



E/F Boholtegård

Referat af ordinær generalforsamling 22. maj 2019

Onsdag den 22. maj 2019, kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Boholtegård i fælleslokalet, Skovparken 3, 4600 Køge.

Der var ved fremmøde eller ved fuldmagt repræsenteret 90 af foreningens 303 lejligheder, repræsenterende 6.744 af ejendommens i alt 20.000 fordelingstal.

Heraf var der fradrag for lejligheder genudlejet efter 31.12.1979 samt fradrag for ejerforeningens egne lejligheder (22 lejligheder med 1.539 fordelingstal) så det samlede stemmeberettigede fordelingstal udgjorde 18.461 fordelingstal.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2018 med revisors påtegning til godkendelse
4. Indkomne forslag
 - 4.1. Anders Gulmansen, Boholtevej 43, 1. th. foreslår, at beboere skal have muligheden for at vælge andre farver til deres vindue/dør på altanen.
F.eks. "Råhvid" eller "lys Råhvid". hvis flertallet ikke vil have at farverne bliver for lyse. så kan de evt. reguleres ved at gøre dem mere mat. Jeg har snakket med flere der bor her, omkring de brune farver og alle har nævnt at de ønsker ændring af evt. regler. så de har muligheden for at prøve andre farver. Ingen ønsker et farveladeland, dog muligheden for at vælge andre muligheder. Folk ønsker også bedre information omkring alle godkendte farver på altanen, pr. brev eller email.
 - 4.2. Erik og Kirsten Larsen, Boholtevej 15, 1. tv. stiller forslag om udskiftning af 12 opgangsdøre til en pris på 213.384 kr., der betales af 72 lejligheder med hver 2.963 kr. over en periode på 12 måneder. Dørene skal være forberedt til installation af dørtelefoner.
5. Godkendelse driftsbudget for år 2019
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg er Ole Schou, Vibeke Betty Schnoor og Christian Torkildsen
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
På valg er Annette Michno og Helga Skovmand Eriksen
8. Valg af statsautoriseret revisor
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Formanden Ole Schou bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og foreslog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen fra CEJ som dirigent. Da der ikke var andre forslag, blev Niels-Ole Bjørn Pedersen valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser samt, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Ole Schou, Vibeke Schnoor og Bjarne Nielsen aflagde bestyrelsens beretning, der gengives her:

Udenoms arealer

- Det grønne område

Tørken sidste år har været hård ved vores rododendron bede. De døde vil blive fjernet, og de friske beskæres. Samtidig har vi efterfyldt med mere flis i bedene.

-Vi er spændt på, hvordan bevoksningen op af hegnet ved grill pladsen kommer til at tage sig ud.

-Vi er fortsat i dialog med leverandøren af alle de 18.000 løg med forårsblomster der blev sat, og skulle have været flotte sidste år og i år. Der skulle være eftersat nogle flere, men det er endt op i, at vi kræver penge retur, som vi dog ikke har modtaget endnu.

Parkeringspladser

Der er sket en positiv udvikling efter vi har fået parkeringsvagter.

-De fleste firmavarevogne parkerer nu i syd skellet.

-Vi nedlægger det gamle skur ved siden af garagen, og flytter papcontaineren fra affaldsskuret ved blok 11 ned hvor skuret var. Herved kan vi få etableret yderligere 3 parkeringspladser ved blok 11.

Vi har fået en byggetilladelse fra Køge kommune til Carporte/lukkede garager i syd skellet.

Projektet bliver IKKE umiddelbart sat i gang. Vi vil gerne høre generalforsamlingen om der er stemning for dette

Det er tanken, at projektet skal hvile i sig selv, og ikke belaste foreningens økonomi.

Bygnings relateret

-I forlængelse af sidste års beretning om sætningsskader i blok 12, har vi valgt at udføre løbende reparationer. Der er bl.a. kommet en stor sætningsskade i nr. 35, denne opgave er renoveret.

-Vi har fortsat renovering af opgangene, startende med dem der er mest forfaldne. I den forbindelse er vi samtidig startet på en hel ny gang maling af de renoverede opgange. Det viste sig, at det ikke blev meget dyrere at male en hel opgang end at udføre reparationer af malingen.

