

Andelsboligforeningen Holte Parkgård

Referat fra ordinær generalforsamling Afholdt tirsdag den 16. juni 2020

Tirsdag den 16. juni 2020 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 27 andelshavere repræsenteret her ud af 7 ved 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, dog er datoen for afholdelsen sket med forsinkelse grundet Covid 19.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning

Andelsboligforeningen A/B Holte Parkgård afholdt generalforsamling tirsdag d. 25. april 19. Bestyrelsen fortsætter efter at have konstitueret sig med en række opgaver og aktiviteter: I indeværende periode har den store opgave været at få en bedre nedkøling på fjernvarmeanlægget plus en række opgaver med etablering af p-bom, mølbekæmpelse på lofterne på Sofievej/Kongevejen samt diverse løbende opgaver bl.a. den nye ordning om affaldssortering. I det følgende redegøres kort for de større aktiviteter og udvalgte nedslag i andre løste opgaver.

Nye varmtvandsbeholdere

Nedkølingen på fjernvarme forbliver ikke tilfredsstillende efter monteringen af udstyr til regulering for udetemperatur og vejrforhold redegjort for i beretningen fra forrige generalforsamling. Bestyrelsen får ikke tilstrækkelig rådgivning og leverandøren følger ikke op, hvilket giver ekstra arbejde for varmemester og medlemmer af bestyrelsen, som løbende må overvåge og justere på varmeanlægget og holde et vågent øje på nedkølingstallene. Problemet er, at dårlig afkøling udløser en ekstraafgift, som vi gerne skal minimere eller undgå. Bestyrelsen prioriterer med afsæt i den gældende vedligeholdelsesplan en mere gennemgribende indsats for at få varmeøkonomien forbedret. Der er flere mulige veje til målet. Efter en indledende debat vælger bestyrelsen at lade CEJ's energirådgivning udarbejde en analyse, som giver os et gennemregnet billede af mulige løsninger. Den største nedkølingseffekt nås i følge analysen ved at udskifte de eksisterende varmtvandsbeholdere, der er teknisk udtjent. Dette besluttes, men der udestår vigtige detaljer med hensyn til om, der skal søges en løsning med en beholder for hele ejendommen eller to en i hver af de eksisterende varmecentraler. Bestyrelsen indhenter beskrivelser og tilbud på begge muligheder. Slutteligt vælger bestyrelsen rådgiverens indstilling om to nye beholdere. Beholderne er nu sat op og taget i brug, overleveret d. 22. april 20. Allerede nu aflæses forbedrede nedkølingstal. Initiativet får endnu et positivt udfald. En afgift i størrelsen 100.000 kr. tilbagebetales fra Holte Fjernvarme og medgår til dækning af etableringsomkostningerne. Konklusionen er, at investeringen i varmeanlægget sikrer en langsigtet bedre varmeøkonomi til gavn for foreningen.

P-bommen

Parkeringsituationen med uhensigtsmæssige parkeringer søgte vi først at regulere gennem en p-licens ordning, men denne løste ikke problemet. Vi kiggede derfor på, hvad andre andelsboligforeninger gør ved lignende problemer, og svaret faldt på p-bommen. Ibrugtagningen har trukket ud dels manglede vi bl.a. en nøgle for evt. nødsituationer, dels blev bommen kort før planlagt drift påkørt. Ejendommens beboere kan glæde sig over, at der nu er bedre plads, og at der samtidig signaleres, at gården er privat ejendom også for de gående, som fra tid til anden er spadseret gennem gården uden relevant ærinde. Et sæt nye P-regler strammer samtidig op og klargør, hvor og hvordan der må parkeres til fællesskabets interesse og gavn.

Mølangreb på lofterne

Særlig på Sofievej/Kongevejen bød sommeren 19 på et heftigt angreb af møl, som krævede skadedyrsbekæmpelse i flere omgange og medførte at tørrelofterne i en længere periode ikke kunne benyttes, lige som effekter fra loftsrums ikke kunne nedtages i lejlighederne. Det lykkes at indkapsle angrebet og undgå spredning til lejlighederne. Fremadrettet er det vigtigt ikke at oplægge mølbefængt klæde, tæpper mv. på loftsrums.

Affaldssortering iværksat

Efter varsling fra Rudersdal Kommune i god tid ankommer affaldsbeholdere. Først skal de stilles på gaden, men det lykkes at overtale kommunen til, at de kan placeres i gården. Der gives dog ingen garanti for permanent placering. I begyndelsen efterlades enkelte beholdere på Sofievej, men bringes på plads. Nu

fungerer ordningen og enkelte beholdere er udskiftet med mindre varianter, som gør afhentning i gården mulig og stabil. Der arbejdes fortsat med at få beholderne placeret på en afskærmet plads på fliseunderlag.

