

E/F Boholtegård



Referat af ordinær generalforsamling 23. maj 2018

Onsdag den 23. maj 2018, 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 77 af foreningens 303 lejligheder, repræsenterende 5.763 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) således at 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 2017 med revisors påtegning til godkendelse
4. Godkendelse driftsbudget for år 2018
5. Indkomne forslag
Der er ingen forslag til behandling
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg er Bjarne Nielsen og Dorte Wegger
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
På valg er Annette Michno
8. Valg af 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.

Bjarne Nielsen og formanden aflagde i fællesskab beretningen, der gengives her:

Udenoms arealer

Det grønne område

*Vi startede med at få det sidste ordnet ved indkørslen til Boholtegård. Nu er der overskueligt at køre ud
Der var plantet i byggeaffald så derfor måtte det laves om.*

Efter sidste generalforsamling startede vi med at fælde et stort træ mod blåbærparken, som skyggede for aftensolen og det gav virkelig meget luft.

Vores og alle andres rønnebærtræer er syge så vi vil løbende fælde dem.

Berberis buske er fjernet og der skulle være lagt 18.000 løg. Vi har en dialog med LT Totalentreprise om hvorfor der er gået så mange løg til. Der vil blive efterplantet løg til efteråret, så der er fuld flor til foråret.

Vi har lavet lidt rundt om grill bordene, stolper med jern og der er plantet klatre hortensiaer i en lyserød farve.

*De 3 øer har vi fået ryddet for brændenælder, hybenbuske og alt det selvsåede, stammet træerne op. Vi har sået græs, for på denne måde at få udryddet ukrudtet mellem træerne. og slipper for at sprøjte.
Græsset er blevet rettet op efter tagrenovationen.*

Området ved containerne hvor man tidligere blev smidt grønt affald er blevet fræset og jævnet, og der er plantet hæk mod stien og sået græs,

De indvendige fliser er blevet fornyet, der var ikke et ordentlig underlag så de knækkede. Nu er der lavet stabilt underlag og de er lagt i grus så de bør holde.

Der er kommet 3 nye bænke og skraldespande, som er sikret imod tømning af krager.

Vi har overtaget El belysningen for 14 lygtepæle på vores ejendom fra Køge Kommune, som byrådet vedtog at vi skulle for over et år siden.

De gule streger med parkering forbudt langs kantsten er blevet malet op.

Asfalt er blevet repareret hvor det var nødvendigt.

Samtidigt er lunkerne i asfalten ved affaldscontainerne de to steder på sydsiden fjernet, så vand ikke samler sig længere, med risiko for at fryse til is om vinteren.

Vi har fortsat problemer med, at firmavarevogne optager parkeringspladser foran opgangene, de skal holde i syd-skellet jfr. vores Husorden. Der er overvejelser om at få et parkeringsselskab til at tage sig af dette problem, da vi ikke har nogen lovlig beføjelser ellers.

Bygningsrelateret

- Vi har udskiftet nogle flere indgangstrapper.

- De første af de mest slidte/ værste opgange er blevet repareret og malet. Vi har valgt en farve til fremtidige opgange, og fremad rettet vil vi male hele opgangen, i stedet for pletmalingen.

- Vi har problemer med vores facade i blok 12. Vi har haft Teknologisk Institut ude og se på problemet. Murværket sætter sig, og slår revner.

Vi har fået foretaget to jordbundsprøver, og det viser sig, at der fra starten af, ikke er blevet piloteret hvor der skulle have været det. Der har i tidernes morgen løbet en grøft, som man blot har fyldt op og så bygget ovenpå, det er årsagen til sætningsskaderne.

Teknologisk Instituts vejledninger til udbedring af skaderne vil løbe op over 1 million i udbedringer.

- Overvågningskameraer

Vi har stor glæde af overvågningskameraerne, der er kommet et par enkelte kameraer op siden sidste år bl.a. nummerplade læser ved de to ind/udkørsler.

- Fugtproblemer

Det store langvarige problem i nr. 65, 2.th, er endelig blevet afsluttet. Det har kostet megen tid og penge. Det er meldt til forsikringen, så forhåbentlig får vi noget dækket af denne vej.

- Rengøring og trappevask af opgange

Der har været stor tilfredshed med trapperengøringen ved Holms Rengøring, som startede 1. maj 2017.

Hjemmeside og Facebook

Vores hjemmeside bliver renoveret/signet op. Facebook bliver benyttet flittigt og fornuftigt imellem knap 160 medlemmer/beboer. Der kommunikeres i en god tone.

Administration

- Sagen med vores tidligere administrator Schou & Thurley Advokatfirma, som efter næsten tre år, mener han havde et administratorhonorar til gode.

Der var afsluttende retsmøde den 3. oktober og dommen faldt den 31. oktober.

Vi var sagsøgt om at betale kr. 130.000,- plus renter tilbage fra 2014, i alt over kr. 200.000,-

Vi vandt sagen og kom til at betale 35.000,- og lidt sagsomkostninger til vores advokat. Men en del blev dækket af vores retshjælpsforsikring, så vores udgift kom ned under kr. 20.000,-

- Tagprojektet

Det største projekt i det forgangne år har været vores tagprojekt.

Det har været styret på fortrinlig vis af Flemming Ingstrup og Jannick. Jannick har virkelig haft noget at se til med håndværkere og beboer information. Det har ikke været nemt at få alt koordineret.

GODT arbejde Jannick !

Bestyrelsen og Ejendomsfører

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 i stor arbejdsiver og dejlig afslappet stemning.

