

Andelsboligforeningen Holte Parkgård

Referat fra ordinær generalforsamling Afholdt tirsdag den 15. juni 2021

Tirsdag den 15. juni 2021 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 25 andelshavere repræsenteret her ud af 6 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. 16. juni 20 i gården. Bestyrelsen fortsætter efter at have konstitueret sig med løbende opgaver og aktiviteter: I indeværende periode har opgaverne været tilbud og forberedelse af installation af fibernet, indhentning af tilbud om istandsættelse af opgange, omlægning af lån i ejendommen, geologisk undersøgelse af hulrum under ejendommen samt løbende drift.

Geologisk undersøgelse af hulrum under ejendommen

Efter det tidligere rotteproblem besluttede bestyrelsen efter sommerferien at undersøge hulrummene under ejendommen på Sofievej, Kongevejen og Dronninggårds Alle. Firmaet Sweco har udført en geoteknisk undersøgelse og 27. november 20 afgivet en rapport med anbefalinger. Fremadrettet skal der holdes øje med evt. tegn på skade i garagernes betongulve på Sofievej. Der er dog ikke akutte problemer og evt. revner udbedres lokalt. Dog har bestyrelsen besluttet i sommeren 21 at få rådgivernes vurdering af omfang og omkostninger ved en senere mere gennemgribende løsning. På grund af usikkerhed om resultaterne af undersøgelsen og evt. heraf følgende påkrævede arbejder, satte bestyrelsen øvrige udgiftskrævende aktiviteter på pause frem til efter aflæggelsen af rapporten.

Installation af fibernet

Bestyrelsen fik ved generalforsamlingen i juni 20 mandat til at etablere fibernet i ejendommen. Der er blevet arbejdet med at indhente tilbud og bestyrelsen nåede frem til accept af et konkret tilbud på arbejdet. Selve montagearbejdet kan dog praktisk samkøres med en mulig installation af dørtelefonanlæg i forbindelse med forslag om istandsættelse af opgange (se nedenfor). Det er således besluttet at vinde de fordele, der herved kan opnås selv om installationen af fibernet dermed udskydes.

Indhentning af tilbud om istandsættelse af opgange

Frem mod kommende generalforsamling forberedes tilbud / estimater om istandsættelse af opgangene, som lægges frem til beslutning på generalforsamlingen 01. juni 21. Der udspaltes et særskilt forslag om etablering af dørtelefon og aflåsning af døre mod gade og gård. Initiativet er rammesat i ejendommens vedligeholdelsesplan som kan ses på hjemmesiden.

Omlægning og forhøjelse af foreningens lån

Ved ekstraordinær generalforsamling 15. oktober 20 tilsluttede generalforsamlingen sig det stillede forslag. Lånet blev kurssikret og hjemtaget.

Eftersommerens arbejdsdag i Andelsboligforeningen

Den berammede arbejdsdag i eftersommeren blev aflyst på grund af Covid 19 ud fra et forsigtighedsprincip. Alle andelshavere har fået udbetalt mulkt.

Hjemmeside

Hjemmesiden fungerer. Her findes basisinformation samt udvalgte nyheder og beskeder.

Salg af lejligheder

I perioden fra 01. juni 2020 til 31. maj 2021 er der ikke solgt nye andele. Foreningen byder velkommen til 4 nye andelshavere, som har erhvervet eksisterende andele solgt i fri handel jf. vedtægterne §13 stk. 2 pkt. C. Vi er fortsat samlet 36 andelshavere og 12 lejere. Hertil kommer erhvervslejemålene. Nybolig er kommet til og har istandsat lokale og facade. Shams Bazar har i april opsagt lejemålet. Bestyrelsen har antennerne ude for at finde en ny lejer.

Valuarvurdering

Som besluttet på forrige generalforsamling indhenter bestyrelsen en valuarvurdering i samarbejde med CEJ. Valuarvurderingen vedtaget i 20 foreslås fastholdt efter den nye lovgivning som værn mod markedets reaktion på iværksættelsen af de nye bestemmelser i lovgivningen.

Parkering og gård

P-bommen og en fælles opmærksomhed om hensyn har reduceret omfanget af p-problemer, og vi kan glæde os over, at den forventede udelukkelse af fremmede køretøjer er slået igennem og dermed løst p-pladsproblemer for nærværende.

Der er i gården i vinter etableret en flisebelagt plads til affaldssektioner. Placeringen giver luft til mere parkering. En anlægsplan for havedelen af gården er under forberedelse. Målet er en mere brugbar og funktionel have.

Lofter

De ønskede ekstra loftsrum er nu endelig fordelt og taget i brug. Det gælder fortsat, at effekter bortset fra tøjstativer kun må stilles inde i gitterburene.

Samarbejdet med vicevært / varmemester

Bestyrelsen har fortsat 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 også i 21

Grundet covid 19 gentages afvikling af årets generalforsamling i gården. Fysiske møder gennem perioden har været minimeret. Bestyrelsens møder afvikles virtuelt på Zoom. Kontakt til administrator og vicevært er sket på telefon. Budgetmøde i april foregik også virtuelt.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har ud fra vedtægterne arbejdet på at skabe et fortsat stabilt godt grundlag for andelsboligforeningens drift. Alle medlemmer har lagt mange timer, opgaverne fordeles på medlemmerne, samarbejdet er velfungerende og engagementet er højt også uden fysiske møder. Der holdes bestyrelsesmøde månedligt bortset fra lidt mindre aktivitet i efteråret 20. Den 11. februar 21 indtrådte suppleant Linda Munnecke som bestyrelsesmedlem efter, at Christian Bay valgte at træde ud.