Opløsning af antenneforeningen

Den tidligere antenneforening opløses ved en ekstraordinær generalforsamling i antenneforeningen d. 08. december 2019. Antenneforeningens aktiviteter drives fra 09. december 19 af andelsboligforeningen. Midlerne fra den tidligere forening bliver øremærket til formål i tråd med den opløste forenings formål til etablering af tidssvarende data-infrastruktur til brug for tv-modtagelse mv. Kontingentindbetaling ophører efterfølgende.

Eftersommerens arbejdsdag i Andelsboligforeningen

Søndag d. 22. september 19 afvikles efterårets arbejdsdag i godt vejr. Det var bred tilslutning og mange møder frem, så mange at de opgaver bestyrelsen planlægger, må suppleres med gode ideer, som deltagerne har mange af. Dagen afsluttes med grill og lidt at drikke. En herlig søndag både socialt og arbejdsmæssigt i foreningen.

En påtænkt arbejdsdag i foråret 20 udskydes grundet covid 19 situationen.

Hjemmeside

Arbejdet med at opbygge Holte Parkgårds hjemmeside blev i en periode sat i bero grundet manglende ressourcer og general travlhed. I foråret 20 er arbejdet igen i vital udvikling og hjemmesiden nærmer sig version 1.0 til brug og glæde for beboerne.

Ekstra loftsrum

Bestyrelsen beslutter, at åbne muligheden for at udvide antallet af loftsrum. Den 14. januar 20 udsendes en mail til alle andelshavere med tilbud om at leje et ekstra loftrum for 100 kr. pr. måned. Der etableres på baggrund af tilbagemeldingerne 8 nye loftsrum.

Gårdlaug

Gårdlauget opløses i efteråret 19 efter faldende interesse blandt beboerne, og bestyrelsen overtager arbejdet vedrørende gården. Der animeres dog fortsat til forslag og frivilligt arbejde i gården.

Salg af lejligheder

I perioden fra 01. april 2019 til 01. juni 2020 er der ikke solgt andele. Vi er samlet 36 andelshavere og 12 lejere. Hertil kommer erhvervslejemålene.

Valuarvurdering

Som besluttet på forrige generalforsamling indhenter bestyrelsen en valuarvurdering i samarbejde med CEJ. Værdien af ejendommen er steget, og der indstilles en regulering af andelskronen ved generalforsamlingen 16. juni 20

Brud på husorden

Bestyrelsen har desværre i samarbejde med administrator måtte skride til henstilling og påbud for beboere der ikke overholder gældende husorden. Navnlig ulovlig parkering og parkering med flere køretøjer af samme andelshaver har givet udfordringer. Desværre har også konflikter, hvor beboere ikke viser hinanden hensyn ført til påbud. Vi bor i en dejlig ejendom, men her er lyt. Husorden er et fælles anliggende. Samtale og tolerance for at nå indbyrdes forståelse og gensidigt hensyn er derfor fortsat vigtig for det gode beboermiljø.

Samarbejdet med vicevært / varmemester

Bestyrelsen har et fortrinligt samarbejde med Empex v. Niels-Erik Alexandersen, som ud over de daglige opgaver også deltager med rådgivning på bestyrelsesmøder foruden drøftelser af diverse spørgsmål vedrørende ejendommen.

Samarbejde med administrator

Samarbejdet med ejendomsadministrator Jeppe Blensø CEJ Ejendomsadministration forløber fortrinligt.

Covid 19

Grundet covid 19 er generalforsamlingen berammet som tidligere meddelt. Fysiske møder har været minimeret. Bestyrelsen har mødtes i gården og virtuelt på Zoom. Kontakt til administrator og vicevært er sket på telefon.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har ud fra vedtægterne arbejdet på at få skabt et fortsat stabilt godt grundlag for andelsboligforeningens drift. Alle medlemmer har lagt mange timer, opgaverne fordeles på medlemmerne og samarbejdet er godt. Der holdes bestyrelsesmøde minimum hver måned. Ingrid Hansen skriver referat og går til hånd på en fortrinlig måde. 11. november 19 udtræder Karina Wind efter eget ønske på grund af sin jobmæssige situation. Martin Bjørn Nielsen har som suppleant igennem en længere periode ikke medvirket i arbejdet grundet jobmæssig travlhed. Han udtræder i forbindelse med fraflytning i maj 20.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesplan

Formanden orienterede kort om at bestyrelsen forsat påtænker at udfører de væsentligste punkter i vedligeholdelsesplanen. Her uder:

- Istandsættelse af opgange.
- Dørtelefoner.
- Butiksfacade renovering.
- Varmeanlæg.
- Affaldsordning.

Ad 4 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2019. Regnskabet viste et overskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 322.427 kr. resultat overføres til egenkapitalen.

Det påpeges at foreningen øgede reserven og har nu hensat i alt 1.142770 kr.

Dirigenten oplyste forsamlingen om, at bekendtgørelse 640 af 30/5 2018 trådte i kraft 1/7 2018. I 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 6.500 kr. pr. m2.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt

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

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2020 med samlede driftsudgifter samt afdrag på prioritetslån på i alt 3.065.738 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 – Opsætning af altaner.