Dette arbejde vil fortsætte løbende i de kommende år.

-Nye lamper. Efter en forsøgsperiode med nye lamper i opgangen nr. 1, har vi valgt en ny energibesparende lampe med vågebelysning til opgangene.

Vi vil løbende udskifte lamperne i opgangene og starter med alle de renoverede opgange.

Der er opsat en udvendig prøvelampe ved opgang nr. 1.

-Fugtproblemer

Der har været en stor vandskade i nr. 43, 2. tv. Dette skyldes indtrængen af vand udefra.

Årsagen er, at tidligere administrator besluttede ikke at udføre betonrenovering på den øverste del af alle gavlene, ved den store betonrenovering for 10 år siden. Det har kostet ejerforeningen godt 200.000,- kroner.

-Rengøring og trappevask af opgange

Der bliver fortsat ytret stor tilfredshed med trapperengøringen, som udføres af Holms Rengøring,

Hjemmeside og Facebook

Vores hjemmeside er blevet renoveret/shinet op og opgraderet til et mere moderne værktøj.

Håber I fremover vil komme til at bruge den nye hjemmeside mere end den gamle.

Facebook bliver stadigvæk benyttet flittigt og fornuftigt. Vi er nu ca. 180 medlemmer. Der kommunikeres i en god tone.

Legeplads

Det viste sig, at der var kommet råd i stolperne til gyngestativet, så vi er i gang med at finde et nyt og lidt mere, hvor vi har fået indhente et tilbud.

- Tagprojektet

Projektet er afsluttet og vi har haft 1 års gennemgang, hvor der var et par småting, der skulle udføres.

Men vi har fået problemer med at vores tagrende nedløbsbøjninger og nu også selve tagrenderne. Det viser sig, at der bliver ætset huller i selve zinken, så vand fosser ud og ødelægger vores murværk.

Årsagen er at tagfirmaet Multitag, foreslog at der IKKE blev lagt et beskyttende lag oven på tagpappet, da det ikke havde nogen effekt for holdbarheden, og vi kunne spare ca.250.000,- kroner. Dette blev også anbefalet af vores projektleder fra CEJ.

De havde bare glemt, at det betyder, at den syre, (bitumen) der er i tagmembranen bliver skyllet af taget når det regner, hvorved det ætser tagrenderne. Jannick har undersøgt en del på problemet, og det viser sig, at det er et kendt problem.

Vi er i dialog med Multitag og det kan i værste tilfælde ende med en retssag. Men det tror vi ikke rigtig på.

Hundeproblemer

Der har igennem årene altid været løbende problemer med "uopdragne hunde og hundeejere" i Boholtegård.

Men efterhånden brugte vi i bestyrelsen alt for megen tid. Det gælder klager over larmende og hylende hunde i lejligheder, manglende rengøring efter hundenes efterladenskaber også i kældergangene, og truende adfærd overfor andre beboere i beboelsen. Samtidig er en del hundeejere fløjtede ligeglade når det bliver påtalt overfor dem og mange havde endda ikke søgt om hundetilladelser. Nogle var lejere.

Derfor traf bestyrelsen beslutningen i oktober måned, om ikke at udstede flere nye tilladelser til at holde hund i Boholtegård.

Dette berører selvfølgelig ikke de godt 20 tilladelser til hold af hund, som er udstedt.

Der kom en del negative ytringer på Facebook (7 stk.). Men vi har også fået rigtig mange positive tilkendegivelser.

Bestyrelsen og Ejendomsmester

Ud over tagprojektet, er vi meget glade for Jannick. Jannick taler med rigtig mange beboere og er et stort aktiv for Boholtegård.

Vi har haft en rigtig god bestyrelsessammensætning, hvor vi har forskellige styrker og særheder, som har vist sig ved stor arbejdsiver og dejlig afslappet stemning.

Økonomi

Den store klump har været vores tagprojekt.

Vi havde et budget fra sidste generalforsamlingen på 11 mill. Men det endte med kun at koste 8.8 mill., så alle har fået en billigere løsning og for meget betalt er godtgjort.

