

E/F Boholtegård

Referat af ordinær generalforsamling 9. september 2020



Onsdag den 9. september 2020, kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Boholtegård i Ravnsborghallen, Ravnsborgvej 3, 4600 Køge.

Der var ved fremmøde eller ved fuldmagt repræsenteret 127 af foreningens 303 lejligheder, repræsenterende 9224 af ejendommens i alt 20.000 fordelingstal.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2019 med revisors påtegning til godkendelse
4. Indkomne forslag
 - 4.1 Forslag fra Helle Larsen om hundehold, jf. bilag 1.
 - 4.2 Forslag fra Line Kristensen om hundehold, jf. bilag 2.
 - 4.3 Forslag fra Vibeke Schnoor om altaninddækninger, jf. bilag 3. Der er indhentet tilbud på altaninddækninger fra 2 firmaer. Der ønskes en tilkendegivelse fra medlemmerne, om der er et ønske om at arbejde videre med projektet. P.t. afventer kommunens holdning. Ligeledes skal de vedtægtsmæssige forhold undersøges. Endelig beslutning herom skal tages på en kommende generalforsamling
 - 4.4 Forslag fra Bjørn Skovlund Frederiksen om altaner, jf. bilag 4.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2020.
6. Valg af 4-5 bestyrelsesmedlemmer.
Bjarne Nielsen og Dorthe Wegger er på valg for en 2-årig periode og genopstiller.
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
Helga Skovmand Eriksen er på valg for en 1-årig periode og genopstiller.
8. Valg af statsautoriseret revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark Statsautoriseret revisionspartnerselskab.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Formanden Ole Schou bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og foreslog Søren Ralph Hansen fra CEJ som dirigent, og Natasja Scheufens fra CEJ som referent. Da der ikke var andre forslag, blev Søren Ralph Hansen 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 aflagde bestyrelsens beretning, der gengives her:

Udenoms arealer

Det grønne område

Er blevet vedligeholdt og beskåret efter behov.

Vi har nogle pæne områder, og kan nu se resultatet af de senere års arbejde.

Parkeringspladser

Da vi fjernede pap containeren ved affaldsskuret efter sidste års generalforsamling, kom der 4 nye parkeringspladser.

Generelt kører det fint med parkeringspladserne, DOG kan der til tider være behov for flere pladser, men det laver man bare ikke sådan lige.

Ny affaldsordning

Det har været et større cirkus, som vi orienterede om i en tidligere skrivelse, som vi lige opsummerer fra.

Vi er ikke startet op på den nye affaldssorterings ordning endnu, men det kommer vi selvfølgelig til.

Kommunen ville have os til at starte pr. 1. maj 2020. Men med en kort varsel på godt 2 måneder, var vi nødt til at meddele kommunen, at vi ikke kunne nå dette.

Årsagen er, at vi skal stige fra 33 containere til 90. Dette antal har vi slet ikke mulighed for at have stående, uden at de skøjter rundt på vores arealer, og beskadige både parkerede biler og andet.

Derfor fik vi udsættelse til "senest" 1. september 2020.

Bestyrelsen har derfor været nødt til at indhente forslag og tilbud på hvordan vi kan opbevare så mange containere, som lever op til affalds afhentningskrav.

Resultatet er blevet, at vores nuværende skur imod Boholte Centret bibeholdes som nu, og der etableres et nyt affaldsskur ved vores garage ved hjørnet af blok 11 og 12. "Er gjort".

De affaldscontainere vi har for enden af blok 12, 13, 14 og 10 nedlægges, og der etableres 3 nye affaldsindhegninger på græsset i kanten imod vejen i syd skellet.

Arbejdet med etablering af gårdene udføres af Holms Have & Anlæg.

Den samlede investering for Boholtegård ligger på en halv million kroner, hvilket vi syntes er helt urimeligt. Det er ikke noget vi har planlagt eller budgetteret med, hvilket vi har orienteret ledelsen i kommunen om. De mener ikke de har midler til at sponsorere os med.

Vi har rettet henvendelse til vores "skraldeminister" / Miljøminister Lea Wermelin, forelagt problemet og urimeligheden i dette, og bedt om tilskud. Så må vi se hvad hun svarer os.

Vi troede ikke på vi kunne når at komme i gang før tidligst 1. oktober. Men Jannick arbejdede ihærdigt på, at det kan blive 1. september. Mandag, den 24. august, modtog Jannick de små grønne affaldsspande med poser til, som skal benyttes i lejlighederne. Dem fik han samlet med poser og info, før han benede op til alle lejligheder med dem. Alle nye containere kom torsdag, den 27/8 og skilte skulle sættes op. Vi kunne starte op den 1. september. GODT gået Jannick

Det bliver spændende at se hvordan det kommer til at gå. Der er jo også en ny øget sortering, på vej.