Der gives generel tilladelse til opsætning af altaner på Dronninggårds Alle mod gården, Sofievej mod gaden og Kongevejen mod gaden samt forlængelse af eksisterende altaner, på de nedenfor anførte betingelser.

Altanerne skal have samme ydre udtryk som de nuværende altaner.

Alle udgifter til anskaffelse og montage afholdes af den enkelte andelshaver.

Alle altanprojekter skal på forhånd godkendes af bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget med dobbelt 2/3 flertal.

Forslag B – Etablering af firbenet-forbindelse i ejendommen

Der kan etableres fibernet-forbindelse i ejendommen.

Omkostninger ca. 300. 000 kr.

Heraf stammer de 100.000 fra den gamle antenneforening, resterende tages af foreningens indestående midler.

De månedlige driftsomkostninger andrager ca. 4000 kr. til deling mellem de tilkoblede lejligheder.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag C: - Parkeringsregler til husorden.

§1 De efterfølgende regler gælder for parkering i gården i Holte Park Gård (HPG).

§2 For at kunne parkere i gården skal man anskaffe sig en fjernbetjening.

§3 Fjernbetjeningen købes hos HPG og giver ret til at parkere én personbil i gården.
Man kan kun købe én fjernbetjening per andelsbolig/lejebolig/erhverv.

Der gælder særlige regler for erhverv.

Stk. 2 Der er ingen garanti for, at der på en given dag er plads til at parkere i gården.

§4 Fjernbetjeningen er personlig og må ikke lånes ud eller overdrages til tredje person.

§5 Det er den enkeltes ansvar, at fjernbetjeningen virker (har et virksomt batteri).

§6 Det er kun tilladt at parkere på de dertil indrettede pladser – dvs. langs stakittet, ved tørrestativet og hjørnet Dronninggårds Alle/Kongevejen (én personbil).

§7 Ved bortkomst af fjernbetjeningen kan man erhverve sig en ny mod betaling og hæfter samtidigt for evt. andre udgifter i forbindelse med omkodning af anlægget.

§8 Hvis man ved hjælp af samme fjernbetjening parkerer mere end en personbil i gården, mister man retten til at parkere i gården og fjernbetjeningen vil blive inddraget uden økonomisk kompensation.

§9 Hvis man parkerer udenfor de dertil indrettede pladser, mister man ligeledes retten til at parkere i gården og fjernbetjeningen vil blive inddraget uden økonomisk kompensation.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag D – ændring af husorden vedrørende hold af husdyr

Det skal tillades at holde enten én kat eller én hund, hvis følgende betingelser overholdes:

- Almene støjregler gælder også dyret
- Dyret må kun opholde sig i lejligheden, dvs. ikke på fællesarealer
- Ulovlige hunderacer jf. hundeloven er naturligvis ikke tilladt
- Dyret må ikke være højere end 50 cm, målt fra jorden til skulderen

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 9 stemmer i mod og 2 stemte blankt.

Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen er formanden Niels Lund Poulsen, som blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Christian Bay og Camilla Dollerup genopstiller og blev ligeledes valgt for 2 år.

Linda Christensen og Sean Stubbe Enertson blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen sammensætning ser herefter således ud

Formand	Niels Lund Poulsen, Sofievej 1A, 2.tv.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Christian Bay, Dronninggårds Alle 2A, 1.th.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Camilla Kaae Dollerup, Dronninggårds Alle 2B, st. th.	på valg i 2022
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	Linda Christensen	på valg i 2021
2. suppleant	Sean Stubbe Enertson	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Hjemmeside: Foreningens hjemmeside går inden for en uges tid i luften. Camilla er udnævnt til webmaster. Andelshaverne opfordres til at komme med forslag til forbedringer og ønsker til indholdet af hjemmesiden.

Arbejdsdag: Bestyrelsen besluttet efter generalforsamlingen at foreningens arbejdsdag afholdes den 19. september 2020.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Jeppe Blensø
Dirigent

Niels Lund Poulsen
Bestyrelsesformand

Christian Bay,

Camilla Dollerup

Claus Uhrenfeldt Nielsen

Kurt Bjørnager Nielsen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jeppe Blensø

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:92988038

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-06-18 07:17:04Z

NEM ID 

Niels Peter Lund Poulsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-285627413831

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-06-18 07:20:48Z

NEM ID 

Camilla Kaae Dollerup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-089282363674

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-06-18 07:45:11Z

NEM ID 

Claus Uhrenfeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-209183753508

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-06-18 08:16:50Z

NEM ID 

Christian Bay

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357546973552

IP: 148.64.xxx.xxx

2020-06-19 07:30:37Z

NEM ID 

Kurt Bøjnager Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-810621744729

IP: 80.160.xxx.xxx

2020-06-20 09:32:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L1HD3-3VPIG-TFWJQ-4ILUL-XQJMO-EHIBC

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>