

Referat af Ordinær Generalforsamling i A/B Bovieran – NærHeden

Tirsdag den 8. april 2025 kl. 18:30 afholdtes generalforsamling i Hedehuset (salen), Hovedgaden 371 B, 2640 Hedehusene.

Til stede var 45 andelshavere og 8 andelshaver var repræsenteret ved fuldmagt - I alt var 53 repræsenteret ud af 55 mulige.

Fra Herbo-Administration A/S deltog Ejendomsadministrator E.A. Jan Herbo-Rasmussen (JHR)

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og andelsværdien
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften
 - 4a
 1. Fastsættelse af reservationer til større vedligeholdelse
 2. Fastsættelse af reservationer til uforudsete omkostninger
5. Forslag
6. Valg
7. Eventuelt

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent:

Vinnie Røslau bød velkommen og opfordrede til, at vi afvikler generalforsamlingen i en god tone, så det bliver en god aften.

Bestyrelsen foreslog JHR som dirigent og referent. En andelshaver protesterede og meddelte, at man efter hans opfattelse ikke kan være både dirigent og referent. Der er ingen regler, der underbygger påstanden og generalforsamlingen godtog derfor bestyrelsens forslag og følgelig valgtes JHR til begge poster.

Dirigenten takkede for valget.

JHR konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og indkaldt, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig også hvad angår vedtægtsændringer.

Dirigenten meddelte, at referatet ville blive et beslutningsreferat. Der er senere på generalforsamlingen et forslag om, at referater af generalforsamlingen skal være mødereferat, hvor spørgsmål og svar refereres – I det tilfælde generalforsamlingen stemmer for dette, vil det kun gælde fremtidige referater.

Der blev valgt 2 stemmetællere.

Afstemning vil ske ved at række de udleverede farvede kort op man har fået ved indgangen, men såfremt, et medlem ønsker skriftlig afstemning, vil man efterkomme ønsket, idet dirigenten dog af tidsmæssige årsager håber, at håndsoprækning vil kunne anvendes i de fleste tilfælde.

Der var ingen indvendinger mod hverken generalforsamlingens lovlige indvarsling eller beslutningsdygtighed.

Ad. 2 - Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og blev derfor ikke gennemgået på generalforsamlingen. Dirigenten forespurgte, om der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen. Formanden Vinnie Røslau supplerede med, at der i år er 3 nye beboere der har første generalforsamling i aften. I det forløbne år har bestyrelsen haft fokus på ro og samling i huset. Alle medlemmer opfordres til at kontakte bestyrelsen. Vinnie takkede på bestyrelsens vegne, alle der havde bidraget med frivilligt arbejde.

Der var enkelte spørgsmål, som alle blev besvaret, hvorefter bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad. 3 - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og andelsværdien.

Årsrapporten for perioden 1. januar 2024 – 31. december 2024 var udsendt sammen med indkaldelsen. I indkaldelsen var medlemmerne blevet opfordret til at kontakte ejendomsadministrationen, såfremt man havde spørgsmål. Da der på generalforsamlingen er begrænset tid, ville en sådan fremgangsmåde give bedre besvarelser, end man ville kunne give på selve generalforsamlingen. Der var modtaget spørgsmål, som alle var blevet besvaret. Rene (25) bemærkede under dette punkt, at han havde fået svar fra administrationen, men at svarene ikke var korrekte. Det fremgik ikke hvad der skulle være ukorrekt, og Rene havde ikke inden generalforsamlingen henvendt sig til hverken bestyrelse eller administration om, at der skulle være oplyst noget forkert.

Ved fremlæggelse af årsrapporten, fortalte Hanne Nikolajsen, kasserer, at det mest iøjnefaldende er, at man har tjent penge på vand - og det kan man jo som bekendt ikke. Årsagen er, at man i 2023-regnskabet havde hensat et alt for højt beløb til vandudgift. Den faktiske udgift i 2024, var væsentligt mindre og derfor optræder der en indtægt på denne post.

Bestyrelsen har, som forslag til resultatdisponering lagt op til, at kr. 642.000 der er tilbage efter de 3 ekstraordinære afdrag er afviklet, lægges ind i den frie egenkapital.

JHR gennemgik herefter kort regnskabet for 2024.

Regnskabet er solidt, og udviser et driftsmæssigt overskud på 1.667.772, og et likviditetsoverskud på kr. 723.652 efter afdrag på prioriteter og afskrivninger.

Aktiverne udgør kr. 159.930.138, mod sidste års kr. 160.105.790, med likvide beholdninger kr. 4.431.401.

