

E/F Matr. Nr. 38 b Sønder Køge
(Boholtegård)
Referat af ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag den 11. februar 2014 kl. 19.00 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i E/F Matr. nr. 38 b Sønder Køge på Teknisk Skole, Boholtevej 95, Kantinen.

Emnet der skal behandles er Boholtegårds tilslutning til Køge fjernvarme.

På den ordinære generalforsamling, den 2. maj 2013, blev det vedtaget, at Boholtegård ville tilsluttes Køge Fjernvarme VEKS. Forudsætningen var, at det skulle være en NUL løsning, uanset om vi talte om 1 stik, eller 4 stik til fremføring af fjernvarmen til bebyggelsen, som blev oplyst før beslutningen på generalforsamlingen.

Det har dog efterfølgende vist sig, at dette ikke kan overholdes, og for at få det optimale udbytte ud af konverteringen til fjernvarme, er foreningen nødsaget til at foretage en investering i nye varmtvandsbeholdere og pumper.

Hele billedet ser dog fornuftigt ud, og det er bestyrelsens målsætning, at der ikke skal "penge op af lommen" for medlemmerne ej heller en forhøjelse af fællesudgifterne, idet det forventes, at de nødvendige udgifter kan finansieres af det forventede overskud på driften for 2013

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering og gennemgang af Fjernvarme projektet. Herunder fremlæggelse af anbefaling udarbejdet af Carsten Monrad fra Force
3. Gennemgang og beslutning/godkendelse af økonomien i den fremlagte løsning med etablering af fjernvarme
4. Generel information fra bestyrelsen

Formand Thomas Aagaard bød velkommen til generalforsamlingen og til Niels-Ole B. Pedersen og Birthe Holm Vadfelth fra CEJ Ejendomsadministration]. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Niels-Ole B. Pedersen som dirigent og Birthe Holm Vadfelth som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagordenen. Der var i alt repræsenteret 72 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 5.405 ud af det stemmeberettigede fordelingstal 18.733, heraf 40 ejerlejligheder ved fuldmagt.



Firma Aberdeen v/Henriette Borgesen deltog på vegne af restejer Aage V. Jensen Charity Foundation med et fordelingsstal på 2.514 , repræsenterende 32 lejligheder.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal.

Ad 2 Orientering og gennemgang af fjernvarmeprojektet. Herunder fremlæggelse af anbefaling udarbejdet af Carsten Monrad fra Force.

Carsten Monrad var mødt for Force, som har stået for udarbejdelse af notatet af 3. januar 2014, som er sendt ud med indkaldelsen.

Carsten Monrad gennemgik notatet med tilhørende indstilling. VEKS står for vedligeholdelsen af alt materiel i jorden. Foreningen skal selv holde materiale inde i bygningerne (vandbeholder, varmeveksler. mv.)

Installering af fjernvarmen vil formentlige løbe over 2 måneder og det forventes at arbejdet begynder til foråret.

Prisen på fjernvarme er lavere end gas - ca. 90 % af gasprisen. Ole Schou fra bestyrelsen oplyser, at foreningen p.t. ligger i forhandling med VEKS om MWh-prisen, men forventer ikke at den bliver lavere end de 90 % af gasprisen.

Bestyrelsen indstiller til, at generalforsamlingen tilslutter sig løsningen med 4 stik og installering af nye varmtvandsbeholdere samt pumper. Udgiften hertil beløber sig til ca. kr. 800.000,00 incl. moms.

Udarbejdelse af kontrakten med VEKS sker i samarbejde med professionelle rådgivere.

Da der ikke var flere spørgsmål til Carsten Monrad og bestyrelsen, blev gennemgang og indstilling taget til efterretning.

3. Ad Gennemgang og beslutning/godkendelse af økonomien i den fremlagte løsning med etablering af fjernvarme.

Dirigenten orienterede nærmere om finansiering af projektet. Pt. har foreningen en kassekredit på max. Kr. 3.200.000,00.

VEKS har tidligere meddelt, at de ville finansiere et lån til foreningen, men ved nærmere undersøgelse hos VEKS, har VEKS meddelt, at VEKS ikke længere finansierer projekter i Køge-området.

Ved gennemgang af råbalancen pr. 31. december 2013 bliver der umiddelbart et overskud på ca. kr. 1.600.000,00 på driften i 2013, så der burde være penge nok i foreningens drift til at finansiere overgangen til fjernvarme, hvor udgiften beløber sig til ca. kr. 800.000,00 incl. moms. Jf. gennemgangen under dagsordenens punkt 2.

Dirigenten redegjorde for hvad, der skal stemmes om:

- Konvertering til fjernvarme med en løsning med decentrale tilslutningscentraler og direkte tilslutning af fjernvarmen til 4 nye varmtvandsbeholdere og pumper i bygning 10, 12, 13 og 14.
- Beløbsramme for ejerforeningens egenbetaling ved konverteringen til fjernvarme op til kr. 1.000.000,00 incl. moms
- Egenbetaling afholdes af det forventede overskud på ejerforeningens drift for 2013, alternativt over ejerforeningens kapitalkonto.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og konstaterede at forslaget var enstemmigt vedtaget.

4. Generel information fra bestyrelsen.

Thomas Aagaard orienterede kort om ejendommens stand – den trænger til vedligeholdelse og det er planen, at dette skal ske i nær fremtid. Bestyrelsen arbejder på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen vil også tage en drøftelse med foreningens bank Nordea om forrentningen på kassekrediten.

I december 2013 kom der nyt vaskeri med vaskebrikker. Vaskerbrikker skal udleveres/bestilles hos ejendommens vicevært. Genbestilling koster kr. 100,00.

Hvis en ejer ønsker at skifte hoveddør/altandør, skal den være af den godkendte type. Hvis flere ejere bestiller sammen, kan der evt. opnås en rabat. Kontakt ejendommens vicevært Jannick Røntved for yderligere information, han vil også samle bestillingerne sammen. Bestyrelsen vil herefter indhente tilbud på opsætning af ny hoveddør/altandør.

Lejerforeningens repræsentant og bestyrelsen håber på et godt samarbejde.

VEKS sørger for, at der bliver lagt nyt asfalt, hvor der er gravet op.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.45.

Dato: 27/2 2014

Som dirigent:

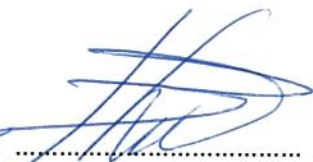


Niels-Ole B. Pedersen

I bestyrelsen:



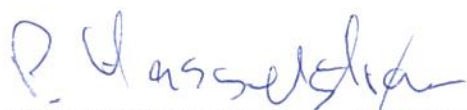
Thomas Aagaard



Ole Schou



Kurt Birkemark



Preben Hasselstrøm