

E/F Boholtegård



Referat af ordinær generalforsamling 1. september 2021

Onsdag den 1. september 2021, 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 97 af foreningens 290 lejligheder, repræsenterende 7074 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. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2020 til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.
 - A) Forslag fra Bjørn Skovlund Frederiksen om altaner, jf. bilag
 - B) Forslag fra Kurt Birkemark, jf. bilag
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2021.
6. Valg af 4-5 bestyrelsesmedlemmer.

Ole Schou, Vibeke Betty Schnoor og Tobias Lidegaard er på valg for en 2-årig periode. Vibeke Bette Schnoor genopstiller ikke.
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Henrik Nygaard Olsen og Steffen Nielsen er på valg for en 1-årig periode. Steffen Nielsen genopstiller ikke.
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 Sabrina Palmer Brodersen 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. Generalforsamling var dog ikke afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser, grundet de ekstraordinære omstændigheder vedrørende covid-19. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter på nær forslag 4.A vedrørende altaner, da forslaget kræver 2/3 fremmødte.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Ole Schou aflagde bestyrelsens beretning, der gengives her:

Udenoms arealer

- Det grønne område

Igen i år er områderne blevet vedligeholdt og beskåret efter behov.

Der er blevet fældet 3 træer ud imod Boholtevej, som der var ønsket om, da de var alt for store.

Der er nogle udfordringer med Rododendron hjørnet ved blok 10, og det er ikke alt der er lige pænt, men vi prøver at få det pænt, og finder en løsning. Men det er et område, hvor ikke alt kan gro.

Vi har haft en konsulent ude fra Thyme, som er kommet med et omfattende forslag til alle vores grønne arealer imellem blokkene. Hvis det skulle udføres, ville det være ret bekosteligt, og vi skulle have gang i en håndskubber til at slå græsplænen. Det ville blive spændende og jeg tror vi vil kunne tage entre for at komme ind og se det.

Der var også forslag til beplantning op ad og omkring vores tre affaldsgårde, som vil blive effektueret her i efteråret.

Der har været en del ytringer om vilde smukke blomster i forbindelse med det så meget oppe i tiden biodiversitet til glæde for insekter. Det er helt sikkert også smukt, men personligt syntes jeg ikke det hører til imellem vores bygninger. Men lad os tage en snak om det, så der er plads til alt og alle.

Parkeringspladser

Vi har fået ændret vores parkerings regler, således at det er lovligt at holde udenfor parkeringsbåsene, også ved de gule striber i op til 1 time med parkeringsskive/ur, således at man ikke er nødet til at få en parkeringstilladelse.

Der har været et par tilfælde, hvor der kommer buler og ridser fra nabobiler, uden at gøre opmærksom på sit uheld. Det er ærgerligt nogle har den adfærd

Ny affaldsordning

Vi fik endelig færdiggjort vores tre nye affaldsgårde.

Generelt er det gået godt med selve affaldssorteringen, som meddelt på Facebook og Hjemmesiden.

Der viste sig behov for mere belysning hvilket vi har fået etableret.

Men der er ikke rigtig nogen der har rådgivet os om problemer med vinden når det blæser. Når det blæser meget, så tumler containerne rundt og de rejser sig ikke bare af sig selv. Vinden går jo lige igennem trådhegnet, selvom det er pænt.

Når der bliver beplantet op af hegnet, håber vi, det kan tage det værste, ellers må vi finde en anden løsning.

Bygnings relateret

- Vi har fortsat opsætning / udskiftning af lamperne i opgangene i takt med de nymalede opgange.
- Vi er nu nået op på 20 renoverede opgange, hvilket er omkring halvdelen. Vi fortsætter løbende i henhold til det der bliver budgetteret hvert år.

Der er bestilt maling af området imellem sokkel og mursten, da det er meget slidt.

Vi har haft en sammenstyrtning af en gammel regnvandsbrønd ved nr. 45, som er blevet filmet og repareret. Forsikringen har dækket en stor del af dette.

Udskiftning af de sidste trappetrin ved opgangene, bliver udført og skal være færdig med udgangen af oktober måned.

Vandrør stigstreng

Vi har haft en større del skader end tidligere, så spørgsmålet er, hvor lang tid vi kan blive ved med at lave løbende reparationer før vi kan blive nødt til at begynde en udskiftning af stigstrengene.