Generelt har vi fortsat en god økonomi.

Men de vedligeholdelsesplaner vi har lagt for de næste 10+ år, giver os fortsat nogle udfordringer.

Årsagen er fortsat efterslæb fra tidligere tider.

Da det fortsat IKKE er den nuværende bestyrelses målsætning, at vores fællesudgifter skal stige.

Så prøver vi at sætte tæring efter næring og får løbende udført det vi har penge til, selvom der er mange flere ting, vi gerne ville udføre.

Dette var bestyrelsens beretning, vi håber det har givet et overblik over hvad der er foregået det forgangne år.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til den aflagte beretning.

Spørgsmål til hvorfor der skete en tilbagebetaling af tagprojektet. Det var holdningen ikke at opkræve mere end der skulle anvendes.

Der var afklarende spørgsmål til facaderenovering ved nr. 1. Der er montering af nye delatationsfuger for at undgå sætningsrevner.

På spørgsmål blev oplyst at der på nuværende tidspunkt er renoveret 9 opgange.

Der var opklarende spørgsmål til tagrenoveringen, herunder om bestyrelsen vil gøre et evt. rådgiveransvar gældende. Hertil svarede formanden, at så langt er vi ikke, der er positiv dialog om problemet.

Der var kommentarer til den påtænkte forandring af legepladsen.

Der var efterlysning af flere træer til erstatning for det fjernede buskads.

Da ikke flere ønskede ordet, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Administrator gennemgik årsregnskabet og fremhævede en række poster, herunder revisors påtegning, afvigelser i forhold til årets budget samt årets driftsresultat der viste et underskud af den ordinære drift på 346.145 kr. der foreslås overført til egenkapitalen. Det er en afvigelse i forhold til det budgetterede underskud på 868.155 kr., hvilket kan henføres til lavere udgifter til vandforbrug, renholdelse samt planlagt vedligeholdelse.

Derudover har der været foretaget tilbagebetalinger af for meget opkrævet aconto bidrag til tagrenovering, hvorfor der alt i alt er et underskud for 2018 på 345.480 kr.

Administrator oplyste dernæst, at ud af en samlet aktivmasse på 2.413.806 kr. hvoraf de likvide beholdninger udgjort 1.845.284 kr. udgjorde foreningens egenkapital -5.685.368 kr. Hvis der korrigeres for "taggælden" som afvikles af de ejere, der ikke har betalt kontant, er egenkapitalen på 1.377.605 kr.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Da ingen ønskede ordet, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens samtykke, at regnskabet var enstemmigt godkendt med den foreslåede resultatdisponering.

4. Indkomne forslag

4.1 Anders Gulmansens forslag om mulighed for andre farver til vinduer og døre på altanen.

Dirigenten læste forslaget op. Forslagsstilleren var ikke tilstede.

Formanden gennemgik de godkendte farver til vægbeklædninger og vinduesrammer.

Der var derefter en debat om det fremsatte forslag med argumenter såvel for som imod forslaget.

Det blev foreslået at den ønskede "råhvide farve" blev præciseret som farvekode RAL 9010, som er en almindelig farve til vinduer og døre.

Der skal tages højde for en evt. myndighedsgodkendelse, da der kan være regler i byplanvedtægt eller lokalplan som der skal tages højde for.

Da dirigenten kunne konkludere, at der ikke blev fremsat nye synspunkter, satte han forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev **vedtaget med overvældende flertal**

4.2 Erik og Kirstens Larsens forslag om udskiftning af 12 opgangsdøre.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag, at det i dag er gamle utætte og slidte døre fra 60'erne der sidder i ejendommen. Forslagsstillerne fandt at der var en god økonomi i et sådant projekt.

Der var derefter en debat om det fremsatte forslag med argumenter såvel for som imod forslaget, herunder om dørene i givet fald skulle være forberedt til dørtelefoner og elektronisk adgangskontrol.

Dirigenten redegjorde for, at som forslaget var fremsat, kan foreningen kun opkræve udgifterne med 1/72 til de berørte lejligheder, hvis alle de berørte tiltræder dette, idet det ellers er vedtægtens bestemmelse om udgiftsfordeling blandt alle medlemmer i forhold til indbyrdes fordelingstal der er gældende.

