



E/F Boholtegård

Referat af ordinær generalforsamling 18. maj 2022

Onsdag den 18. maj 2022 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Boholtegård i Caféen, Ravensborghallen, Ravensborgvej 3, 4600 Køge.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2021 til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.
 - a. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af 4 stk. ladebokse til 176.243,75 kr. inkl. moms i henhold til vedlagte tilbud fra Spiiri. Placering vil ske som angivet på kortbilaget.

Ejerforeningen har fået tilsagn om tilskud på 25.000 kr. fra Bolig- og Planstyrelsen.

- c. Forslag fra Poul Erik Petersen, Boholtevej 65, st.tv.:

Jeg ønsker at spørge medlemmerne i E/F, om der er flertal for at nedsætte en arbejdsgruppe, som skal undersøge mulighederne for at etablere carporte på foreningens areal?

Såfremt der er flertal for dette, skal arbejdsgruppen komme med forslag til:

- udformning af carportene (1)
- placering af disse
- indhentning af tilbud på carporte samt etablering.
- Finansiering

Såfremt arbejdsgruppen etableres, og du ønsker at bidrage, kan du kontakte undertegnede på telefonnr. 2710 0266.

- (1) udformning bør ske således at der relativt nemt kan etableres ladestandere til el-biler. Det er dog ikke min tanke at denne arbejdsgruppe skal arbejde med etablering af ladestandere. Det håber jeg at andre vil stille forslag om, og at disse 2 arbejdsgrupper på et eller andet tidspunkt vil koordinere deres opgaver.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2022.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Bjarne Nielsen og Dorte Wegger er på valg for en 2-årig periode.
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Henrik Nygaard Olsen og Michael Petersen er på valg for en 1-årig periode.
8. Valg af statsautoriseret revisor.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
9. Eventuelt.

---o0o---

Formanden Ole Schou bød velkommen til generalforsamlingen og til Søren Ralph Hansen og Jeanette Rasmusen fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Søren Ralph Hansen som dirigent og Jeanette Rasmussen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 84 ejerlejligheder ud af 290 med et samlet fordelingstal på 6.188 ud af 20.000 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 19 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal. Dog skulle forslagene 4a) og 4b) vedtages med kvalificeret flertal. Det betød, at to tredjedele af ejerne skulle være repræsenteret på generalforsamlingen og at to tredjedele af de repræsenterede skulle stemme for forslaget. Da to tredjedele ikke var repræsenteret, kunne forslagene vedtages foreløbigt, hvis mindst to tredjedele af de repræsenterede efter fordelingstal stemte for forslagene. I så fald skal forslagene vedtages endeligt på en senere generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af de fremmødte, uanset antal, skal stemme for.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Ole Schou aflagde bestyrelsens beretning, der gengives her:

Udenoms arealer:

- De grønne områder

Lad os starte med beslutningen fra sidste generalforsamling, om at anskaffe en flagstang til julelys. Den er nu etableret ved indkørslen til nr. 1. med strøm til julelys.

Alle trappetrin foran opgangene er nu udskiftet, der gik en 2-3 år fra vi startede.

Der er blevet udtyndet i Rhododendron hjørnet ved blok 10, de døde planter er fjernet.

Så har vi fået etableret to nye farverige Rhododendronbede med jernringe omkring, for enden af blok 13 og 14.

Vi har fået beplantet med krybe planter omkring skraldeburene, så håber vi det bliver flot og giver lidt læ, når de vokser sig store.

Der er indkøbt nogle nye skraldestativer og cykelstativer, som vil erstatte de eksisterende når de trænger til det.

Den højeste nyhed, er en falkekasse, så håber vi der flytter nogle ind, så vil vi givet få bugt med mågerne

Bygningsrelateret og andet

Vandrør fra kælder op til alle etagerne også kaldet stigstreng.

