

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Borups Plads
afholdt den 21. januar 2025

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

Punkt 1 – Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes Philip Stenkjær fra Ejendomsadministrationen Andelsbo der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med 14 dages varsel og beslutningsdygtig.

48 andele ud af 181 var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning

Formanden forelagde beretningen, som blev taget til efterretning.

Punkt 3 – Forelæggelse af årsregnskab, centrale økonomiske nøgletal, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Revisor Gert Larsen fra BDO forelagde årsrapporten.

Resultatopgørelse

Indtægter

Foreningen havde sammenlagt haft indtægter for kr. 9.762.224. Disse bestod primært af boligafgift fra andelshaverne samt lejeindtægter fra hhv. bolig og erhverv, samt ventelistegebyrer.

Udgifter

På udgiftssiden havde foreningen benyttet kr. 436.767 på løbende vedligeholdelse ud af et budget på kr. 1.000.000, samt kr. 4.332.372 på vedligeholdelse, genopretning og renovering ud af et samlet budget på kr. 7.600.000, hvoraf disse udgifter bestod af facaderenovering samt belysning i opgangene.

Herudover havde de løbende driftsudgifter holdt sig nogenlunde indenfor budget.

Årets resultat

Årets resultat efter at have fratrasket udgifter til prioritetsrenter og bidrag på foreningens lån udgjorde et negativt resultat på kr. -769.582.

Dette resultat var et mindre minus end budgetteret, da der er tidsforskydninger i nogle af de planlagte byggeprojekter.

Hvis man ligeledes fratrak afdrag på foreningens prioritetsgæld, udgjorde det likviditetsmæssige resultat et minus på kr. -3.615.349.

Aktiver

Foreningens værdi var nedskrevet i året til kr. 415.600.000 grundet indhentelse af ny valuarvurdering, hvor vurderingen var lavere. Valuarens begrundelse er omkostninger til vedligehold og projekter.

Passiver

Egenkapitalen var nedskrevet i året fra kr. 342.843.051 til kr. 341.792.869.

Revisor fremhævede andelsforeningens fordelagtige lån og opfordrede til at fastholde dem og omtalte endvidere foreningens generelle økonomi i positive toner.

Andelsværdiberegning

Bestyrelsen lagde op til en forøget andelskrone i forhold til sidste år, svarende til en andelskrone på 105, eller kr. 21.000 pr. m2. Dette svarede til en stigning på kr. 600 pr. m2.

Hvis forslaget til andelskronen blev vedtaget, vil det efterlade en samlet reserve på kr. 102.464.339, svarende til ca. 22% af ejendommens værdi.

Bestyrelsens forslag til andelskrone var baseret på en fastholdt vurdering fra 2020, hvor værdien var kr. 474.100.000. Argumentet for forslaget om en forøget andelskrone var, at andelskronen ikke er blevet øget de seneste tre år.

Årsrapporten samt andelskronen på 105, svarende til kr. 21.000 pr m2 blev vedtaget med overvældende flertal.

Punkt 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, og beslutning om evt. ændring af boligafgiften

Bestyrelsen foreslog en stigning på kr. 1 pr. m2 fra 1. marts 2025, samt yderligere kr. 1 pr. m2. fra 1. oktober 2025.

Dette for at imødegå de øgende omkostninger, som foreningen vil få gradvist over de kommende 15 år pga. betaling af grundskyld samt generelle prisstigninger. Ved at beslutte to stigninger á 1 krone på årets generalforsamling, vil boligafgiften forventeligt kunne holdes i ro frem til den ordinære generalforsamling i 2027.

I lighed med sidste år var der afsat kr. 1.000.000 til løbende vedligeholdelse, samt kr. 2.500.000 til vedligeholdelse, genopretning og renovering. De øvrige løbende driftsudgifter var blevet reguleret og ajourført med prisniveauet for 2024/2025.

Budgettet viste et plus på kr. 492.000. Det likviditetsmæssige resultat efter afdrag på prioritetsgæld vil udgøre et minus på kr. -2.388.000.

Idet b.la. foreningens grundskyldsbetaling vil stige gradvist over de næste 15-20 år, vil man på et tidspunkt skulle kigge ind i yderligere boligafgiftsstigninger for at inddække denne. Dog var der allerede lagt en boligafgiftsstigning ind til næste budgetår.

Budgettet for 2024/2025 inklusive boligafgiftsstigningerne blev vedtaget med overvældende flertal.

