



A/B Borthigsgaard

Referat af *fortsættende* ordinær generalforsamling 2021

Torsdag den 23. september 2021 kl. 18.00 blev der afholdt fortsættende ordinær generalforsamling i A/B Borthigsgaard på Niels Steensens Gymnasium, Sankt Kjelds Gade 3, 2100 København Ø.

For generalforsamling forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år. (Allerede behandlet)
Beretningen er vedlagt til orientering. Punktet vil ikke blive behandlet.
3. Forelæggelse af årsrapport samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger. (Allerede behandlet)
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget med uændret boligafgift. (Allerede behandlet)
5. Forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 6, stk. 3.
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 8.
 - c) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 13, stk. 2.
 - d) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 19, stk. 2.
 - e) Såfremt forslag d vedtages, forslår bestyrelsen at formanden og næstformanden oppebærer et årligt bestyrelshonorar på 15.000 kr. Før skat.
 - f) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 20, stk. 2.
 - g) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 1.
 - h) Bestyrelsen stiller forslag om nye fællesvandinstallation inkl. 99 boliger, jf. Vedlagte budgetoverslag udarbejdet af CEJ (bilag 1) med en budgetramme på 4.301.000 kr. Forslaget foreslås finansieret af foreningens opsparede likviditet og hvis nødvendigt en kassekredit på maksimalt 750.000 kr. Kassekreditten har en variabel rente, pt. 2,75% og etableringsomkostninger udgør cirka 10.000 kr. Såfremt forslag h vedtages, bortfalder forslag i.
 - i) Bestyrelsen stiller forslag om nye fællesvandinstallation, jf. vedlagte budgetoverslag udarbejdet af CEJ (bilag 2) med en budgetramme på 3.135.000 kr. Forslaget forslås finansieret af foreningens opsparede likviditet.
 - j) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husorden jf. vedlagte bilag. Ændringerne er markeret med **rød**.
 - k) 7 andelshavere stiller forslag om opsætning af altaner på ejendommen, etape 2.
 - l) Bestyrelsen forslår at der nedsættes et eventudvalg bestående af 3-5 personer.
6. Valg til bestyrelsen og suppleanter (allerede behandlet)



På valg til bestyrelsen er Marie Fogh Hansen og Kasper Utoft Andersen, som ikke genopstiller. Bestyrelsen opfordrer derfor øvrige til at stille op til en bestyrelsespost.

7. Valg af revisor (allerede behandlet)
8. Eventuelt

Generalforsamlingen afholdes som en *fortsættende* ordinær generalforsamling, idet dagsordens punkt 2, 5 7 og 8 allerede var behandlet, på første del af den ordinære generalforsamling den 29. april 2021, jf. Referat herom. Af hensyn til den svære tid med COVID-19 var punkt 5 og 8 udsat.

---o0o---

Bestyrelsesformand, Karen Nikolajsen, bød forsamlingen velkommen, herefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede Adam Frimann som dirigent og referent hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Tilstede var desuden projektleder Anders Holm, Josefine Pedersen og Jetlir Dobre, alle fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 21, idet 23 ud af 99 andelshavere var mødt, heraf 3 ved fuldmagt.

Det blev bemærket, at forslag 5 a, b, c, d og f vedrørende ændring af foreningens vedtægt var foreløbigt vedtaget på foreningens generalforsamling 25. august 2020, hvorfor det kunne endeligt vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte på denne generalforsamling.

Det blev bemærket, at forslag 5 g vedrørende ændring af foreningens vedtægt krævede, at 3/4 af andelshaverne var repræsenteret, hvilket ikke var tilfældet. Forslaget kunne derfor foreløbigt vedtages med 2/3 flertal på denne generalforsamling, hvorefter det kunne endeligt godkendes på en ny generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Punktet var allerede behandlet på foreningens ordinære generalforsamling 29. april 2021.

Ad. 3. Forelæggelse af årsrapport samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af Andelskronen.

Punktet var allerede behandlet på foreningens ordinære generalforsamling 29. april 2021.



Ad. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget med uændret boligafgift.

Punktet var allerede behandlet på foreningens ordinære generalforsamling 29. april 2021.

Ad. 5 Forslag

I henhold til forslagernes fulde ordlyd henvises til vedlagte bilag med forslag. Idet Projektleder Anders Holm var til stede, blev forslagene h, i og k behandlet først.