-Fugtproblemer

Vi har ikke haft store fugtproblemer med lejligheder siden sidste generalforsamling

Rotter:

Der har været et rotteproblem i en stuelejlighed med en rotte i rør, men det blev løst.

Haft en del problemer i kælderen.

Alle gulvafløb i kælder og gamle bøjler rum er sat fast med silikone, og vi har fået udskiftet alle vores rotte spærre og det har løst problemet.

Hjemmeside og Facebook

Bestyrelsen har løbende benyttet begge medier med relevant information, håber det giver mening, da nogle har givet udtryk for, at vi har benyttet det for lidt.

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

- Tagprojektet

Vi har haft en del problemer med vand der kom ind fra loftet i opgang nr. 43.

Taget blev undersøgt af Multitag, og de kunne ikke finde nogen utætheder, udover et enkelt sted de reparerede.

Men problemet fortsatte, og til sidst fik vi aftalt et møde på taget med leverandøren af tagdugen "Dergigum", hvilket vi så frem til. Men dagen før mødet skulle finde sted, valgte Multitag egenhændigt, at ligge et nyt lag tagdækning på 200 kvm, hvor der kunne formodes, at der er en fejl i tagdugen. Lidt underlig adfærd.

I 2022 har vi 5 års gennemgang af tagleverancen fra Multitag. Bestyrelsen har besluttet at få et uvildigt firma til at gennemgå hele taget, da vi løbende har haft problemer nogle steder. Og så det med tagrenderne, som ætsede på grund af manglende pålægning af asfalt på tagdugen.

Efter vores optik burde sådan et nyt tag, bare ligge og passe sig selv uden problemer i mindst 20 år.

Bestyrelsen og Ejendomsmester

Det har været et underligt år med corona restriktioner. hvor vi ikke har afholdt ret mange fysiske møder, men ordnet det på telefon og mail. Efter vores generalforsamling i september måned nåede vi at mødes i oktober og november. Så trådte corona ind, og vi har først haft fysisk møde igen i starten af august.

Men der har været afholdt en del telefonsamtaler og mail møder.

Forhåbentlig er det ovre nu, og vi kommer ind i en mere normal gænge.

Vedtægter:

Som tidligere nævnt, har jeg personligt startet op for nogle år siden, med at gennemgå vores vedtægter og få dem opdateret, hvor det er nødvendigt. I samråd med Advokat Ole Bjørn fra CEJ, valgte vi for et par år siden at udsætte det, da der var nogle nye normalvedtægter for ejerforeninger på vej.

De er nu kommet, og jeg er i dialog med Chefjurist Charlotte Rosenkilde fra CEJ, hvor vi skeler til de nye Normalvedtægter, og ser på hvad der vil være fornuftigt at tilrette i forhold til E/F Boholtegård og ikke bare for at ændre. Vi forventer at arbejdet er nået i mål inden udgangen af året

Økonomi:

Vi har fortsat en sund likviditet med penge i kassen, så vi ikke skal ud at låne til den daglige drift, i går havde vi 2.3 mio. stående på vores driftskonto.

Vi overvejer at bruge noget af opsparingen på at få udskiftet stigstrengene i en blok. Det koster i omegnen af kr.1.2 mio.

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 der ikke var nogen bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2020 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 103.659 kr. Det samlede resultat for året ligger på 392.620 kr.

Dirigenten oplyste dernæst, at ud af en samlet aktivmasse på 2.876.791 kr. hvoraf de likvide beholdninger udgjort 2.264.810 kr. udgjorde foreningens egenkapital -4.712.961 kr. Hvis der korrigeres for "taggælden" som afvikles af de ejere, der ikke har betalt kontant, er egenkapitalen på 1.508.770,00

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der var spørgsmål til den store stigning i elforbruget på ca. 35.000 kr. Dirigenten oplyste, at elforbruget dækker ejendommens fællesarealer, men havde ikke en forklaring på stigningen.

Det kan efterfølgende oplyses, at der i udgiften er afsat eludgift for 4. kvartal 2020 på ca. 24.000 kr., der først er betalt 1. februar 2021. I regnskabet for 2019 er der ikke afsat eludgift for 4. kvartal 2019.

Dirigenten opfordrede til, at konkrete spørgsmål til regnskabet sendes til administrator inden generalforsamlingen, som der også opfordres til i indkaldelsen.

