

Andelsboligforeningen Holte Parkgård

Referat fra ordinær generalforsamling Afholdt torsdag den 25. april 2019

Torsdag den 25. april 2019 kl. 19:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 24 andelshavere repræsenteret her ud af 4 med fuldmagt ud af 36 andelshavere.

Generalforsamlingen blev gennemført med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesplan.
4. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg.
8. Eventuelt

Ad 1 - Valg af dirigent

Foreningens formand Niels Lund Poulsen bød velkommen og foreslog administrator Jeppe Blensø (CEJ) som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet vedtægternes krav til indkaldelse og afholdelse af generalforsamling alle var opfyldt.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning

Andelsboligforeningen A/B Holte Parkgård blev stiftet 9. august 2017 og bestyrelsen gik straks, efter at have konstitueret sig, i gang i med en række opgaver, som stiftelsen førte med sig i tæt samarbejde med Salling Ejendomsadministration bl.a., skulle mange papirer på lån, forsikring mv. underskrives og en vicevært ansættes.

Ejendommen kommer i drift og bestyrelsen finder ind i samarbejde og oplister opgaver, som skal løses proaktivt og arbejder med spørgsmål som løbende opstår. Ingrid Hansen bliver knyttet til som sekretær for bestyrelsen. Bestyrelsen bliver enig om en udgifts politik, der trækker forsigtigt på foreningens likviditet. En udfordring viser sig allerede i oktober, hvor en andelshaver ikke kan betale sit indskud. Bestyrelsen

forsøger med råd og støtte, men ender i eksklusionssag, hvorefter lejligheden sælges til ny andelshaver medio 2018.

Tomganglejlighederne sælges og en lejlighed på Sofievej lægges efter tilladelse fra Rudersdal kommune sammen med nabolejligheden, hvorefter ejendommen samlet har 48 lejligheder. I forbindelse med alle salg besluttet, at der skal foretages en lejlighedsvurdering og firmaet Friborg Lassen A/S vælges som fast leverandør af lejlighedsvurderinger.

Vicevært

Efter at have talt med tre leverandører vælges 01.10.17 Handyman IVS, hvis medarbejder på opgaven tidligere havde været stedfortræder for den afgåede vicevært under den tidligere administration. Efter en indkøringsperiode med varierende kvalitet i arbejdets udførelse, forsøger bestyrelsen at præcisere forventningerne til det gensidige samarbejde. Vi ender dog senere med at opsiges samarbejdet og vælger firmaet Empex v. Niels-Erik Alexandersen som vicevært og varmemester fra 1. april 2018.

Skift af administrator

Newsec Datea køber aktiviteterne i Salling Ejendomsadministration 01.10 2018 og administrationsaftalen følger med over. Medlemmer af bestyrelsen holder møde med Newsec Datea og samarbejdet går i begyndelsen godt. Kort efter tildeles vi i flere omgange ny administrator, og bestyrelsen erfarer, der sker flere fejl i de daglige opgaver hvorefter bestyrelsen beslutter at søge et samarbejde en ny administrator, som matcher vores ønsker, krav og forventninger. Fem tilbud indhentes og CEJ Ejendomsadministration vælges. Forinden er der på en ekstraordinær generalforsamling 04.11.18 vedtaget ændring i vedtægternes § 30.1, som gør det muligt at gennemføre skiftet.

Opløsning af beboerforeningen for lejere

Den tidligere beboerforening opløses ved en ekstraordinær generalforsamling d. 14.09 2017. Midlerne fra den tidligere forening bliver afsat til formål i tråd med den opløste forening til forskønnelse i gården og nye borde og bænksæt.

Gårdlaug

Bestyrelsen nedsætter et gårdlaug, som består af frivillige, der ønsker at beskæftige sig med gårdens indretning samt en plan for tilvejebringelse af den ønskede indretning. Gårdlaugets medlemmer sammensættes af både andelshavere og lejere. Målet er at sikre en udvikling af gårdarealerne, som harmonerer med beboernes ønsker inden for en given økonomisk ramme. Gårdlauget ledes af et bestyrelsesmedlem. Gårdlauget referer til bestyrelsen, som godkender aktiviteter og økonomiske dispositioner. Første møde blev afholdt i marts 2018, og der var mange ideer og en bred opbakning med 11 medlemmer. Gårdlauget tilrettelægger en arbejdsdag med bl.a. oprydning langs hegnet til nabogården og mærkning af loftsrum. Efterfølgende samledes deltagerne til lidt at spise og drikke.

Gårdlauget har indhentet tilbud og iværksat opsætningen af nyt hegn, som har løftet gårdens udseende betragteligt. Dertil kommer fældning og nyplantning af birketræer samt indkøb af fire bord-bænksæt.