Vi går ikke i gang før alt er klart, og alle ordentligt orienteret.

Når vi kommer i gang ER DET MEGET VIGTIGT, AT SORTERE RIGTIGT. Ellers kan det komme til at koste os rigtig mange penge.

Bygnings relateret

Vi har påbegyndt opsætning / udskiftning af lamperne i opgangene vi har opsat i 9 opgange, og prøver at følge de nymalede opgange.

Der er fortsat gang i at male opgange løbende, vi er nået op på 10 opgange nu, og er i gang med yderligere 7 der bliver færdige med maling og nye lamper her i efteråret.

Vi har i perioder haft for stort vandforbrug i sommer var det i blok 14, hvor Jannick jagtede årsagen. Det faldt så til normalt forbrug igen, da en lejer der rejser meget, fik udskiftet et løbende toilet.

Altanerne i blok 11, har fået repareret den øverste kant/solbænk.

Fugtproblemer

Der har ikke været rigtig store fugtproblemer, men dog en lille sag i nr. 23.

Rengøring og trappevask af opgange

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

Hjemmeside og Facebook

Bestyrelsen har løbende benyttet begge medier med relevant information.

Der er rigtig mange der løbende benytter Facebook gruppen til at kommunikere i en dejlig tone.

TV – internet - TDC fiber i Boholtegård

Foreningen har en aftale med Yousee på den lille pakke til en meget favorabel pris.

Flere har ytret ønske om at finde en anden leverandør, eller droppe det.

MEN med i aftalen er der inkluderet en drift og service aftale på hele vores coax kabelnet der går til hver eneste lejlighed.

Vi fik før sommer Yousee til at åbne op for andre internetleverandører, som har bevirket, at FASTSPEED har tilbudt internet til beboerne med 300MB hastighed, som dækker de flestes behov. Her benyttes vores Coax kabler.

Udover det har vi været i dialog med andre leverandører om evt. at levere fiber til Boholtegård eller opgradere vores coax kabling, til at køre højere hastigheder. Begge muligheder ville koste imellem kr. 800.000,- og 1.5 mill.

Men pludselig kom der dumpende et tilbud ind i vores post fra TDC Net Group, hvor de tilbød Boholtegård, at levere fiber helt op og ind i hver enkelt lejlighed GRATIS.

Vi troede det var en fejl, men det viste sig at være god nok. Så i november signede vi en aftale med dem, og det var planen, at du skulle være færdige ned udgangen af februar måned 2020.

Det har så ikke holdt helt, og er efterfølgende også blevet ramt af corona nedlukning.

Men deres projektledelse er ikke for god, det er umuligt for os at få et klart svar på, hvordan det går med installationen.

Legeplads

Sandkassen har fået fornyet trærammerne omkring sandkassen m.m. (Bjarne), næste år, bliver der skiftet sand.

Legepladsen er renoveret med 2 nye gynger, 1 fuglerede / sansegynge, 1 vipperør og koldbøtte stativ, og et nyt falde underlag er etableret. Når vejret har været til de, har der været stor aktivitet på legepladsen.

Tagprojektet

Vores erstatningssag med leverandøren af taget Multi Tag, som vi fortalte om sidste år, hvor en fejl på det nye tag, bevirkede, at vores zink tagrender blev ætset, har vi brugt rigtig meget tid på.

Det endte med, at vi fik udskiftet alle vores ikke gamle zink tagrender til nye plast tagrender.

Det var en ret bekostelig omgang for leverandør og rådgiver.

Men nu er det heldigvis afsluttet og vi har fået refunderet knap kr. 70.000,-. Som vi havde haft udlæg på, som skulle betales af leverandørerne.

Hundeproblemer

Der er fortsat løbende problemer med hunde der gør i lejlighederne når de er alene hjemme, og deres efterladenskaber, på de grønne arealer og også ved opgangene, bliver ikke fjernet af ejerne.

Løbende kommer der hunde til, som ikke har tilladelse, og de pågældende hundeejere er fuldstændig ligeglade med vores hunderegler. I mange tilfælde er hundeejeren decideret uforskammede når de bliver konfronteret med problemet af enten ejendomsmesteren eller en fra bestyrelsen.

Det er et stort problem for bestyrelsen og de fleste beboere.