- h) Bestyrelsen stiller forslag om nye fællesvandinstallation inkl. 99 boliger, jf. Vedlagte budgetoverslag udarbejdet af CEJ (bilag 1) med en budgetramme på 4.301.000 kr. Forslaget foreslås finansieret af foreningens opsparede likviditet og hvis nødvendigt en kassekredit på maksimalt 750.000 kr. Kassekreditten har en variabel rente, pt. 2,75% og etableringsomkostninger udgør cirka 10.000 kr. Såfremt forslag h vedtages, bortfalder forslag i.**

Dirigenten gav projektleder Anders Holm ordet, som gennemgik forslag h og i samtidig, og forskellen på forslagene. Anders forklarede projektets omfang og tekniske detaljer. Forslaget var stillet som følge af gennemgang af foreningens rør, særligt notat herom er vedlagt som bilag 4. Dirigenten tydeliggjorde, at hvis byggesagen vedtages, vil andelsværdien blive sat ned til foråret, ca. 1-3 %, hvilket skyldes at foreningen ikke har reserver nok til vedligeholdelse af ejendommen, jf. foreningens seneste årsregnskab. Der var ingen indvendinger hertil.

Generalforsamlingen diskuterede fordele og ulemper ved at vedtage forslag h, fremfor forslag i. Der blev spurgt om konkrete problemstillinger i de enkelte lejligheder, som Anders besvarede. Det blev tydeliggjort at hvis budgetrammen skulle udvides, skulle generalforsamlingen godkende udvidelsen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- i) Bestyrelsen stiller forslag om nye fællesvandinstallation, jf. Vedlagte budgetoverslag udarbejdet af CEJ (bilag 2) med en budgetramme på 3.135.000 kr. Forslaget foreslås finansieret af foreningens likviditet.**

Idet forslag h blev vedtaget, bortfaldt forslag i.

- k) 7 andelshavere stiller forslag om opsætning af altaner på ejendommen, etape 2.**



Dirigenten gav Peter Wosniak fra altanudvalget ordet, som berettede om, at flere ønskede altaner og at jo flere som deltog, jo billigere ville altanerne blive. Såfremt øvrige ønskede altaner, skulle de kontakte Peter. Det blev oplyst at den forventede månedlige udgift til altanerne var 700-900 kr. for de andelshaverne som deltog.

En andelshaver gjorde desuden opmærksom på vigtigheden af nedløbsrør på altanen, hvilket blev taget til efterretning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget var stillet på lige fod med altan-runde 1. Forslaget indebar at bemyndige bestyrelsen til at optage et 30-årigt fastforrentet kontantlån med rente bedst muligt fastforrentet med afdrag. Prisen for 7 altaner er estimeret til 1,8 mio. kr., men prisen ville reguleres alt afhængig af hvor mange andelshavere som tilmelder sig, jf. bilag med forslag.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Med 1 blank, 1 imod og resten for, blev forslaget vedtaget.

Herefter forlod projektleder Anders Holm generalforsamling.

a) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 6, stk. 3.

Dirigenten læste forslaget højt. Det blev tydeliggjort, at forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 25. august 2020, hvorfor forslaget kunne vedtaget med 2/3 flertal uanset antal fremmødte. Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

b) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 8.

Dirigenten læste forslaget højt. Det blev tydeliggjort, at forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 25. august 2020, hvorfor forslaget kunne vedtaget med 2/3 flertal uanset antallet fremmødte. Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

c) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 13, stk. 2.

Dirigenten læste forslaget højt. Det blev tydeliggjort, at forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 25. august 2020, hvorfor forslaget kunne vedtaget med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte. Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.



d) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 19, stk. 2.

Dirigenten læste forslaget højt. Det blev tydeliggjort, at forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 25. august 2020, hvorfor forslaget kunne vedtaget med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte. Efter enkelte bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev endeligt vedtaget, med to stemmer imod og resten for.

e) Såfremt forslag d vedtages, forslår bestyrelsen at formanden og næstformanden oppebærer et årligt bestyrelseshonorar på 15.000 kr. Før skat.

Et bestyrelsesmedlem motiverede forslaget og efter ros til bestyrelsen fra generalforsamlingen samt et par bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med to stemmer imod og resten for.

f) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægtens § 20, stk. 2.

Dirigenten læste forslaget højt. Det blev tydeliggjort, at forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 25. august 2020, hvorfor forslaget kunne vedtaget med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte. Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

g) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 1.