Forud er gået megen debat, men løsningerne er valgt af de beboere, som er aktive, indkøbene godkendt af bestyrelsen og et synligt bevis på at andelsboligforeningen er et fælles anliggende.

Varmeregulering

Bestyrelsen vælger i efteråret 2018 at udstyre varmeanlægget med reguleringsanordning for udetemperatur, vind mv. samt døgnregulering af fremløbstemperaturen. Målet er at spare udgifter til varmeforbrug både i lejlighederne og i afgift på returvand til fjernvarmeleverandøren. Arbejdet bød på uventede problemer med indkøringen, men er i marts 19 i mere stabil drift.

Kælderleje og garager

Bestyrelsen konstaterede store forskelle i leje for udlejede kælderarealer og garager til beboere. Kælderlejen er nu reguleret til en sats på 207,5 kr. pr. kvadratmeter/år, der reguleres årligt efter den almindelige prisudvikling og garagelejerne er sat til kr. 4.800.kr/år. Der var en god debat i bestyrelsen om satserne. Bestyrelsen er enige om et balanceret lejeniveau, der sikrer at alle uanset indkomst kan være med.

Femårs eftersyn af ombygningerne på ejendommen

Peter Jahn & Partnere A/S gennemførte i juli 2018 femårs eftersynet, hvor også beboerne kunne anmelde fejl og fandt enkelte fejl bl.a. ved fugningen af vinduerne i nogle opgange og enkelte andre mindre fejl bl.a. utilstrækkelig afsyring på murværket i gården. Entreprenøren udbedrede efterfølgende de mangler, som der kunne gøres gældende. Generel vurderes ombygningen som vel gennemført.

Øvrig vedligeholdelse

Bestyrelsen har efterfølgende suppleret med kloakinspektion, hvor der blev fundet en defekt brønd, der er blevet udbedret.

Desuden har der været udskiftning af en faldstamme samt en del udfordringer med gulvvarmen i nogle af de moderniserede lejligheder. En del andre reparationer er gennemført som del af den almindelige drift. Der er dog ikke ekstraordinære udgifter ejendommens alder taget i betragtning.

Parkering

Arealerne til parkering i gården er begrænsede, hvilket indimellem volder kvaler. På denne baggrund har gårdlauget udarbejdet en p-licens, som skal anbringes synligt i bilruden for tilladt parkering. Der er fra tid til anden ikke-tilladt parkering af beboere uden for ejendommen og også beboere som ikke overholder p-forbuddet langs hækkene. Bestyrelsen har pt ikke fundet den optimale løsning.

Affald

Rudersdal Kommune har længe barslet med ændringer i affaldsordningen, bl.a. opsamling af affald i containere eller nedgravede kuber og i marts 19 foreligger et samlet koncept, som pt behandles i bestyrelsen. Uklarheden har bl.a. bremset flere initiativer i gården ved p-pladserne af hensyn til

placeringsmulighederne for en evt. container station. Placering i gården synes dog ikke mulig efter de fremkomne direktiver.

Løbende salg af lejligheder

01. april 2019 er vi samlet 36 andelshavere og 12 lejere. Hertil kommer erhvervslejemålene.

Vedligeholdelsesplan

Den fremadrettede vedligeholdelse og de nødvendige investeringer er blevet drøftet løbende i bestyrelsen med god sparring fra Niels- Erik Alexandersen (Empex). I samarbejde med sagkyndige hos CEJ- ejendomsadministration er der udarbejdet en samlet vedligeholdelsesplan som lægges frem for generalforsamlingen 25. april 19.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har ud fra vedtægterne arbejdet på at få skabt et stabilt godt grundlag for andelsboligforeningens drift. Alle medlemmer har lagt mange timer, opgaverne fordeles på medlemmerne og samarbejdet er godt. Der holdes bestyrelsesmøde ca. hver måned. Ingrid Hansen skriver referat og går til hånde på en fortrinlig måde. Samarbejdet med vicevært og vores nye ejendomsadministrator er fortrinligt. Bestyrelsen har arrangeret to julearrangementer, fejring af etårs fødselsdag for foreningen på plænen i august 18 samt et åbent hus foruden arbejdsdagen i samarbejde med gårdlauget. Interessen for at deltage i arrangementerne har været moderat. Fremadrettet vil bestyrelsen opmuntre alle til at deltage og til at møde hinanden, sådan at vi kan drøfte stort og småt i vores fælles interesse for andelsboligforeningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesplan

Formanden gennemgik de væsentligste punkter i vedligeholdelsesplanen som er blevet udarbejdet af CEJ og som bestyrelsen vil bruge som et arbejdsværktøj til kommende projekter.