Bestyrelsen og Ejendomsmester

Tobias er som 1. suppleant indtrådt i bestyrelsen da Christian Thorkildsen har solgt sin lejlighed og er flyttet.

Derfor skal vi have valgt to nye suppleanter.

Økonomi

Vi har fortsat en sund likviditet med penge i kassen, så vi ikke skal ud at låne til den daglige drift.

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.

Der kom en bemærkning om at der er blevet blokeret opslag og kommentarer på foreningens facebookside, men bestyrelsen havde ikke kendskab hertil. Bestyrelsen vil være OBS på det fremover.

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

3. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2019 til godkendelse

Dirigenten 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 305.777 kr. Det samlede resultat for året ligger på 579.787 kr.

Dirigenten oplyste dernæst, at ud af en samlet aktivmasse på 2.578.850 kr. hvoraf de likvide beholdninger udgjort 1.978.010 kr. udgjorde foreningens egenkapital -5.105.581 kr. Hvis der korrigeres for "taggælden" som afvikles af de ejere, der ikke har betalt kontant, er egenkapitalen på 1.538.923 kr.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der kom bemærkninger til indtægten på 500 kr. for bøder for ulovligt hundehold. Denne indtægt fremgår af regnskabet under posten "Oprettelsesgebyr".

Efter få opklarende spørgsmål til regnskabet, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens samtykke, at regnskabet var enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse

4.1 Helle Larsens forslag om hundehold

Dirigenten indledte med at konstatere, at forslaget ikke ville blive behandlet som et vedtægtsforslag, idet det ikke var formuleret sådan. Ejerforeningens regler om husdyrhold er fastsat i husordenen samt i det særlige reglement for husdyrhold. Ændringer til disse kan ske med almindeligt flertal.

Forslaget skabte en del debat.

Det blev blandt andet nævnt, at nogle købte lejligheder i Boholtegård E/F i tidernes morgen fordi man måtte holde hund.

En beboer udtrykte utilfredshed over at nogle må holde hund, men får bøder for det, og andre må ikke holde hund, men er blevet tvunget til at skaffe sig af med hunden.

Flere beboere udtrykte ønske om at få oplyst bestyrelsens beslutninger på mail/brev/opslagstavle, i stedet for at det blot oplyses på foreningens facebookside, hvilket de mener skete sidst der var ændringer for hundehold. Bestyrelsen var af den opfattelse, at der var informeret om beslutninger om ikke længere at give tilladelse til hund.

En beboer spurgte, hvem der giver besked til CEJ, hvis nogen holder hunde ulovligt. Bestyrelsen svarede hertil, at når bestyrelse, vicevært eller andre bliver bekendte med ulovligt hundehold, meddeler de det til CEJ. Herefter henvender CEJ sig til den pågældende beboer, og meddeler at de skal skaffe sig af med deres hund jf. reglerne.

Da dirigenten kunne konkludere, at der ikke blev fremsat flere synspunkter, blev forslaget sat til skriftlig afstemning:

Ja stemmer – 2629
Nej stemmer – 5952
Blanke - 643

Forslaget var derfor **forkastet**, hvilket betyder, at der fortsat ikke vil blive udstedt tilladelser til hund.

4.2 Line Kristensens forslag om hundehold

Dirigenten konstaterede, at forslaget var fremsat af en lejer, og derfor ikke kunne behandles.

4.3 Vibeke Schnoors forslag om altaninddækninger

Dirigenten læste forslaget op. Forslagsstilleren var ikke til stede.

Dirigenten henviste til forslagsstillerens ønske om en tilkendegivelse fra medlemmerne, om der er et ønske om at arbejde videre med projektet.

Efter en kort debat om altaninddækninger kunne dirigenten ved håndsoprækning konstatere, at der var overvældende flertal imod, at der arbejdes videre med projektet.

4.4 Bjørn Skovlund Frederiksens forslag om altaner

Bjørn Skovlund Frederiksen fremlagde sit forslag om altaner.

Dirigenten påpegede, at forslaget ikke ville kunne sættes til afstemning, idet der i forslaget ikke var taget stilling til blandt andet finansiering, fremtidig vedligeholdelse og byggeteknisk rådgivning.

Der vil kunne tages stilling til, hvorvidt der skulle nedsættes et udvalg, der kunne arbejde videre med et altanprojekt, herunder have en dialog med kommunen for at afklare, hvad kommunen ville tillade.

Der var holdninger til forslaget, om at det er for dyrt, og at det skal være frivilligt for den enkelte ejer om der er ønske for at få en altan eller få en udvidelse af altan.