Vandrørene er meget slidte og lukker til pga. aflejringer, rust og tæring, som vi også talte om sidste år. Vi havde overvejet at få lavet en blok, det ville koste godt 1.5 mio. kr., som vi har sparet op. Men det er nu steget til 3 mio. kr. pr. blok, så det har vi måtte droppe. I alt vil det løbe op i 15 mio. kr. for alle 5 blokke.

Vi har valgt at fortsætte med løbende at udbedre skader når de opstår.

Renovering og maling opgange er vi nået op på 24 opgange, og vil fortsætte denne vej, og udskifte lamper samtidig.

Terrazzo i opgange ved hoveddøren, er blevet repareret i 7 opgange, hvor der var farlige skader.

Vi har undersøgt, om vi kan gøre noget med lyssensor på udendørslygtepælene med skumrings tænd/sluk. Men det vil koste rigtig mange penge at gøre det på en lovlig måde, da der skal føres strøm frem til alle lygtepælene.

Videoovervågningen bliver renoveret med nye rigtige kabler og beskyttelse af kontakterne imod vejr vind og kryb. Samtidig vil der komme lidt flere kameraer op, på steder, hvor der har været forskellige former for hærværk.

Løse skraldecontainere i indhegning imellem blok 10-14 og 13-12, som larmer når vinden flytter rundt på dem. Vi har undersøgt på en løsning, men er ikke lykkedes med at finde noget, som også accepteres af skraldemændene. Men mon ikke vi, pludselig finder en løsning.

El bil opladning har der været forespurgt på fra nogle ejere, og vi har ansøgt om støtte hos bolig og planstyrelsen, og fået bevilget støtte på 25% af kr. 100.000,-, som vi kan få glæde af, hvis forslaget senere bliver stemt igennem.

Der er blevet opsat nye skilte i alle opgange med informationer om kontaktpersoner m.v.

Vedtægter revideret, som lovet på sidste generalforsamling, og fremsættes til vedtagelse.

Som nævnt tidligere, står vi overfor 5 års gennemgang af vores tagprojekt fra 2017. Vi valgte at få en uvildig gennemgang af taget, som er sket, viste at være en god ide.

Rapporten vil indgå i den samlede 5 års gennemgang.

Vi har undersøgt på at få opsat brandalarm i opgangene, men i lejlighederne, skal beboerne selv sørge for dette.

Låsesystem og dørtelefon til opgangene og kælder.

Vi har talt om dette emne igennem mange år, og nu har bestyrelsen fået et oplæg fra et par firmaer

Vi kan få sat et låsesystem på opgangsdørene, som vil gøre, at man åbner døren med en lille nøglebrik. Det vil betyde, at alle der skal ind, skal have en nøglebrik, det gælder gæster, postbud, bestilte varer til døren m.m. Har man ikke denne brik, kan man ringe til beboeren i lejligheden, så man skal ned og åbne indefra.

Dette er vi enige om i bestyrelsen, at dette ikke er en holdbar løsning.

Derfor skal der etableres en form for dørtelefon, i kombination hermed.

Der er mulighed for at få trukket kabler til hver enkelt lejlighed, men det bliver ubeskriveligt dyrt.

Alternativt laves det med trådløs kommunikation via en app og vores internet.

Prisen for dette vil være.

Nye dørlåse med nye langskilt dørgreb.

Pris er kr. 6.200,- stykket og vi har 43 opgange plus ca. 60
kælderdøre. I alt

kr. 372.000,-

Så skal vi have dørtelefonsystemet, det koster

Kr. 38.000,- pr. opgang svarende til

kr. 1.634.000,-

Installation ca.

kr. 50.000,-

Det vil løbe op i godt og vel i 2 mio. kr.

Samtidig burde vi udskifte alle dørene hvilket kostede 1.5 mio. kr. for nogle år siden, men det er også steget gevaldigt.

Vi har også oplevet, at der IKKE er den store efterspørgsel på dette de seneste år.