Passiverne udgør ligeledes 159.930.138, hvor egenkapitalen er forøget fra 39.682.371 til 41.350.142 og en prioritetsgæld, som iht 2023 er reduceret med kr. 989.403 og nu lyder på 117.639.544. Af egenkapitalen hensættes i alt kr. 810.000, som består af tidligere hensatte kr. 60.000 + dette års 750.000. De 810.000 som er hensat, kommer ikke til udtryk i andelskronen der beregnes af 40.540.142 og giver en andelskrone på 1,1815 som ganget med dit indskud, angiver den maksimale pris du kan sælge til.

Per (9) foreslog, at revisor næste år i regnskabet angiver restløbetiden for den afdragsfri periode. Dette meddeles revisor.

Per (9) bemærkede, at han er uenig i at de kr. 642.000 kan indregnes i egenkapitalen, uden en selvstændig afstemning på generalforsamlingen herom.

En andelshaver krævede skriftlig afstemning om regnskabet – derfor afgav alle stemmer på stemmeseddel 1.

Optælling viste 43 ja og 7 nej samt 3 blanke, i alt 53 afgivne stemmer.

Regnskab, inkl. forslag til resultatdisponering, er således godkendt, ligesom også andelskronen 1,1815 er godkendt.

Ad. 4 - Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften

Driftsbudgettet var udsendt sammen med indkaldelsen og blev gennemgået af Hanne (02).

Et væsentligt punkt i drøftelserne var de 300.000 kr., der var budgetteret til øvrig vedligeholdelse.

Kassereren oplyste, at det skal betragtes som en budgetreserve, så man kan bruge penge til forskellige udgiftstyper, f.eks. advokatsalærer.

En beboer bemærkede, at det er forkert, at der ikke er afsat penge til vedligehold i forhold til vedligeholdelsesplanen og foreslog, at der afsættes samlet 210.000 kroner der tages fra "øvrig vedligehold".

Pt. er der hensat til vedligeholdelse 750.000 kroner.

Bestyrelsen oplyste, at der i øjeblikket pågår en gennemgang af vedligeholdelsesplanen, idet en vedligeholdelsesplan ikke er en forpligtelse, men et arbejdsinstrument.

Dirigenten besluttede derfor, at der ikke på denne generalforsamling kan stemmes om en hensættelse i den størrelsesorden og satte budgettet til afstemning.

Afstemning ved håndsoprækning viste 39 for, 9 imod og 2 blanke. I alt afgivet 50 stemmer.

Budget 2025 er således vedtaget uden stigning i boligafgiften.

Ad. 5 - Forslag.

Alle forslag var udsendt til medlemmerne den 25.3.2025.

Alle forslagene vedhæftes nærværende referat.

Forslag 1 – om vedtægtsændringer – forslagsstiller er bestyrelsen.

Jan Bisgaard fortalte, at det er en gentagelse af vedtægtsændringsforslag, der blev fremsat sidste år, men ikke kom til afstemning, fordi generalforsamlingen blev afbrudt, uden at alle punkter var nået. Vedtægtsændring om forandringer i lejligheder anbefales af ABF.

Forslag om "Forandringer i lejlighed"

Forslag om afskaffelse af andelsbeviser.

Forslag om at anvende eksternt vurderingsmand ved alle salg.

Se i øvrigt forslagene der er vedhæftet dette referat.

Efter drøftelser og forklaringer om de 3 punkter, blev de 3 vedtægtspunkter enstemmigt hver for sig vedtaget. Ændringerne indarbejdes i foreningens vedtægter.

Forslag 2 - om indkøb og montering af tagrender – forslagsstiller Gunvor (3)

Forslagsstiller Gunvor fortalte, at det kommer til at koste kr. 150.000 for alle tagrender under alle altaner.

Forslaget var fremlagt uden en opdateret projektplan. Her henvistes til den projektplan, der blev fremlagt på generalforsamlingen 2024, som imidlertid ikke længere er gældende.

Der var drøftelse, hvor nogle andelshavere ønskede, at arbejder med tagrender bør foretages af autoriserede firmaer, efter forud indhentede tilbud.

Efter drøftelser, blev forslaget sat til afstemning under forudsætning af, at der foreligger tegninger, projektplan, kommunal godkendelse og at projektet kan holdes indenfor en budgetramme på kr. 150.000

Afstemning ved håndsoprækning viste, at 40 stemte for, 8 stemte imod og 5 stemte blankt.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 - om ændring af vedtægter og husorden – forslagsstiller er Susanne og Rene (25)

Forslaget blev trukket tilbage, under hensyntagen til, at forslag om tagrender blev vedtaget.

Forslag 4 - om tagrender i nr. 7 – Forslagsstillere Johnny & Marianne

Forslaget blev trukket tilbage, under hensyntagen til, at forslag om tagrender blev vedtaget.