En ejer havde ligeledes en bemærkning til den planlagte vedligeholdelse, hvor udgifterne var lidt lavere end det budgetterede. Formand Ole Schou oplyste, at bestyrelsen hellere vil holde lidt igen og spare lidt penge op til større projekter, da foreningen ikke har en særlig stor likvid beholdning. Bestyrelsen forsøger at undgå at foreningen skal optage fælleslån ved større projekter.

Der var derudover bemærkninger til lønudgifterne som var steget i 2020 sammenlignet med det forgangne år. Bestyrelsen oplyste, at formand Ole Schou får løn hver måned svarende til 2.500 kr. om måneden før skat for sit store arbejde i bestyrelsen. Derudover har Bjarne Nielsen fra bestyrelsen været ferieafløser. Der har i 2020 været mere brug for ferieafløseren og derfor er denne udgift steget.

En ejer havde herudover spørgsmål til posten "maskiner" i note 2 under reparation og vedligeholdelse som er steget i 2020. Bestyrelsen oplyste, at flere maskiner var gået i stykker og foreningen derfor havde været nødt til blandt andet at købe en ny hækkeklipper, kædesav mv. Formanden påpegede at sådanne udgifter kommer periodevis.

Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens samtykke, at regnskabet var enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse

4.A. Bjørn Skovlund Frederiksen om Altaner

Tommy Jørgensen fra Balco Altaner gennemgik det materiale, som var blevet udsendt sammen med indkaldelsen. Tommy Jørgensen forklarede, at der var mulighed for at få en åben eller lukket altan og beskrev fordele og ulemper ved begge modeller.

Dirigenten efterlyste herefter eventuelle spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Flere beboere havde spørgsmål til den lukkede altan, da det var oplyst, at der bliver lagt gulvtæppe på altanen. Der var derfor spørgsmål til hvordan regnvand vil påvirke gulvtæppet, hvis man har glasvinduerne åbne. Tommy Jørgensen forklarede, at det aldrig har været et problem, da gulvtæppet er lavet til at ligge udenfor. Derudover vil der blive etableret et gulvafløb, hvor vandet kan løbe ned.

Der var andre beboere som bemærkede, at det vil blive svært at holde varmen ude fra lejligheden ved de lukkede altaner. Tommy Jørgensen påpegede, at det er muligt at lukke luft ind fra siderne og der derudover er ventilationsskinner, som kan åbnes.

Der var ydermere spørgsmål til om de ejere, som ikke allerede har altan vil få en ekstra regning for etablering af altandør og nye vinduer. Tommy Jørgensen oplyste, at det ikke var medregnet i prisen og det derfor vil komme som en ekstra regning.

En ejer spurgte om tidsperspektivet på projektet. Tommy Jørgensen oplyste, at der vil gå omkring 10-12 måneder fra projektet kan gå i gang til det står færdigt.

Dirigenten forklarede, at der ikke var mødt 2/3 af foreningens medlemmer og forslaget derfor ikke kunne vedtages på generalforsamlingen. Det er dog muligt at få vedtaget forslaget på en ekstraordinær generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Da der ikke var flere bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Der var herefter skriftlig afstemning, om hvorvidt ejerne ønskede altaner. Der var 4.859 fordelingstal mod, 2.215 fordelingstal for og 84 fordelingstal stemte blank.

Forslaget blev herefter forkastet.

4.B. Kurt Birkemark om opstilling af 1-2 flagstænger samt indkøb af juleudsmykning hertil

Kurt Birkemark motiverede sit forslag og dirigenten efterlyste eventuelle bemærkninger eller spørgsmål til forslaget.

Der var spørgsmål til om prisen på 30.000 kr. ekskl. moms var for én eller to flagstænger. Kurt Birkemark oplyste, at den anførte pris var for en flagstang.

En beboer ønskede at vide, hvor flagstangen skal placeres. Forslagsstiller var åben for forslag og havde ikke fastlagt placeringen af flagstangen.

Det blev bemærket, at der skulle være en klar aftale om hvem, og hvordan man vil administrere flagstangen efter normale flagregler. Dette blev bifaldet af bestyrelsen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

4.C. Kurt Birkemark om nedsættelse af et udvalg, som skal udarbejde nye vedtægter.

Forslagsstiller fik muligheden for at motivere sit forslag. Bestyrelsen bemærkede herefter at forslaget var stillet, så bestyrelsen skulle holdes ude for arbejdet med at få lavet nye vedtægter. Bestyrelsen oplyste i samråd med administrator at bestyrelsen havde været i dialog med CEJs chefjurist Charlotte Rosenkilde om at få kigget ejerforeningens vedtægt igennem. Dette er et igangværende projekt, som bestyrelsen arbejder videre med.