Det er vi sikker på, skyldes vores videoovervågning. Derfor vil vi opgradere vores overvågning flere steder i vores område, bl.a. ved cykelkældrene, hvor vi på det seneste har oplevet hærværk og tyveri.

**Afslutningsvis vil vi sige, vi har en sund økonomi med penge på kontoen, vi har en god ejendomsme-
ster i Jannick, og Boholtegård er et dejligt sted at bo.**

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

Efter beretningen var aflagt, kom der nogle enkelte bemærkninger.

En ejer undrede sig over, at der kan opstå en vandskade, hvis der er undertag på. Ejendomsfører Jan-
nick oplyste, at det skyldtes at vandet er løbet ned af røret, hvorfor der nu skal udskiftes 20. kvm. isole-
ring ved opgang 43.

En ejer roste bestyrelsen for de nye flotte blomsterkasser, som er blevet sat op, men undrede sig over
placeringen.

En ejer spurgte, om det var muligt at få lagt et stykke fortov oppe ved sydsiden, hvor der er et stykke,
som kan være farligt, at passere grundet biler. Bestyrelsen vil kigge nærmere på denne udfordring.

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

Ad 3. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2021 til godkendelse.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet 2021 og fremhævede en række poster, herunder revisors blanke påtegning, afvigelser i forhold til årets budget samt årets driftsresultat der viste et underskud af den ordinære drift på 525.866 kr. Det samlede resultat for året ligger på -222.107 kr.

Dirigenten oplyste dernæst, at ud af en samlet aktivmasse på 2.321.619 kr. hvoraf de likvide beholdninger udgjorde 1.670.979 kr., udgjorde foreningens egenkapital -4.935.068 kr. Hvis der korrigeres for kassekrediten (Tagprojekt), som afvikles af de ejere, der ikke har betalt kontant, er egenkapitalen på 861.120 kr.

Der var en enkelt kommentar til regnskabet i forhold til, hvorfor der var bogført selvrisiko under vedligeholdelse. Dirigenten oplyste, at der er tale om en forsikringssag, hvor der ikke er dækning eller afskrivning i forbindelse med forældelse.

En ejer udtrykte sin bekymring i forhold til, hvor længe ejerforeningen kan finansiere de underskud, som der hidtil har været. Bestyrelsen svarede, at den er opmærksom på dette, og at der arbejdes med en fast årlig stigning i fællesbidraget.

Da der ikke var flere bemærkninger til regnskabet, blev regnskabet herefter vedtaget enstemmigt.

Ad 4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.

Ad. 4 a. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer.

Dirigenten oplyste at normalvedtægten er gældende pr. 01.01.2022 for Boholtegård. Herefter gennemgik dirigenten vedtægtsændringerne.

Der var et ønske fra forsamlingen om at få præciseret enkelte punkter i forhold til vedligeholdelsespligten. De nævnes her:

Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for indgangsdørene, men ikke ejernes hoveddør. Ejer har ansvaret for montering af målere, men ejerforeningen står for udskiftningerne. Ejerforeningen har ansvaret for altaner, ydersiden af altandøren, ydersiden af vinduer, som vender ud mod fællesarealer, ejer har ansvar for indvendig side af altandøren og indvendig side af altanen.

Formanden Ole Schou oplyste, at bestyrelsen udarbejder en kladdevedtægt, så der ikke opstår tvivl om fortolkning.

Herefter satte dirigenten vedtægtsændringerne til afstemning enkeltvis.

- a. Forslag om medlemmer i bestyrelsen
- b. Forslag om præcisering af udlejning
- c. Forslag om præcisering af vedligeholdelse
- d. Forslag om at slette forældende bestemmelser

Dirigenten kunne konstatere, at alle vedtægtsændringerne blev foreløbig vedtaget med et overvældende flertal. Der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan blive endeligt vedtaget.