Der kom en bemærkning om at vente med et stort og dyrt projekt i dette omfang, indtil taggælden er betalt ud.

En beboer fremførte, at de lave fællesudgifter i ejerforeningen er eftertragtede, hvilket er en fordel, hvis man skal sælge sin lejlighed.

Da dirigenten kunne konkludere, at der ikke blev fremsat flere synspunkter, satte han til afstemning, hvorvidt der skulle etableres et udvalg, der kunne arbejde videre med et altanprojekt til fremlæggelse på en senere generalforsamling:

Ja stemmer – 2906
Nej stemmer – 6053
Blanke – 265

Forslaget var derfor **forkastet**.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2020

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020.

Der blev stillet spørgsmål til vedligeholdelsesplanens projekter, hvortil formanden svarede, at den kommende bestyrelse vil kigge på denne.

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

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bjarne Nielsen og Dorthe Wegger var på valg og var villige til genvalg.

Christian Torkildsen er trådt ud af bestyrelsen, hvorefter Tobias Lidegaard er trådt ind i Christians post.

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)
Tobias Lidegaard	Boholtevej 33, 2. th.	(på valg i 2021)
Bjarne Nielsen	Boholtevej 81, st. tv.	(på valg i 2022)
Dorte Wegger	Boholtevej 29, 1. th.	(på valg i 2022)

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Helga Skovmand Eriksen ønskede ikke genvalg.

Henrik Nygaard Olsen og Steffen Nielsen meldte sig frivilligt som suppleanter, der var ingen indsigelser herimod og ingen modkandidater.

Som suppleanter valgtes derfor:

Henrik Nygaard Olsen (1. suppleant)
Steffen Nielsen (2. suppleant)

Boholtevej 53, 1. tv.
Boholtevej 9, st. tv.

(på valg i 2021)
(på valg i 2021)

8. Valg af statsautoriseret revisor

Der var genvalg af Redmark, Statsautoriseret revisionspartnerselskab

9. Eventuelt

Følgende emner blev debatteret:

- Input om at få markeret en parkeringsplads ved skraldeskurene gul.
- Opfordring til bestyrelsen om at slå op på Facebook, opdater hjemmeside og hænge en seddel om på opslagstavlerne i opgangene, når projekter igangsættes.
- Navneskilte til dem der har fået ny døre (har kun navneskilte på postkasserne). Bestyrelsen vil drøfte om det er den enkelte ejers eget ansvar, eller om der skal være ens navneskilte i hele foreningen.
- Opfodring til at søge om en hjertestarter hos Tryk-fonden (skal gøres inden 1. marts)
- Spørgsmål til lokaler hvor varmecentralen lå før, hvad skal der ske med de lokaler. Bestyrelsen har drøftet mange ideer, men har vurderet at der ikke er råd til at få det ordnet på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen vil prioritere andre ting, bl.a. renovering af trappeopgangen.
- Problemer med at lukke vinduer ordentligt, håndtaget er stramt og vil næsten ikke lukke. Janick (vicevært) vil bestille lister hertil, der er ca. 3 ugers levering.
- Affaldscontainere: Der er blevet gjort klar til etablering af lys, det er under vurdering hvordan lys skal etableres. Bestyrelsen hævder at det ikke skal være til gene for naboer.
- Der er sket forberedelse til beplantning foran skurene, til at dække for containerne.
- Ladeplads til el-biler: Som udgangspunkt er det ikke noget bestyrelsen vil få gjort. Bestyrelsen vil gerne sætte en parkeringsplads af til en lade-station, og de vil muligvis gerne bestemme hvilken plads det skal være. Etablering, vedligeholdelse, finansiering mm. skal den enkelte ejer selv sørge for, hvis der er ønske om en ladeplads til en el-bil.
- Formanden bad om en afsluttende bemærkning og takkede for en god generalforsamling.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21:25.

ooo000ooo

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID af generalforsamlingens dirigent og tilstedeværende bestyrelse.

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.”

Søren Ralph Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:17278567

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-09-21 11:28:02Z

NEM ID 

Ole Schou

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-493035881932

IP: 94.66.xxx.xxx

2020-09-22 08:10:13Z

NEM ID 

Bjarne Arentfeld Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-216082500018

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-09-23 05:44:03Z

NEM ID 

Dorte Wegger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-482446061061

IP: 93.166.xxx.xxx

2020-09-23 17:11:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WEJC7-WOWBJ-J5QE8-68QZV-41ZP-PY4LS

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>