Flere ejere udtrykte deres opbakning til, at bestyrelsen arbejder videre med at få udarbejdet nye vedtægter.

Da der ikke var opbakning til forslaget, blev forslaget forkastet.

4. D. Kurt Birkemark om fremlæggelse af beslutningsreferat efter hvert bestyrelsesmøde til foreningens medlemmer.

Kurt Birkemark fremlagde sit forslag.

Bestyrelsen påpegede, at intet ved bestyrelsesmøderne er hemmeligt. Der står en mappe med referaterne fra bestyrelsesmøderne på ejendomskontoret. Bestyrelsen opfordrede ligeledes beboerne om at rette henvendelse til bestyrelsen ved eventuelle tvivlsspørgsmål.

En ejer anførte, at det ikke virker til at bestyrelsen holder noget hemmeligt og at man kan komme til generalforsamlingen og stille spørgsmål, hvis man er i tvivl om noget.

Da der ikke var flere bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

4.E. Kurt Birkemark om at bestyrelsens vederlag bortfalder

Kurt Birkemark motiverede sit forslag og bemærkede at lønudgifterne var steget siden sidste regnskabsår.

En ejer fortalte, at han er glad for det arbejde som bestyrelsen lægger i foreningen og derfor ikke har noget imod, at bestyrelsen får betaling for deres arbejde.

Da der ikke var flere kommentarer til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2021

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021 og bemærkede, at der er indregnet en stigning i fællesbidraget på 400.000 kr.

Der blev stillet spørgsmål til om stigningen er med tilbagevirkende kraft. Administrator oplyste, at stigningen er med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2021.

Ole Schou oplyste, at det på generalforsamlingen i 2018 blev oplyst, at der i de kommende budgetter vil blive indlagt en automatisk regulering af fællesbidragene, så de følger prisudviklingen.

Der var spørgsmål til, hvordan foreningen skal have råd til at få skiftet stigstrengene, når foreningen har budgettet med et stort underskud på 774.300 i 2021. Bestyrelsen oplyste, at alle projekterne ikke vil blive igangsat i 2021.

Da flere ikke ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at bestyrelsens budgetforslag med en samlet stigning på 400.000 i fællesudgifter var godkendt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ole Schou, Vibeke Betty Schnoor og Tobias Lidegaard var på valg. Alle udover Vibeke Betty Schnoor tilkendegav at modtage genvalg. Herudover ønskede Brian Sørensen at stille op til bestyrelsen.

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 2023)
Brian Sørensen	Boholtevej 37, st. tv.	(på valg i 2023)
Tobias Lidegaard	Boholtevej 33, 2. th.	(på valg i 2023)
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

Steffen Nielsen ønskede ikke at genopstille.

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

Som suppleanter valgtes derfor:

Henrik Nygaard Olsen (1. suppleant)	Boholtevej 53, 1. tv.	(på valg i 2022)
Michael Petersen (2. suppleant)	Boholtegård ApS	(på valg i 2022)

8. Valg af statsautoriseret revisor

Der var genvalg af Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

9. Eventuelt

Følgende emner blev debatteret:

- En beboer påpegede, at der stadig står et tomt kaninbur, som skal fjernes.
- En ejer havde lagt mærke til, at nogle af de gamle kælderdøre er blevet malet. Ejeren spurgte hvornår resten af dørene vil blive malet. Bestyrelsen oplyste, at dørene vil blive malet, når opgangen bliver malet. Vicevært Jannick vil kigge på det og gå en runde.
- En beboer opfordrede til at bestyrelsen kigger på renovering af stigstrengene, da trykket er lavt og der er rustsmag i vandet, når der har været lukket for vandet i lidt tid.
- Formanden Ole Schou oplyste, at foreningen har fået en hjertestarter. Den hænger i mellemgangen.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.15

ooo000ooo

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

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

2021-09-15 08:19:12 UTC

NEM ID 

Brian Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-817982469594

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-09-15 12:40:44 UTC

NEM ID 

Bjarne Arentfeld Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-216082500018

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-09-15 13:53:01 UTC

NEM ID 

Ole Schou

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-493035881932

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-09-15 18:01:51 UTC

NEM ID 

Dorte Wegger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-482446061061

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-09-16 17:40:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0QAQP-PVC40-5TXF8-XADO5-AQE55-CTPAH

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>