: Vigtigste først.

Maling af vinduer, maling af indvendig facade for at undgå frostsprængninger samt opretning af den nederste del af den udvendige facade. Ændring af belysning i opgange. Derudover opgradering af el-installationer i kælderen samt brandsikring. Opretning af vandrender i gård samt eftergåelse af pumpebrønde og etablering af cykelparkering ved port ved BP. Endelig inspektion og evt. udbedring af brandmure på loftet.

På ønskesedlen over yderligere projekter længere ude i fremtiden er bl.a. nye skraldeskure i gården, opgradering af/nye opgangs- og lejlighedsdøre og renovering af bagtrapperne.

Interessen for at stå på ventelisten er usvækket, og der står lige nu 1049 på den eksterne venteliste og 89 på den interne. I det forgangne regnskabsår blev der handlet 17 andele, og de nedslag, der blev givet, var også i år meget begrænset. Vi er ved at se på en ny måde at håndtere ventelisterne på, der giver yderligere transparens for de opskrevne, og som letter bestyrelsens arbejde. Så det undersøges med forskellige leverandører.

Vi skal i bestyrelsen desværre sige farvel til en del medlemmer, pga. fraflytning, travlhed og udstationering. Tusind tak for indsatsen – og Emil, vi glæder os til at se dig igen, når du vender retur. ☺ Det betyder, at vi har plads til 2-4 nye medlemmer af bestyrelsen, så dem glæder vi os til at møde og arbejde sammen med de kommende år.

Derudover skal der lyde tak til den fortsættende bestyrelse, Anne Sofie og Kenneth, som lægger et kæmpe arbejde i at varetage foreningens interesser og bidrage til den daglige drift.

Janna Linn Grunth

Formand

Kenneth Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Schifferer Madsen
Næstformand
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: d9d02379-97dd-4f00-80db-0db78cbe11fc
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2023 kl.: 15:25:33
Underskrevet med MitID



Anne Sofie Salling Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne Sofie Salling Rasmussen
Kasserer
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: 015113e2-fc18-4eb6-8cb9-53199a060cd4
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2023 kl.: 08:31:21
Underskrevet med MitID



Anne Bisgaard Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne Bisgaard Kristensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: d0729181-1fdd-4441-9cf9-f62fb2494080
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2023 kl.: 19:07:05
Underskrevet med MitID



Janna Linn Grunth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Janna Linn Grunth
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: 3cbc1c59-1771-4497-a1e7-fc4d5c30150d
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 05:21:42
Underskrevet med MitID



Anna Weile Kjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anna Weile Kjær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: f40b8247-a87e-4271-97f5-758734883ece
Tidspunkt for underskrift: 11-02-2023 kl.: 09:25:15
Underskrevet med MitID



Markus Bruun Levinsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Markus Bruun Levinsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: e6af5a03-71f9-4c14-8bf4-fb3161746e7a
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2023 kl.: 18:48:08
Underskrevet med MitID



Nina Pagh

Navnet returneret af dansk NemID var:
Nina Pagh Petersen
Dirigent
ID: 87563595
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2023 kl.: 15:45:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bodil Kølbæk Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bodil Kølbæk Pedersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: eba50cb-9e23-4455-8408-bd38772bd27c
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 08:15:30
Underskrevet med MitID