Punkt 5 - Forslag

Forslag 1:

Forslag 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.

Bemyndigelsen gælder ikke aftaler om lån med variabel rente, renteswap, rentetrappe eller lignende finansielle instrumenter. Ved salg af lejeboliger, som andelsbolig, hvorved der opnås likviditetsoverskud, kan dette helt eller delvist anvendes til indfrielse af gæld.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 2:

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 6 om andelsværdiernes fordeling, så det sprogligt fremgår, at det er andelenes areal, og ikke indskuddet, som er fordelingsnøglen.

Forslaget ændrer ikke ved den indbyrdes fordeling af andelsværdierne, da indskud og arealer hænger sammen, jf. vedtægternes § 4. Foreningen har i mange år i årsrapporten benyttet m2 som fordelingsstal ved andelsværdiberegningen, da dette er mere oplysende end fordeling via indskud. Forslaget går således ud på, at få rettet vedtægten sprogligt til det, som rent faktisk sker.

Samtidigt foreslås det, at der i § 6 henvises til et nyt bilag 1 til vedtægterne, som skal være en liste over gældende arealer, så der aldrig bliver tvivl om, hvilke m2, der bruges som fordeling. Listen skal indeholde de m2, som indskuddene er udregnet efter. Disse arealer er ikke nødvendigvis magen til de m2, som står i BBR, bl.a. fordi kommunen er begyndt at omfordele arealer af egen drift, når der sker sammenlægninger. Listen skal forebygge tvivl om, hvad der er den korrekte fordelingsnøgle for andelsværdierne og boligafgiften i A/B Borups Plads.

Nuværende ordlyd:

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelenes, således at det indbyrdes forhold mellem andelenes kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

Forslag til ny ordlyd (det nye er understreget):

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til andelens areal, sådan som det fremgår af vedhæftede liste, bilag 1. Ved sammenlægninger lægges de 2 andeles arealer sammen administrativt, og når en lejebolig skifter status til andel, rettes listen ligeledes administrativt. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelenes, således at det indbyrdes forhold mellem andelenes kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

Forslag 3 – Vedtægtsændring vedr. andelshavers ansvar for forandringer i andelsboligen (fra Bestyrelsen)

I 2023 kom en afgørelse fra Højesteret, som har vendt op og ned, på den praksis der tidligere har været, om andelshavers ansvar for forandringer i andelsboligen. Før afgørelsen har det været opfattelsen, at en andelsboligforening altid kunne henholde sig til sit medlem, dvs. andelshaveren, hvis der skete skader som følge af installationer, som andelshaveren fik udført i sin andelsbolig.

Dette hang sammen med lejelovens ansvarsbestemmelser, som ifølge tidligere retspraksis kunne anvendes tilsvarende på andelsboligforhold. Det har en afgørelse fra Højesteret imidlertid ændret på.

Konsekvensen af Højesterets afgørelse er at en skadelidt i en andelsboligforening (hvad enten det er en anden andelshaver eller Andelsboligforeningen), er henvist til at gøre et erstatningskrav gældende direkte mod den skadevoldende entreprenør og/eller underentreprenør. Dette på trods af, at eksempelvis en underbo ikke har nogen som helst kontrol med, hvad deres naboer foretager sig.

Der har længe været debat om afgørelsen. Derfor har det også været længe undervejs før eksempelvis ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) udarbejdede en tilføjelse til deres standardvedtægt.

Der er nu enighed om, at ansvaret kan forsøges reguleret i vedtægterne, med henblik på at minimere andelsboligforeningens risiko for udgifter, de ikke selv er herre over.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om at indføre følgende i vedtægtens forandringsbestemmelse, § 11., ny stk. 4.

”En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder for hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.”

Ændringen i vedtægten slår fast, at det er vigtigt at sikre, at det er den der får (og ønsker) arbejdet udført, der har ansvaret, hvis det går galt. Tankerne bag dette er, at forandringen udføres i andelshaverens interesse, og at andelshaveren har muligheder for at minimere risikoen for skader. Andelshaveren kan tegne forsikring for byggesagen, og har mulighed for at vælge håndværkere med rette uddannelse, erfaring og ansvarsforsikring.

Det er dog vigtigt at fastslå, at det alene er den andelshaver, der får udført arbejdet, der står til ansvar for det. Det har fra anden side været på tale, at også fremtidige andelshavere skulle hæfte for senere, opdagede skader efter arbejder, som tidligere andelshavere har fået udført. Det mener ABF's jurister dog er for vidtgående.