Med forslagsstillerens accept kom forslaget ikke til afstemning, men i stedet gav generalforsamlingen bestyrelsen en opfordring til at få udarbejdet et projekt der omfatter hele ejendommen. Dette kan opdeles i et grundprojekt med dørene og tillægsprojekter til dørtelefoner og adgangskontrol, til forelæggelse på en kommende generalforsamling.

5. Godkendelse af driftsbudget for år 2019.

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 herunder bestyrelsens forslag om øgede fællesudgifter, herunder de budgetforudsætninger der var lagt til grund.

Administrator refererede til sidste års udtalelse fra formanden, at i de kommende års budgetter, vil man korrigere medlemsbidragene, så de stiger i takt med prisudviklingen, så der ikke kommer et indtægtsefterslæb. Dette synspunkt er fortsat gældende.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der kom en opfordring til at budgettere med 0-resultat og ikke et underskud. Svaret var, at det var en afvejning i forhold til hvor meget fællesudgifterne skulle stige, og at der i de budgetterede udgifter var indarbejdet en buffer, så forventningen vil være en positiv afvigelse i forhold til budgetunderskuddet.

Da ikke flere ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at bestyrelsens budgetforslag med øgede fællesudgifter var godkendt.

Forhøjelsen af fællesudgifter vil ske ved opkrævningen den 1. juli 2019 med tilbageregulering for 1. og 2. kvartal.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ole Schou, Vibeke Betty Schnoor og Christian Torkildsen var på valg og tilkendegav at modtage genvalg.

De pågældende blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Ole Schou	Boholtevej 39, 2. tv.	(på valg i 2021)
Vibeke Betty Schnoor	Boholtevej 9, 1. th.	(på valg i 2021)
Christian Torkildsen	Boholtevej 39, 2. th.	(på valg i 2021)
Bjarne Nielsen	Boholtevej 81, st. tv.	(på valg i 2020)
Dorte Wegger	Boholtevej 29, 1. th.	(på valg i 2020)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Annette Michno og Helga Skovmand Eriksen var på valg og tilkendegav at modtage genvalg. Herudover kandiderede Tobias Lidegaard.

Som suppleanter valgtes, efter skriftlig afstemning:

Tobias Lidegaard (1. suppleant)	Boholtevej 33, 2. th.	(på valg i 2020)
Helga Skovmand Eriksen, (2. suppleant)	Boholtevej 9, st. tv.	(på valg i 2020)

8. Valg af revisor

Der var genvalg af Redmark, Statsautoriseret revisionspartnerselskab

9. Eventuelt

Følgende emner blev debatteret:

- Der blev spurgt til hvilke sanktionsmuligheder der er, når der finder hundehold sted uden tilladelse.
- Det blev oplyst, at der bliver skiftet sand i sandkassen i nær fremtid og den repareres.
- Spørgsmål til valg af produkter ved udskiftning af altandøre og vinduer, om det nødvendigvis skal være vinduer fra Velfac, da de er markedets dyreste.
- Der var spørgsmål til evt. udvidelse af altaner. Dirigenten oplyste, at en udvidelse for det første vil kræve en myndighedsgodkendelse, da der er tale om en ændring af facadeudtrykket. Derudover var det dirigentens opfattelse, at et sådan forslag kun vil kunne vedtages med enstemmighed blandt de berørte ejere.
- Der var kommentarer til kælder døren i nr. 71. Dørpumpen bør justeres. Ejendomsmesteren ser på sagen.
- Formanden bad om en afsluttende bemærkning, og takkede for en god generalforsamling med en god stemning.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.10.

ooo000ooo

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID af generalforsamlingens dirigent og ejerfor-
eningens formand.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

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

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

Peter Westerdahl

Referent

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:12065266

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-05-29 11:35:43Z

NEM ID 

Ole Schou

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Boholtegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-493035881932

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-05-29 12:00:36Z

NEM ID 

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-06-03 09:35:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V4MJV-SOUW5-BAAZ6-KD02K-I0W6H-A542D

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>