Dirigenten motiverede forslaget, idet forslaget var stillet på foranledning fra foreningens daglige administrator. Da der ikke var spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget kunne ikke endeligt vedtages idet at 3/4 af foreningens medlemmer ikke var repræsenteret.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget, med alle stemmer for. Forslaget kunne vedtages på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal af de repræsenteret stemmer uanset antal fremmødte.

h) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husorden jf. Vedlagte bilag. Ændringerne er markeret med rød.

Bestyrelsen motiverede forslaget. Alle ændringerne blev gennemgået og debatteret løbende. Dirigenten gjorde opmærksom på en korrektion til punkt 9. Ordlyden blev korrigeret til:

”9. Meget støjende adfærd såsom arbejde med diverse støjende værktøj, elektrisk såvel som manuelle skal foregå:

- Hverdage kl. 09:00-20:00.
- På lørdag kl. 09:00-18:00.
- På søndage og helligdage kl. 09:00-12:00.”



Efter en del debat om tidspunkterne i punkt 9, stillede en andelshaver et ændringsforslag til punkt 9. Følgende ændringsforslag blev stillet:

”9. Meget støjende adfærd såsom arbejde med diverse støjende værktøj, elektrisk såvel som manuelle skal foregå:

- Hverdage kl. 09:00-20:00.
- På lørdag, søndag og helligdage kl. 09:00-18:00.”

Dirigenten satte først bestyrelsen forslag om ændringer til husorden til afstemning. Med 9 stemmer for, 11 imod og øvrigt blanke, blev forslaget ikke vedtaget.

Herefter satte dirigenten bestyrelsen forslag om ændringer til husorden med ændringsforslaget til punkt 9 til afstemning. Med 12 stemmer for, 7 imod og øvrigt blanke, blev forslaget vedtaget. *En korrigeret husorden udsendes sammen med nærværende referat.*

I) Bestyrelsen forslår at der nedsættes et eventudvalg bestående af 3-5 personer.

Bestyrelsen motiverede forslaget. Ingen ønskede at stille op til udvalget. Der blev opfordret til at kontakte bestyrelsen, såfremt en andelshaver ønsker at blive en del af eventudvalget.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen og suppleanter.

Punktet var allerede behandlet på foreningens ordinære generalforsamling 29. april 2021.

Ad. 7. Valg af revisor.

Punktet var allerede behandlet på foreningens ordinære generalforsamling 29. april 2021.

Ad. 8. Eventuelt

Under eventuelt blev Følgende punkter blev diskuteret:

- Der blev opfordret til at fjerne legetøj fra gården efter egen eller sine børns brug. Løsningsforslag blev hertil drøftet.
- Flere havde problemer med at parkere sine cykler i gården, da der var pladsmangel og en ophobning af cykler.
 - Bestyrelsen ville undersøge mulighederne.
- Afløb på nogle altaner var stoppet og skulle renses.
 - Bestyrelsen opfordrede til at kontakte KBH's Ejendomsservice.
- Et par andelshavere havde problemer med duer på altanen.



- Der blev opfordret til at kontakte bestyrelsen.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.45

Dato: ____/____ 2021

Som dirigent:

I bestyrelsen:

.....

.....

Adam Frimann

Formand, Karen Egebæk Nikolajsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Adam Frimann

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:47320540

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-10-14 07:43:29 UTC

NEM ID 

Karen Fogh Egebæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-791911068093

IP: 2.130.xxx.xxx

2021-10-14 07:55:51 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Bilag 1 med forslag til fortsættende ordinær generalforsamling i AB Borthigsgaard 23. september 2021.

Dagsordens Punkt 5, forslag:

a) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægternes § 6, stk. 3.

Nuværende formulering:

"Ved salg og fraflytning betales af medlemmerne kr. 500,00 til foreningen til dækning af eventuelle skader i forbindelse med fraflytning."

Foreslås ændret til:

"Ved salg og fraflytning betales af medlemmet kr. 1.000,00 til foreningen til dækning af eventuelle skader i forbindelse med flytningen."

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 25. august 2020, hvorfor forslaget kan vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

b) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægternes § 8.

Bestyrelsen foreslår af § 8 i vedtægterne, punktet om ventelister, udgår helt.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 25. august 2020, hvorfor forslaget kan vedtages endelig med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

c) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægternes § 13, stk. 2.

