

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Morsøplace

År 2022, den 26. oktober, kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Morsøplace på adressen Morsøvej 19, kælder.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen stiller forslag om 2 % stigning pr. 1. januar 2023.
5. Forslag.
 - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil.

Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.
 - b) et foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

6. Valg til bestyrelsen.

Fredrik Sønderholm

Martin Hoffmann

Henning Aagesen

Hanne Hougaard Knudsen

Malene Aagesen

Suppleant Mia Høyer Pedersen

Suppleant Rasmus Bech Christensen

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

NÆRVÆRENDE REFERAT ER IKKE EN ORDRET GENGIVELSE AF DET PASSEREDE, MEN ALENE EN EKSTRAKT, DER GENGIVER DE VÆSENLIGSTE SYNSPUNKTER OG BESLUTNINGER.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Fredrik Sønderholm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ulla Misser Sørensen fra Newsec blev enstemmigt valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 32 andelshavere ud af i alt 56, heraf 5 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden Frederik Sønderholm fremlagde bestyrelsens beretning:

Småtingsafdelingen

- *Brandsikkerhed*
 - *Nye dørpumper som automatisk lukker branddøre ved brand*
 - *Ekstra brandslukkere i opgangene*
- *Dørskilte*
- *Alle ballofixer er nu udskiftet*
- *Vinduespudsning ordning*
- *Tagrender er blevet rensset*
- *Nye vandhaner i haverne*
- *Varmtvandsbeholder er blevet korrosionsbeskyttet*
- *Festlokalet har fået akustikvægge*

- *Ny hjemmeside til Morsøplac*
- *Der er blevet afholdt to arbejdsdage*
- *Vi har fået bestilt ny vaskemaskine til under nummer 21*
- *Flere tørrestativer*
 - *Brug dem så meget som muligt da tørretumbling er blevet dyrt med de stigende energipriser. Tøjet tørrer hurtigt her om vinteren når der er varme på.*

Større projekter

- *Ny Vedligeholdelsesplan der gælder de næste 10 år*
 - *Ny energiklasse, fra D til C*
- *Valuarvurdering*
 - *Som har vurderet ejendommen en del højere*
- *Kloak- & gårdprojekt*

Nyt projekt i horisonten

- *Skal vi have nye dørtelefoner*

Der blev spurgt om en tidshorizont for kloak- og gårdprojektet, hvortil bestyrelsen kunne svare, at grundet inflation og rentestigning, var projektet pt. sat i stand by. Dog vil bestyrelsen arbejde videre på projektet, men kan ikke give en præcis tidshorizont.

Der blev spurt til arbejdsdag, og den første arbejdsdag på året, er den **første lørdag efter påske**.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2021/2022, som viste et overskud på 402.936 kr.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2021/2022, som viste et overskud på kr. 402.936, der blev tillagt egenkapitalen, så den herefter var kr. 36.616.800 før generalforsamlingsbestemte reserver og en andelskrone.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juli 2022 i henhold til vurdering af 28. februar 2022 er ejendomsmægler og valuar Newsec Advisory A/S. Valuarvurderingen udgjorde kr. 75.000.000. Den offentlige vurdering udgjorde kr. 56.000.000.

Reservation til beskyttelse af andelskronen udgjorde for større vedligeholdelse kr. 11.380.299 og til værdiregulering kr.12.782.197, samlede reserver på kr. 24.162.496 svarende til 32% af ejendommens værdi.

Fra Malene og Nicolaj Morsøvej 25, var modtaget ændringsforslag til andelskronen:

Med henvisning til udsendt årsrapport, s. 16, hvor der anføres en maksimal andelskrone på 63,0752 kroner, foreslår vi andelskronen hævet med 8 kroner fra de nuværende 34 kroner til 42 kroner. Kan der ikke opnås tilslutning til dette, foreslår vi andelskronen hævet med 6 kroner til 40 kroner.

Forslaget stilles med baggrund i den valuarvurdering, som tidligere på året takserede vores fælles ejendom væsentligt højere (knap 34%) end hidtil. Andelskronen er ikke blevet hævet ved de seneste generalforsamlinger. Med en 8-kroners andelskronestigning bibeholder vi en reserve på 20 millioner kroner til større vedligeholdelse samt værdiregulering – dvs. mere end 25% af den samlede værdiansættelse – hvilket vi betragter som tilstrækkelig reserve til foreningens fortsatte fremtidssikring.

I henhold til årsregnskabet kan andelskronen maksimalt fastsættes til 63,0752 kroner. Fra de nuværende 34 kroner til 63 kroner er der ganske langt, hvorfor vi foreslår et lidt større løft end de 4 kroner, som bestyrelsen foreslår. Beregningsgrundlaget for den maksimale andelsværdi er defineret af sagkyndige i Transport- og Boligministeriet (jf. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1281>). Beregningsgrundlaget er således defineret, som det er, ud fra en kvalificeret faglig vurdering af, hvad der er økonomisk forsvarligt. Med andre ord er en andelskronelværdi på hele 63 kroner for vores ejendoms vedkommende at betragte som økonomisk forsvarlig. Vi ser dog ingen grund til at gå til grænsen og mener desuden, at en gradvis, løbende stigning i andelskronen er mest bæredygtig og fair over for såvel tilflyttende som fraflyttende andelshavere. Opsummerende foreslår vi på denne baggrund en andelskrone på 42 kroner, altså en stigning på 8 kroner. Kan der ikke opnås tilslutning til dette, foreslår vi alternativt et andelskroneløft på 6 kroner til 40 kroner.