Forslag 5 & 6 tages samlet – fremlægges af Kirsten Hansen på gruppens vegne – om fornyelse af indgangspartiet – indendørs og udendørs.

Efter kort drøftelse og motivering, sættes forslagene til afstemning hver for sig.

Begge forslag blev vedtaget med stort flertal ved håndsoprækning.

Forslag 7 – om rygeforbud – forslagsstillere er Gunnar, Linda, Thorbjørn og Helle.

Der var en længere drøftelse om dette emne. Det blev påpeget, at det ville være mærkeligt, hvis man stod ved siden af en nyindflyttet nabo, som ikke må ryge, mens man selv måtte.

Der var mange synspunkter på et rygeforbud og på et tidspunkt, satte dirigenten forslaget til afstemning, der viste 25 stemte for, 17 stemte imod og 9 undlod at stemme.

Forslaget er dermed vedtaget og skal indarbejdes i foreningens husorden.

Forslag 8 – Vedtægtsændringer – om referater – forslagsstiller Per Ottesen

Efter nogen drøftelse, trak forslagsstiller sit forslag og skal indarbejdes i foreningens husorden.

Forslag 9 – om beboermøde – forslagsstiller er Rene Bergman

Rene begrundede sit forslag og Jan Bisgaard fortalte, at bestyrelsen havde drøftet og tilslutter sig et forslag om, at der afholdes møde, men ikke sådan som forslaget er formuleret. Indkaldelse skal udsendes 4 uger før generalforsamlingen. Regnskab og budget skal være en del af indkaldelsen. Forslag fra medlemmerne, skal if. vedtægterne modtages senest 3 uger før generalforsamlingen. Hvis man derfor skulle afholde et møde 1 uge før afleveringsfristen, er det på samme tidspunkt som indkaldelse udsendes.

Bestyrelsen mener derfor, at det er et godt initiativ, at afholde et infomøde, men henstiller til at det afholdes 1 uge før generalforsamlingen afholdes.

Det blev fra flere sider påpeget, at man jo altid selv kan tage initiativ til afholdelse af et møde.

Forslaget blev omformuleret til, at der kan holdes et infomøde ca. en uge før generalforsamlingen. Bestyrelsen tager spørgsmålet op og planlægger herefter. Forslagsstiller var tilfreds og der blev derfor ikke stemt om forslaget.

Forslag 10 – Forslag om refusion ved 3 andelssalg – Forslagsstiller er Per Ottesen

Der var drøftelse, som belyste problematikken. Forslagsstiller oplyste, at dette handler om moral og ikke jura.

Jan Bisgaard oplyste, at på det tidspunkt, hvor handlerne blev afviklet, blev såvel køber som sælger oplyst om salgsprisens beregning og at generalforsamlingen ikke på grundlag, af moralske overvejelser, kan påføre foreningen økonomiske forpligtelser.

Forslaget satte til afstemning, hvor 3 stemte for, 6 undlod at stemme og 44 stemte imod.

Forslaget er dermed nedstemt.

Forslag 11 – bestyrelsen/brandsikring – Forslagsstiller er Per Ottesen

Dirigenten afgjorde, at dette forslag ikke kan behandles, da et medlem af en forsamling ikke kan stille forslag, om bøde til en bestyrelse.

Forslagsstiller trak sit forslag, men bestyrelsen ville alligevel gerne give det et par ord med på vejen.

Formand Vinnie Røslau redegjorde for forløbet og berettede, hvor meget bestyrelsen har brugt af tid på dette spørgsmål i det forløbne år. Der afventes svar fra kommunen og måtte det ske, at der kommer et påkrav, vil bestyrelsen henvende sig til Bovieran Danmark og gå i dialog med dem.

Kommunen har senest sendt en skrivelse 14.3, hvor de beder bestyrelsen om en redegørelse indenfor 4 uger. Bestyrelsen har efterfølgende sendt nogle afklarende spørgsmål til kommunen og afventer svar herpå.

Bestyrelsen sørger for at orientere medlemmerne, når der måtte ske noget. Fra salen udtryktes tillid til bestyrelsens håndtering af sagen.

Ad Valg

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Formand vælges i ulige år, næstformand i lige år, kasserer i lige år, sekretær i ulige år, bestyrelsesmedlemmer for 2 år – bestyrelsesmedlem 1 i ulige år – 2 & 3 i lige år. Op til 2 suppleanter vælges for 1 år ad gangen
Bestyrelsen består inden generalforsamlingen af:

Formand Vinnie Røslau	på valg – Villig til genvalg
Næstformand Jan Bisgaard	på valg i 2026
Kasserer Hanne Nikolajsen	på valg i 2026
Sekretær Peter Holm	på valg – villig til genvalg
Lise Sørensen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Solveig Frederiksen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Annette Pedersen, bestyrelsesmedlem	på valg – villig til genvalg
Kirsten Hansen, suppleant 1	på valg – villig til genvalg

Der var uden modkandidater genvalg til bestyrelsesmedlemmerne.