Bestyrelsen foreslår af § 13 stk. 2: "*det på påhviler endvidere andelshaveren, at samtlige vinduer er forsynet med 2 lag glas*" udgår helt.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 25. august 2020, hvorfor forslaget kan vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

d) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægternes § 19 stk. 2.

Nuværende formulering:

"Bestyrelsens medlemmer oppebærer ikke løn, men har krav på dækning af deres udgifter i forbindelse med foreningsarbejde."

Foreslås ændret til:

"Bestyrelsen fastsætter selv de nærmere bestemmelser om udførelsen af dit hverv. Eventuelt løn/honorar skal ske ved forudgående beslutning på en generalforsamling."

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 25. august 2020, hvorfor forslaget kan vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

e) Såfremt forslag d vedtages, foreslår bestyrelsen at formanden og næstformanden oppebærer et årligt bestyrelseshonorar på 15.000 kr. før skat.

f) Bestyrelsen stiller forslag om endelig ændring af vedtægternes § 20, stk. 2.

Nuværende formulering:

"Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem med een ledsager samt foreningens advokat og revisor, tillige med de af bestyrelsen særligt indbudte. Hvert medlem har een stemme."

Foreslås ændret til:

"Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem med een ledsager samt foreningens advokat og revisor, tillige med de af bestyrelsen særligt indbudte. Hvert medlem har een stemme. Stemme kan afgives i forhold til skriftlig fuldmagt, dog kan ingen person repræsentere mere end tre fuldmagter."

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 25. august 2020, hvorfor forslaget kan vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

g) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 3, stk. 1.

Bestyrelsen foreslår at følgende sætning i vedtægternes § 3 stk. 1 udgår helt: "For andelsindbetalingen har medlemmerne modtaget et andelsbevis."

Begrundelse: Andelsbeviset har ikke nogen betydning mere efter bankerne kan tinglyse deres lån i andelsboligbogen. Det giver kun ekstra administration for hhv. bestyrelse, andelshaver og administrator. Derfor foreslås at andelsbeviserne udgår.

h) Bestyrelsen stiller forslag om nye fællesvandsinstallation inkl. 99 boliger, jf. vedlagte budgetoverslag udarbejdet af CEJ (bilag 1) med en budgetramme på 4.301.000 kr. Forslaget foreslås finansieret af foreningens opsparede likviditet og hvis nødvendigt en kassekredit på maksimalt 750.000 kr. Kassekreditten har en variabel rente, pt. 2,75% og etableringsomkostninger udgør cirka 10.000 kr.

Såfremt forslag h vedtages, bortfalder forslag j)

i) Bestyrelsen stiller forslag om nye fællesvandsinstallation jf. vedlagte budgetoverslag udarbejdet af CEJ (bilag 2) med en budgetramme på 3.135.000 kr. Forslaget foreslås finansieret af foreningens opsparede likviditet.

j) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husorden, jf. vedlagte bilag "forslag om ændring af husorden". Ændringerne markeret med rød. Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

k) 7 andelshavere stiller forslag om opsætning af altaner på ejendommen, etape 2.

Projektet finansieres ved, at bestyrelsen bemyndiges til at optage et 30-årigt kontantlån med rente bedst muligt fastforrentet med afdrag. Lånebeløbets størrelse tilpasses, så at der optages et lån med et provenu til det endelige byggebudget for altaner. Prisen for 7 altan er estimeret til 1,8 mio. kr.

Lånet optages hurtigst muligt, når byggetilladelsen foreligger. Altan-boligafgiften for de berørte andelshavere forhøjes særskilt i forbindelse med lånets hjemtagelse, så den svarer til ydelsen på lånet. Omkostningerne til etablering, rådgivning, teknikerudgifter mv. fordeles ligeligt mellem de andelshavere der får opsat altan. Hvor udgiften til den enkelte altantype pålægges den andelshaver der får denne.

Etape 2 udføres på samme med vilkår som etape 1, hvorfor en eventuel forbedring tilskrives ejendommen og en eventuel fremtidig værditilvækst påvirker derved andelskronen for alle andelshavere i foreningen. Den særskilte altan-boligafgift bortfalder ikke. Den fremtidige vedligeholdelse påhviler andelsboligforeningen.

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå alle nødvendige aftaler om rådgivning, tilsyn, bemyndigelse og entrepriser i forbindelse med finansiering af arbejdet og udførelse heraf.

I) Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et event-udvalg bestående af 3-5 beboere.