Dog skal det bemærkes, at køber i forvejen indtræder i vedligeholdelsesansvaret for de forandringer, som tidligere andelshaver har lavet - og i ansvaret for, at boligen er i lovlig og forsvarlig stand. Dette er ikke ændret som følge af Højesteretsdommen. Senere købere hæfter blot ikke for følgeskader på andre dele af bygningen, hvis de ikke selv har gjort noget forkert.

I praksis vil indførelse af vedtægtsændringen betyde, at foreningen reetablerer den praksis, som var gældende før Højesteretsdommen.

Forslaget blev vedtaget første gang med overvældende flertal og skal godkendes anden gang på en ekstraordinær generalforsamling eller næste ordinære generalforsamling.

Forslag 4 – Vedtægtsændring vedr. badeværelse merbelastning gulvkonstruktion

Bestyrelsen stiller forslag om at der indsættes følgende frase i vedtægtens forandringsbestemmelse § 11, i forhold til badeværelser som er opført under tidligere bygningsreglement i foreningen, men som der ej har været ansøgt om byggetilladelse til eller manglende færdigmelding af byggesagen.

Dette har tidligere vist sig at være en udfordring ved salg, idet kommunen har stillet krav om at en merbelastning af gulvkonstruktionen på maksimalt 5% kunne påvises, selvom dette ikke nødvendigvis var et krav på opførelsestidspunktet.

Kommunen behandler badeværelsessager efter krav i nuværende bygningsreglement, hvis ikke disse tidligere opførelser har været anmeldt som byggeansøgning til kommunen eller færdigmeldt.

Hvis et badeværelses merbelastning af gulvet overstiger 5%, kræver kommunen pt. at der ansøges om en byggetilladelse, hvilket kan sætte en stopper for salg af lejligheden, indtil forholdet er bragt i orden.

Forslag til ny § 11 stk. 5

Forslaget blev ved ændringsforslag ændret til følgende på selve generalforsamlingen (ændring markeret i fed)

*”For badeværelser som er opført under tidligere gældende bygningsreglement, og hvor der ikke tidligere har været ansøgt om byggetilladelse hos kommunen eller sagen har været færdigmeldt, kræves det ved salg, at merbelastning af gulvkonstruktionen kan eftervises **såfremt opførelsen er foretaget i den sælgende andelshavers råderetsperiode.***

Merbelastningen skal eftervises således, at en uvildig rådgivende ingeniør kan påvise, at merbelastningen af gulvkonstruktionen kan holde sig indenfor en maksimalgrænse på 5%.

Såfremt det viser sig at merbelastningen af gulvkonstruktionen overstiger 5%, er andelshaver pligtig til at bringe forholdet i orden, inden et salg kan gennemføres.”

Forslaget blev vedtaget første gang med overvældende flertal og skal godkendes anden gang på en ekstraordinær generalforsamling eller næste ordinære generalforsamling.

Forslag 5 – Bemyndigelse til at benytte byggeteknisk rådgiver

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at bruge op til kr. 180.000 på rådgivning ift. projekt med cykelstativer langs facaden på ydersiden af bygning, samt tilhørende renovering af nedre del af facaden, samt projekt for afklaring af muligheder for etablering af nye renovationsskure.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 6 – Opgradering af eksisterende legeplads faciliteter

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at bruge op til kr. 300.000 til at opgradere legepladsfaciliteterne.

Der var bl.a. et ønske om bedre sikkerhedsløsninger (opdatering af faldunderlag), flytning af gyngestativ, samt generel opdatering af legepladsfaciliteterne mv.

Man vil fortsat bibeholde begge legepladser (til de store og de små), og planen var at der afsættes midler til begge legepladser.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Punkt 6 – Valg til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var:

Formand

- Janna Linn Grunth

Bestyrelsesmedlem

- Anne Bisgaard Kristensen

Suppleanter

- Anne Sofie Salling Rasmussen
- Markus Bruun Levinsen

Efter afstemning bestod bestyrelsen herefter af:

Formand

- Janna Linn Grunth (på valg i 2027)

Næstformand

- Kenneth S. Madsen (på valg i 2026)

Kasserer

- Bodil Kølbæk Pedersen (på valg i 2026)

Bestyrelsesmedlemmer

- Anne Bisgaard Kristensen (på valg i 2027)
- Ditte Marie Henriksen (på valg i 2026)
- Astrid Gram Nielsen (på valg i 2026)
- Magnus Emil Thorn Jensen (**NYVALGT - på valg i 2027**)

Suppleanter

- Anne Sofie Salling Rasmussen (på valg i 2026)
- Oliver Hammer Boda (**NYVALGT - på valg i 2026**)

Punkt 7 – Valg af administrator og revisor

Som administrator genvalgte Ejendomsadministrationen Andelsbo.