Der var til gengæld kampvalg om suppleantposterne, idet der var 3 der ønskede at stille op. De 3 var nuværende 1.ste suppleant Kirsten Hansen (52), Henrik Møller Andersen (44) og Rene Bergman (25).

Henrik fortalte, at han har siddet i bestyrelser i fagforeninger og vil gerne have et kig ind i bestyrelsesarbejdet og arbejde med på de forskellige opgaver. Rene fortalte at han gerne vil ind for særligt at arbejde med vedligeholdelsesplanen.

Ved skriftlig afstemning, blev Kirsten Hansen genvalgt med 38 stemmer, Henrik med 40 stemmer og Rene opnåede ikke valg (18 stemmer).

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Formand Vinnie Røslau	på valg i 2027
Næstformand Jan Bisgaard	på valg i 2026
Kasserer Hanne Nikolajsen	på valg i 2026
Sekretær Peter Holm	på valg i 2027
Lise Sørensen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Solveig Frederiksen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Annette Pedersen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2027
Kirsten Hansen, suppleant	på valg i 2026
Henrik Møller Andersen, suppleant	på valg i 2027

Ad Eventuelt:

Gunvor spurgte, om bestyrelsen havde klaget over grundskylden og da det ikke var tilfældet, opfordrede Gunvor ti, at man gør det.

Bestyrelsen vil undersøge hvad foreningen giver i grundskyld i forhold til andre – der er en ankefrist frem til 12. juni. Bestyrelsen vil samtidigt forhøre sig om naboerne klager.

Bjørn Møller spurgte, om bestyrelsen er gået videre med spørgsmålet om lampernes lovlighed i Atriumhaven.

Det har bestyrelsen ikke endnu, men vil tage det op.

Per stillede flere spørgsmål til brandsagen og Vinnie forsøgte, så godt som muligt, at svare. Som tidligere nævnt, er bestyrelsen i løbende dialog med kommunen og afventer svar herfra.

Jolanta (15) henstillede til, at vi fremover måske skal overveje, en tidsgrænse for hvor lang tid en generalforsamling må vare.

Vedlagt kopi af alle forslag.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 21:45

Referatet underskrevet af (se næste side) - (Digitalt underskrevet)

Jan Herbo-Rasmussen, dirigent og referent

Formand Vinnie Røslau

Næstformand Jan Bisgaard

Kasserer Hanne Nikolajsen

Sekretær Peter Holm

Lise Sørensen, bestyrelsesmedlem

Solveig Frederiksen, bestyrelsesmedlem

Annette Pedersen, bestyrelsesmedlem

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.”

Vinnie Troidal Røslau

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 5153b95d-54df-490e-b835-2e95b2e809c6

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-04-29 10:51:01 UTC

Mit  

Jan Herbo-Rasmussen

HERBO-ADMINISTRATION A/S CVR: 47470811

Dirigent

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: fc58bf3a-53b2-403a-8b9d-0daa74f5d76d

IP: 20.123.xxx.xxx

2025-04-29 11:01:02 UTC

Mit  

Jan Herbo-Rasmussen

HERBO-ADMINISTRATION A/S CVR: 47470811

Referent

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: fc58bf3a-53b2-403a-8b9d-0daa74f5d76d

IP: 20.123.xxx.xxx

2025-04-29 11:01:02 UTC

Mit  

Hanne Ingemann Nikolajsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 86ce1433-b68a-498e-a721-80dbd3c323c8

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-04-29 11:19:50 UTC

Mit  

Ingelise Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 0399468a-6a58-4b4f-ab22-ca9b3bb89474

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-04-29 11:21:13 UTC

Mit  

Annette Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 99e9ca1a-bbca-461e-8d99-c3fbf35ba8ca

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-29 11:25:23 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: D9IVM-U0DBE-X2N6D-JL5HG-8EL02-7HB8X

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Jan Bisgaard

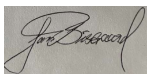
Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: jan.bisgaard10@gmail.com

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-04-29 11:53:56 UTC



Peter Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bovieran NærHeden

Serienummer: 70c61c1c-fb1c-470c-a3b4-e736145f24ac

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-04-29 13:02:26 UTC



Solveig Ruth Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B BovieranNærHeden

Serienummer: 6dbdfcdd-5519-453a-9543-b4e01b906c07

IP: 87.59.xxx.xxx

2025-04-29 14:51:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: D9IVM-U0DBE-X2N6D-JL5HG-8EL02-7HB8X

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.