Suppleant Dorte Wegger indtrådte i bestyrelsen da Dennis Hansen solgte sin lejlighed midt på sommeren.

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 godtgjort for meget betalt.

Generelt har vi fortsat en god økonomi.

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

Problemet er desværre et levn fra tidligere administrator og bestyrelser. Der har IKKE været foretaget nævneværdig løbende vedligeholdelse, og på ingen måde sparet op til fremtidens omkostninger til vedligeholdelse.

Da det IKKE er den nuværende bestyrelses målsætning, at vores fællesudgifter skal stige, er vi nok nødt til at udsætte udførelsen af nogle af vedligeholdelsesprojekterne.

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.

Da ingen 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 overskud af den ordinære drift på 366.410 kr. Det er en afvigelse i forhold til det budgetterede overskud på 34.500 kr., hvilket kan henføres til lavere udgifter primært til renholdelse, planlagt vedligeholdelse samt at der ikke var budgetteret med medlemsbidragene til betonreparationer i 2017.

Derudover har der været afholdt udgifter til tagrenovering, hvorfor der alt i alt er et underskud for 2017 på 6.748.579 kr.

Administrator oplyste dernæst, at ud af en samlet aktivmasse på 2.849.013 kr. udgjorde foreningens egenkapital -5.339.888, hvoraf 7.115.000 kunne henføres til tagrenoveringen.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Da ingen ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at regnskabet var godkendt.

4. Godkendelse af driftsbudget for år 2018.

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 herunder bestyrelsens forslag om øgede fællesudgifter. De øgede fællesudgifter svarer i det store hele til den reduktion medlemmerne har fået i bidraget til afvikling af taglånet.

Ole Schou supplerede med, at i de kommende års budgetter, vil man korrigere medlemsbidragene, således at de stiger i takt med prisudviklingen, således at der ikke kommer et indtægtsfald.

Ole Schou oplyste endvidere, at der var opstået en misforståelse mellem CEJs tekniske chef og bestyrelsen, således at der i vedligeholdelsesrapporten var budgetteret med en udgift på 900.000 kr. til opførelse af garager. Dette er en misforståelse, da evt. anskaffelser af garager skal hvile i sig selv og ikke påvirke vedligeholdelsesbudgettet. Udgifterne til planlagt vedligeholdelse skal derfor reduceres med 900.000, hvilket betyder at det budgetterede årsresultat vil være et overskud på 161.700 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der var spørgsmål om der evt. skulle opsættes vandmålere. Dette vil næppe være rentabelt i en ejendom som denne.

Der var spørgsmål om besparelsen på taget kunne have været hensat til kommende vedligeholdelsesopgaver. Bestyrelsen oplyste, at den har den holdning at tagprojektet skulle afsluttes som et selvstændigt projekt, og så må man tage stilling til finansiering af kommende opgaver når disse skal besluttet.

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

5. Indkomne forslag

Der var ved fristens udløb ikke modtaget forslag til behandling.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bjarne Nielsen og Dorte Wegger var på valg og tilkendegav at modtage genvalg. Annette Michno kandiderede til bestyrelsen.

Der blev herefter afholdt skriftlig afstemning blandt de opstillede kandidater, hvorefter dirigenten konstaterede, at der var genvalg til Bjarne Nielsen og Dorte Wegger.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Ole Schou	Boholtevej 39, 2. tv.	(på valg i 2019)
Vibeke Betty Schnoor	Boholtevej 9, 1. th.	(på valg i 2019)
Christian Torkildsen	Boholtevej 39, 2. th.	(på valg i 2019)
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 var på valg og tilkendegav at modtage genvalg. Herudover kandiderede Helga Skovmand Eriksen, nr. 9, st. tv.

Som suppleanter valgtes:

Annette Michno (1. suppleant)	Boholtevej 11, 1. th.	(på valg i 2019)
Helga Skovmand Eriksen, (2. suppleant)	Boholtevej 9, st. tv.	(på valg i 2019)

8. Valg af revisor

Der var genvalg af Redmark, Statsautoriseret revisionspartnerselskab

9. Eventuelt

Følgende emner blev debatteret:

Eventuel etablering af parkeringsvagtordning for at få kassevognene ned i syd-skellet.

Der blev udtrykt ros til beboerne i blok 10, der kører i varevogne. De er flinke til at parkere i syd-skellet.

Der blev udtrykt ros til bestyrelsen for at udearealerne er blevet så flotte, men samtidig en undren over prioriteringen af opgaverne. F.eks. bør maling af opgangene prioriteres fremfor beplantning etc., således at der prioriteres ud fra princippet, at man først udfører de opgaver der er nødvendige fremfor de der er dejlige.

Der var spørgsmål til en evt. opdatering af vedtægten.

Der var spørgsmål til blødgøringsanlæg af forbrugsvandet. Der er lavet blødgøringsanlæg fra vandforsyningen i St. Heddinge, hvor der leveres blødt vand for ekstra 75 øre pr. kubikmeter.

Der var spørgsmål til eventuel affaldssortering. Der er intet nyt fra Køge Kommune.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.20.

ooo000ooo

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID af generalforsamlingens dirigent og ejerforeningens 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: 86.58.182.34

2018-05-31 07:40:17Z

NEM ID 

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.182.34

2018-05-31 10:03:22Z

NEM ID 

Ole Schou

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Boholtegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-493035881932

IP: 2.104.174.74

2018-05-31 20:54:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEYID-IVH8J-DGSYE-8KFMX-HZSLC-40DN0

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 tidsstempelt 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>