Som revisor genvalgte BDO.

Punkt 8 – Eventuelt

Efter et par afsluttende bemærkninger og nogle idéer til bl.a. arbejdsdage og kommende mulige projekter afsluttede dirigenten generalforsamlingen.

Årsberetning 2023/2024

I det forgangne år har vi lige skullet samle lidt overskud til at igangsætte nye byggeprojekter efter stigstrengs-/faldstamme-projektet samt facadeprojektet. Tiden er gået med generel oprydning og opfølgning for at få lukket udeståender, og derudover bl.a. overgang til nyt ventelistesystem.

Som varslet sidste år – ser vi ind i en stigning i boligafgiften grundet stigende beskatning og almindelige prisstigninger. Vi har indstillet til, at vi stiger 1 krone pr. m² pr. 01.03. og igen 01.10.2025, hvorved det ikke bør være nødvendigt at beslutte en stigning til næste års generalforsamling. Mht. andelskronen har bestyrelsen har indstillet, at andelskronen får et lille nøk opad på 600 kroner, så vi kommer op på 21.000 pr. m². Dette da vi ser, at renterne er på vej nedad igen, og der er friværdis til en mindre stigning, og vi endvidere har holdt andelskronen på samme niveau i 3 år.

Som bekendt vedtog vi for nogle år siden at sætte penge af til nogle projekter, nemlig brandsikring i kælderen. Oprettelse af vandrender i gård samt eftergåelse af pumpebrønde og etablering af cykelparkering ved port ved BP. Derudover udbedring af brandmure på loftet, når omfang er fastlagt. Disse projekter forventer vi at kigge nærmere på det kommende år.

Derudover vil vi fortsat have fokus på at få lukket de sidste punkter i den brandtekniske rapport og evt. få lavet en ny, så vi sikrer foreningen bedst muligt.

I det forgangne år er vi kommet i mål med undersøgelse af ekstern håndtering af foreningens ventelister. Vi har valgt Waitly som leverandør, da de har en meget veltilrettelagt og veludviklet platform, som giver den ønskede transparens og letter arbejdet betragteligt for bestyrelsen ift. udsendelse af mails, etc. I forbindelse med overgangen er alle nuværende på ventelisterne blevet kontaktet, så de har kunnet bekræfte deres profil og blive overført til Waitly. Overordnet er overførslen gået godt, og der står lige nu 1241 på den eksterne venteliste og 94 på den interne. I det forgangne regnskabsår blev der handlet 17 andele, og de nedslag, der blev givet, var også i år meget begrænset.

I juni holdt vi et brag af en våd fest i anledning af bygningernes 100 års jubilæum. Det var en dejlig dag – regnen til trods.

Alle medlemmer af bestyrelsen, der er på valg i år, har heldigvis valgt at genopstille. Vi har dog stadig plads til et medlem mere, som skal være mere end velkommen.

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

p.b.v.

Janna Linn Grunth

Formand

Astrid Gram Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Astrid Gram Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: 52351ea8-f1d0-430f-92ea-a9214d57231e
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 13:22:31
Underskrevet med MitID



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: 17-02-2025 kl.: 12:09:26
Underskrevet med MitID



Magnus Thorn Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Magnus Emil Thorn Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: ac53a80e-d778-43ca-b27e-2351dfa31e03
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 12:58:25
Underskrevet med MitID



Philip Stenkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
ID: 6f001160-a61b-4959-bf50-a10774d1f7c4
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 12:08:15
Underskrevet med MitID



Bodil Kølbæk Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bodil Kølbæk Pedersen
Kasserer
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: ebab50cb-9e23-4455-8408-bd38772bd27c
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 16:06:36
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: 17-02-2025 kl.: 13:42:32
Underskrevet med MitID



Anne Bisgaard

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: 17-02-2025 kl.: 20:52:47
Underskrevet med MitID



Ditte Marie Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ditte Marie Henriksen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Borups Plads (110)
ID: 713e24a1-eb7e-4d3c-ab4e-93e43f0c42bc
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2025 kl.: 09:44:40
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.