- Istandsættelse af opgange. Forventes at koste ca. 250.000 kr. pr opgang
- Dørtelefoner. Forventes at blive lavet sammen med reovering af opgange.
- Butiksfacade reovering. Punktet har stor fokus hos bestyrelsen, som går efter en ensrettet pæn enkel facade det vil give et bedre udtryk for ejendommen, også i forhold til en kommende valuar vurdering.
- Varmeanlæg. Udbedring af varmeanlægget skal afsluttes i 2019, så alle lejligheder igen kan for ordentlig varme. Reguleringsventiler skal opsættes.
- Affaldsordning. Der er påbud om ny håndtering af affald, som gør at foreningen skal se på nye løsninger som ikke kan opsættes i gården.

Bestyrelsen stiller ikke på denne generalforsamling konkrete forslag til vedligeholdelse, men arbejder på at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling på en senere tidspunkt.

Ad 4 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2017/18. Regnskabet viste et overskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 271.217 kr. resultat overføres til egenkapitalen. Der skal tage højde for at dette er det første årsregnskab som dækker en periode på i alt 16 måneder.

Det påpeges at foreningen i de første 16 måneder har udbetalt anlægslånet i banken samt hensat 525.888 kr. i reserve.

Dirigenten oplyste forsamlingen om, at bekendtgørelse 640 af 30/5 2018 trådte i kraft 1/7 2018. I den nye bekendtgørelse indgår bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" som efter bekendtgørelsens § 4 skal forelægges for generalforsamlingen i et særskilt skema. Dirigenten gennemgik bilag 4, nøgletallene for forsamlingen.

Andelsværdien blev fastsat til 5.500 kr. pr. m2.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt

Ad 5 - Forelæggelse af drifts- likviditetsbudget og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2019 med samlede driftsudgifter samt afdrag på prioritetslån på i alt 3.035.0507 kr.

Bestyrelsen indstillede til at boligafgiften for det kommende år forbliver uændret.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Ad 6 - Forslag

Følgende indkommende forslag blev behandlet.

Forslag A – Valuar.

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at indhente en valuarvurdering og forslår samtidig, at foreningen overgår til valuar vurdering til fastsættelse af foreningens andelsværdi, når den lovmæssigt fastsatte karenperiode for nystiftede andelsboligforeninger slutter.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag B – Mulktordning

Bestyrelsen stiller forslag til ændring af andelsboligforeningen vedtægter § 9.6.

Forslaget stilles for at få flere andelshaver til at deltage i fællesskabet. Beløbet vil blive opkrævet fra 1 juli 2019

Ny § 9.6

Mulktordning. Hver andel indbetaler månedligt 100 kr. til foreningens mulkt-ordning. Bestyrelsen kan indkalde til 2 årlige arbejdsdage. Hvis der på arbejdsdagen er repræsentanter fra en andel, vil bestyrelsen i

december måned udbetale et beløb til andelshaveren, svarende til det indbetalte det forgangne år. Hvis andelshaveren således ikke deltager i arbejdsdagene, kan bestyrelsen vælge at foreningen beholder hele det af andelshaveren indbetalte beløb. Bestyrelsen afgør om en andelshaver har gyldig grund til fravær (eksempelvis alvorlig sygdom).

Forslaget krævede kvalificeret flertal og blev vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte andelshavere. Da der var 2/3 af alle andelshavere tilstede på generalforsamlingen, blev forslaget endeligt vedtaget.

Forslag C: Ændring af husorden vedrørende hold af husdyr Af Rikke Bjerregaard og Sean Emerson, Sofievej 1B 2th

Pt. siger husordenen: "Det er forbudt at holde hund, kat eller andre dyr i det lejede, jf. lejekontraktens §10". Dette foreslås ændret til formulering A. Hvis dette ikke kan vedtages, foreslås formulering B i stedet.

Begge formuleringer vil, i forbindelse med registreringer, resultere i ekstra administrativt arbejde. Dette foreslås varetaget af en/flere personer valgt til generalforsamlingen, såfremt bestyrelsen ikke ønsker at varetage det ekstra arbejde.

Formulering A:

Det er tilladt at holde enten én kat eller én hund, hvis følgende betingelser overholdes:

- Dyret skal registreres hos bestyrelsen, med blanket (se næste side) samt for hunde dokumentation på lovpligtig ansvarsforsikring.
- Ulovlige hunderacer jf. Hundeloven er naturligvis ikke tilladt.
- Dyret må kun opholde sig i lejligheden, dvs. ikke på fællesarealer.
- Almene støjregler gælder også dyret.