Dirigenten afstemte først det mest vidtgående forslag om andelskrone på kr. 42,00.
8 stemte for og 24 imod.

Herefter blev der afstemt om en andelskrone på kr. 40,00.
11 stemte for og 21 imod.

Årsrapporten for året 2021/2022 blev godkendt og andelskronen fastsat til 38,00 kr.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2022/2023, som indebar en stigning i boligafgiften på 2 % med virkning fra 1. januar 2023.

Ifølge budgettet, er der budgetteret med ny vaskemaskine på kr. 30.000.

Budgettet for året 2022/2023 blev herefter vedtaget.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Forslag 5 a og 5 b blev trukket af bestyrelsen.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg var Fredrik Sønderholm, Martin Hoffmann, Henning Aagesen, Hanne Hougaard Knudsen og Malene Aagesen for 1 år.

Alle ønskede genvalg, og da der ikke var andre tilstedeværende der ønskede at være deres modkandidat, blev alle genvalgt. Bestyrelsen konstituere sig selv, ved førstkommende bestyrelsesmøde.

Som suppleant opstillede Rasmus Bech Christensen og Mia Thorup Lundsager, som begge blev valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud: *Efterfølgende har bestyrelsen konstituerede sig som følgende:*

Henning Aagesen, formand	på valg i 2023
Martin Hoffmann, kasserer	på valg i 2023
Fredrik Sønderholm, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Hanne Hougaard Knudsen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Malene Aagesen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Mia Mia Thorup Lundsager, Suppleant	på valg i 2023
Rasmus Bech Christensen, Suppleant	på valg i 2023

Punkt 7. Valg af revisor

Redmark blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der blev spurgt til, hvorvidt en beboer kunne placere effekter kortvarigt uden for hans lofttrum. Tilladelsen blev givet, og han blev opfordret til, at hænge en seddel op med kontakt-oplysninger, såfremt der var personer som skulle ind i deres lofttrum.
- Bestyrelsen vil opdatere/gennemgå kælder og lofttrums listen.
- Der blev opfordret til, at man sammen kunne finde en fælles løsning omkring vindues-pudsning.
- Da dørtelefonerne ikke fungerer optimalt, blev der spurgt til tidshorizont med hensyn til nyt dørtelefonsystem. Bestyrelsen vil undersøge økonomien nærmere, og så vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, såfremt det bliver aktuelt.
- Kælderdøren i opgang 15 og 23 lukker ikke. Bestyrelsen kontakter vicevært.
- Såfremt andelshaverne observere bl.a. at døre ikke kan lukkes eller lign., så skal viceværten kontaktes.
- Storskrald. Effekter smides **ikke** ude ved hækken. Viceværten kontaktes, og der aftales nærmere.
- Byggeaffald bortskaffes selv på genbrugsplads af beboer.
- Beboerne er blevet bedre til at holde orden ved containerplads, og nu kan lågene lukkes.
- Bestyrelsen blev takket for deres store arrangement og arbejde i foreningen.
- Administrator opfordrede alle til at få sig tilmeldt PROBO, da det fremadrettet bliver den officielle kommunikations platform. Der er sendt invitationer ud hertil. Såfremt man ikke er registreret hos administrator med sin mailadresse, bedes man kontakte administrator.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20:10 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

62147 Fredrik Sønderholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Fredrik Sønderholm
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Morsøplacé
ID: 8958280f-aeaf-4a20-8b26-b88eb1549a32
Tidspunkt for underskrift: 07-12-2022 kl.: 15:35:12
Underskrevet med MitID



62147 Martin Hoffmann Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Martin Hoffmann Pedersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Morsøplacé
ID: 9208-2002-2-881818134874
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 14:07:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

62147 Malene Aagesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Malene Aagesen Gowry
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Morsøplacé
ID: 14e76c2a-e122-47a0-a2c7-12137a26dd1e
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 13:28:30
Underskrevet med MitID



62147 Hanne Hougaard Knudsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Hanne Hougaard Knudsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Morsøplacé
ID: 9208-2002-2-675048285982
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2022 kl.: 18:13:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

62147 Henning Aagesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Henning Aagesen
Bestyrelsesformand
ID: ad1a17a1-d796-4288-889d-72ecbc6eb67f
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2022 kl.: 10:25:51
Underskrevet med MitID



Ulla Misser Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Ulla Misser Sørensen
Dirigent
På vegne af Newsec
ID: 25320062
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 12:49:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ulla Misser Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Ulla Misser Sørensen
Referent
På vegne af Newsec
ID: 25320062
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 12:49:55
Underskrevet med NemID

NEM ID