Bestyrelsen har ud over det nævnte drøftet de løbende spørgsmål og også mulige kommende initiativer, der kan styrke ejendommens værdi bl.a. facaderenovering af butikker på Kongevejen. Bestyrelsen arbejder

dog først med at iværksætte fibernet og istandsættelse af opgange før nye udgiftskrævende aktiviteter lægges frem.

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.
- Nye forstærkede hoveddøre til lejligheder.
- Butiksfacade
- Underminering af kælder gulv, dette er ikke alvorligt, men skal følges op på ig ind i vedligeholdelsesplanen på sigt.

Ad 4 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2020. Regnskabet viste et underskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 4.705.130 kr. Underskuddet skyldes udelukkende kurstabet i forbindelse med foreningens låneomlægning, som er driftsført. Resultat overføres til egenkapitalen.

Det påpeges at foreningens har hensat i alt 1.252.016 kr. i reserve.

Bestyrelsen forslår i forbindelse med regnskabet at man fastfryser valuarvurdering fra 2020.

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 6.104,18 kr. pr. m2.

Regnskabet blev godkendt

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

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2021 med samlede driftsudgifter samt afdrag på prioritetslån på i alt 4.222.738 kr.

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

Før det endelige budget blev sat til afstemning blev forslagene A, B, og C behandlet, da disse er indsat på posten planlagt vedligeholdelse i budgettet.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Ad 6 - Forslag

Følgende indkommende forslag blev behandlet.

Forslag A

Istandsættelse af opgange

Bestyrelsen søger generalforsamlingens bemyndigelse til istandsættelse af 7 opgange. Den beløbsmæssige ramme er 1.2 mio. kr. i 21. Arbejdet søges udført i efteråret 2021. Beløbet finansieres af provenu fra låneforhøjelsen ved omlægning af realkreditlån ultimo 2020.

Istandsættelsen er berammet i vedligeholdelsesplanen i perioden 2021-23.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag B

Dørtelefoner

Bestyrelsen søger generalforsamlingens bemyndigelse til etablering af dørtelefonanlæg i ejendommens 9 opgange og telefonarmatur i alle lejligheder/ udlejede kælderlokaler med adgang via opgange efter behov samt aflåsning af alle adgangsdøre mod gård og gade. Den samlede udgift til etablering udgør 385.000 kr. Arbejdet berammes udført i 2022. Beløbet finansieres af ejendommens indestående midler.

Da foreningen ikke har dørtelefoner i dag, vil udgøre 100 % forbedring.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag C

Nye forstærkede hoveddøre til lejligheder – bedre brand- og indbrudssikring

Bestyrelsen søger generalforsamlingens bemyndigelse til udskiftning af 45 hoveddøre. Dørene forbedrer brandsikkerheden og forebygger indbrud. Udgiften berammes til 15.000 kr. pr. dør i alt 675.000 kr. Beløbet finansieres gennem indestående midler (425.000 kr.) og som fast post på vedligeholdelsen (250.000 kr.) Montage sker samtidig med istandsættelsen af opgange.

Udskiftningen af døre vil udgøre 50 % forbedring

Forslaget blev vedtaget.

Der var indkommet forslag om forbud mod at opsætte vindues folie

Forslaget blev ikke vedtaget.

Der var indkommet forslag om ens dørskilte på alle hoveddøre når opgangene er malet.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Det var indkommet forslag om, at det kun skal være tilladt med opsætning af et stk. dørpynt i forbindelse med jul eller påske.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen er bestyrelsesmedlemmerne Claus Uhrenfeldt Nielsen og Kurt Nielsen. Begge blev genvalgt for 2 år

Christian Bay er udtrådt af bestyrelsen og derfor skal der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Linda Christensen blev valgt.

Martin Sand Vallespir og Sean Stubbe Enertson blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen sammensætning ser herefter således ud

Formand	Niels Lund Poulsen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Linda Christensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Camilla Kaae Dollerup	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Claus Uhrenfeldt Nielsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kurt Bjørnager Nielsen	på valg i 2023
1. suppleant	Sean Stubbe Enertson	på valg i 2022
2. suppleant	Martin Sand Vallespir	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Der blev henvist til foreningens husorden gælder for alle og skal overholdes. Der er har været flere som har følt sig chikaneret af støj.

Det blev forslået at få opsat ramper til cykler ved begge cykelkældre.

Der må iflg. husordenen ikke hænges tæpper, håndklæder m.m. til tørre ud over altanerne.

Arbejdsdag: Bestyrelsen besluttet efter generalforsamlingen at foreningens arbejdsdag afholdes den 4. september 2021 mellem kl. 10.00 – 14.30.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Dette referat underskrives elektronisk.

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.”

Camilla Kaae Dollerup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-089282363674

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-06-18 11:05:56Z

NEM ID 

Jeppe Blensø

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:92988038

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-06-18 11:18:30Z

NEM ID 

Claus Uhrenfeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-209183753508

IP: 217.74.xxx.xxx

2021-06-18 11:28:31Z

NEM ID 

Niels Peter Lund Poulsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-285627413831

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-06-18 14:44:29Z

NEM ID 

Linda Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-123769678994

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-18 19:30:30Z

NEM ID 

Kurt Bjonager Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-810621744729

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-06-19 10:53:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AOLMN-QVEU0-1KEEZ-0210E-MJEBT-TBW6Z

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>