Såfremt ovennævnte betingelser ikke overholdes, eller dyret er til gene for den almene ro og orden i foreningen, medfører det bortfald af tilladelse til dyret, som skal afskaffes.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev nedstemt.

Hvis formulering A ikke kan vedtages, foreslås formulering B.

Formulering B:

Det er tilladt at holde enten én kat eller én hund, hvis følgende betingelser overholdes:

- Dyret skal registreres hos bestyrelsen, med blanket (se næste side) samt for hunde dokumentation på lovpligtig ansvarsforsikring.
- Ulovlige hunderacer jf. Hundeloven er naturligvis ikke tilladt.
- Dyret må kun opholde sig i lejligheden, dvs. ikke på fællesarealer.
- Almene støjregler gælder også dyret.
- Dyret må ikke være højere end 50 cm, målt fra jorden til skulderen.

Desuden gælder det for hold af hund, at man indenfor 3 måneder efter anskaffelsen skal dokumentere tilmelding til et hvalpe/lydighedskursus. Kurset skal varetages af en træner som er godkendt af Dansk Kennel Klub, eller en træner med uddannelse fra Hund&Træning, Canis eller Irene Jarnved. Senest 2 uger efter kursets afslutning skal underskrevet dokumentation fra træneren fremsendes, hvori det bekræftes at ejer og hund har været deltagende og opnået basale færdigheder. Såfremt ovennævnte betingelser ikke

overholdes, eller dyret er til gene for den almene ro og orden i foreningen, medfører det bortfald af tilladelse til dyret, som skal afskaffes.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev nedstemt.

Forslag D – Ensartet læhegn stillet af Christina Hygom

Ved ønske om opsætning af ensartet læhegn på altan, skal der være i naturfarve (kulørte farver ikke tilladt).

Forslag om pileflet fremover, max. højde 1,40 meter.

Må kun opsættes på siderne af altanen og ikke opsættes delvist eller helt foran på altanen.

Skal fastsættes ordentligt, så det står fast i stormvejr.

Efter en kort debat med henvisning til den eksisterende husorden afsnit om altaner, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev nedstemt.

Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Claus og Kurt var begge på valg og genopstillede for nye 2 år. Begge blev valgt.

Martin og Camilla blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen sammensætning ser herefter således ud

Formand	Niels Lund Poulsen, Sofievej 1A, 2.tv.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Christian Bay, Dronninggårds Alle 2A, 1.th.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Karina Lindboe Wind, Dronninggårds Alle 2B, 2. tv.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Claus Uhrenfeldt Nielsen, Sofievej 3A, 2 th.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Kurt Bjørnager Nielsen, Dronninggårds Alle 2A, 2. th.	på valg i 2021
1. suppleant	Martin Bjørn Nielsen	på valg i 2020
2. suppleant	Camilla Kaae Dollerup	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Husorden: Denne er opdateret og skrevet i et mere moderne og forståeligt sprog. Denne vil blive omdelt til både andelshavere og lejere.

Skadedyr: Møl på loftet er blevet bekæmpet af flere omgange og dette har allerede hjulpet en del. Der er dog stadig opsat fælder og der føles op på dette løbende. Alle bedes være behjælpelig med at få bekæmpet mød og andre skadedyr. Alle opfordres til at opbevare ting forsvarligt, så møl og andet ikke kan få lov udvikle og brede sig i foreningen.

Parkering: Foreningen har store problemer med parkering i gården. Der henvises til husordenen som tillader 1 bil pr lejlighed grundet den sparsomme plads. Beboere skal have en parkeringstilladelse i vinduet.

Bestyrelsen ser på udarbejdelse af nye tydeligere parkeringstilladelser. Der vil ligeledes også blive ophængt nye skilte op vedrørende parkering. Gæste og kunde parkering er forbudt i gården.

Håndværkerliste: Kan der blive opsat håndværkerliste i opgangen og evt. lagt på en hjemmeside.

Internet og TV: Der arbejdes på et ny tv og net fiber løsning til ejendommen. Nuværende antenneforening skal opløses. Der er indkommet tilbud fra YouSee som ikke kunne bruges.

Affald: Niels Erik fra Empex orienterede om den nye affaldsordning. Affald skal sorteres i 5 forskellige kategorier. Der skal afholdes møde med kommunen vedrørende placering af og muligheder for afhentning. Grundet skraldebilernes størrelse i kommunen kan disse ikke komme ind i gården.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Jeppé Blensø
Dirigent

Niels Lund Poulsen
Bestyrelsesformand

Christian Bay,

Karina Lindboe Wind

Claus Uhrenfeldt Nielsen

Kurt Bjørnager Nielsen