Ad. 4 b. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af 4 stk. ladebokse til 176.243,75 kr. inkl. moms i henhold til vedlagte tilbud fra Spiiri. Placering vil ske som angivet på kortbilaget.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at dette forslag skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Ole Schou motiverede forslaget og fortalte, at bestyrelsen havde været i dialog med kommunen om de ville sætte lade standere op i den nærmeste fremtid, hvilket de ikke kunne besvare. Bestyrelsen ønsker ikke abonnement til ladestandere, derudover har de undersøgt, hvad det vil koste at etablere 2 ladestandere, hvor der kan lades i alt 4 biler op adgangen.

Der blev i forsamlingen drøftet etableringen, placeringen, proceduren og økonomien i forhold til de to lade standere. Det emne der fyldte mest i forsamlingen, var den i forvejen store udfordring med mangel på parkeringspladser.

Dirigenten blev spurgt, hvordan det forholdt sig hos andre ejerforeninger og oplyste, at det er et emne, som også fylder meget i andre ejerforeninger, hvor der er mange betragtninger for og imod, at få lade standere.

Efter en god debat i forsamlingen, valgte bestyrelsen, at trække forslaget tilbage. Bestyrelsen vil arbejde videre med projektet om el-ladestandere.

Ad. 4 C. Forslag fra Poul Erik Petersen, Boltevej 65, st. tv.

Poul Erik Petersen motiverede sit forslag om nedsættelse af en arbejdsgruppe til at undersøge mulighederne for at etablere carporte.

Efter få bemærkninger til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget faldt med et overvældende flertal.

Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2022.

Dirigenten gennemgik det vedlagte driftsbudget for 2022, og bemærkede at der er indregnet en 5 % stigning i fællesbidraget, som vil blive opkrævet med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2022.

Der var et ønske fra en ejer om at budgettere med et nul resultat fremadrettet, så foreningen ikke går ud med et underskud. Bestyrelsen ønsker det samme og vil arbejde hen imod dette.

Da der ikke var flere bemærkninger til budgettet, konstaterede dirigenten, at bestyrelsens budgetforslag med en stigning i fællesbidraget på 5 % var vedtaget.

Ad 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. Bjarne Nielsen og Dorte Wegger er på valg for en 2-årig periode.

Bjarne Nielsen og Dorte Wegger blev begge genvalgt for en 2-årig periode.

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 2024)
Dorte Wegger	Boholtevej 29, 1. th.	(på valg i 2024)

Ad 7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Henrik Nygaard Olsen og Michael Petersen er på valg for en 1-årig periode.

Henrik Nygaard Olsen ønskede ikke genvalg.

Michael Petersen og Betina Prehn blev begge valgt for en 1-årig periode.

Betina Prehn (1. suppleant)	Boholtevej 65, 2. tv.	(på valg i 2023)
Michael Petersen (2. suppleant)	Boholtegård ApS	(på valg i 2023)

Ad. 8 Valg af statsautoriseret revisor.

Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad. 9 Eventuelt.

Følgende emner blev debatteret:

- En ejer spurgte om vinduesrammerne må være hvide. Bestyrelsen bekræftede dette.
- Der var et ønske om, at bestyrelsen orienterer foreningen i forbindelse med fx etablering af bede.
- Ønske om flag i flagstang.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.05.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og bestyrelsen ved brug af NemID. Underskrifter 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 registereret, 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

2022-06-08 11:47:38 UTC

NEM ID 

Bjarne Arentfeld Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-216082500018

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-06-08 18:26:26 UTC

NEM ID 

Ole Schou

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-493035881932

IP: 178.147.xxx.xxx

2022-06-09 07:35:49 UTC

NEM ID 

Tobias Degn Lidegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 87e8b998-cd8f-4072-9a9e-a15dec100fd9

IP: 80.210.xxx.xxx

2022-06-10 21:08:57 UTC

Mit  

Dorte Wegger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9e48745c-f835-4a9f-8cb2-6be090fc6214

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-06-11 07:43:26 UTC

Mit  

Brian Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-817982469594

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-06-11 12:21:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2CQJ7-87C05-X8F7N-YAFDO-GISTD-QD8XX

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>