

# Andelsboligforeningen Holte Parkgård

## Referat fra ordinær generalforsamling Afholdt tirsdag den 4. maj 2022

Onsdag den 4. maj 2022 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 17 andelshavere repræsenteret her ud af 0 ved fuldmagt ud af 37 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 afholdt generalforsamling tirsdag d. 15. juni 21 i gården. Bestyrelsens stillede tre forslag, der alle blev vedtaget. Bestyrelsen fortsætter efter at have konstitueret sig med løbende opgaver og de tre besluttede aktiviteter: I indeværende periode har opgaverne således været forberedelse af installation af fibernet besluttet på general for samlingen i 2020 og koordineret med istandsættelse af opgange, indhentning af tilbud om istandsættelse af opgange herunder maling og gulvbelægning, aflåsning mod gade og gård, dørtelefonlæg og nye hoveddøre i alle lejligheder samt iværksættelse af arbejderne og løbende overvågning og koordinering. Hertil kommer løbende drift og udlejning af butik på Kongevejen 329.

## Bemærkninger om istandsættelsesprocessen

Der er blevet arbejdet med at indhente supplerende tilbud på fibernet, og bestyrelsen nåede frem til accept af et konkret tilbud på arbejdet. Op til selve montagearbejdet blev det nødvendigt at afvikle samarbejdet med den først valgte leverandør, hvilket afstedkom en del ekstra arbejde og yderligere nogen forsinkelse og fordyrelse. Fibernettet ventes ibrugtaget primo maj. Bestyrelsen har udlånt tv-stueantenner efter henvendelse fra enkelte beboere.

Istandsættelse af opgange er i god gænge og afsluttes juni 22. Der er kommet en del ekstraomkostninger til som følge af bl.a. gennemtærede terrazzogulve plus visse i første omgang ikke kalkulerede merarbejdet for at opnå et samlet tilfredsstillende resultat.

Dørtelefonlæg er monteret og fungerer. Bestyrelsen valgte en fremtoning i messing, hvilket var noget dyrere end oprindeligt budgetteret.

Nye låse samt hoveddør i lejlighederne traf bestyrelsen beslutning om efter god ekspertrådgivning og besøg hos dørleverandøren i Brøndby samt efter undersøgelse af alternative låsesystemer.

Dette rejser bl.a. spørgsmål om hvor mange nøgler, der følger med låsen. Dette er nu fastlagt til samlet 3 stk. Supplerende nøgler sker for egen regning. Dette arbejde gav anledning til en merudgift med udskiftning af låse på døre til lofterne, ekstranøgler til post, bude mv.

I opgangene besluttede bestyrelsen endvidere at renovere el ledninger, fjerne trykkontakterne for lys og opsætte nye belysningsarmaturer med automatisk tænd/sluk funktion.

Alle nye poster er nøje drøftet og afvejet. Samtlige dispositioner er sket for indestående midler.

Både bestyrelse og varmemester Niels Erik Alexandersen har brugt meget tid på den samlede opgave. Nogle beboere har ønsket mere løbende information. Vi har informeret på kritiske punkter i arbejdet, men en del af leverancerne er blevet forsinket af mange grunde, og derfor har stramme deadlines mv. ikke kunne meddeles. Det samlede arbejde ventes færdig i juni 22. Et stort og tiltrængt vedligeholdelses- og forbedringsarbejde nærmer sig således målet med indfrielse af længe nærede ønsker hos beboerne om en tidssvarende og præsentabel ejendom. Selve forbedringsdelen af arbejderne forøger endvidere værdien af ejendommen.

## Eftersommerens arbejdsdag i Andelsboligforeningen

Den berammede arbejdsdag i eftersommeren blev gennemført med bred tilslutning og et godt resultat med renholdelse, beskæring af buske og træer, støvsugning af lofter og oprydning rundt på arealer samt hygge og samvær.

## Hjemmeside

Hjemmesiden fungerer med basisinformation. Her findes praktiske oplysninger samt udvalgte nyheder og beskeder foruden referater af bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

## Salg af lejligheder

I perioden fra 01. maj 2021 til 30. april 2022 er et lejemål solgt som andel. Hertil kommer enkelte interne salg. Foreningen byder velkommen til alle nye andelshavere. Vi er samlet 37 andelshavere og 11 lejere. Hertil kommer erhvervslejemålene. Bestyrelsen byder velkommen til grønthandler Morten Fender i butikken Kongevejen 329. Morten er kendt i Holte bl.a. for sin store butik på Stationsvej. Denne får nu til huse hos os. Udlejningen til Morten har krævet en del arbejde og forhandling. Bestyrelsen har ønsket at udleje butikken til en attraktiv aktiv handlende og dermed styrkelse af ejendommens erhvervslejeprofil.

## Valuarvurdering

Som besluttet på forrige generalforsamling indhenter bestyrelsen en valuarvurdering i samarbejde med CEJ. Valuarvurderingen vedtaget i 20 (efter den nyere lovgivning som værn mod markedets reaktion på iværksættelsen af de nye bestemmelser i lovgivningen), foreslås i år ændret jf. fremsendt forslag.

## 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. Desværre har bommen i begyndelsen af 22 været påkørt uden, at nogen har meldt sig som skadevolder. Bommen er nu udskiftet.

Der er i gården forrige vinter etableret en flisebelagt plads til affaldssektioner. Denne bliver udvidet i sommeren 22 forud for den kommende affaldssortering, der er varslet af Rudersdal Kommune i august/september 22. Udvidelsen forventes ikke at reducere antallet af p-pladser. En anlægsplan for havedelen af gården er udsat som følge af det omfattende istandsættelsesarbejde i ejendommen.

## Lofter

Det gælder fortsat, at effekter bortset fra tøjstativer kun må stilles inde i gitterburene. Nedbæring til storskrald må tidligst ske ét døgn før den annoncerede afhentning.

## 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. Han har i indeværende periode udført et stort arbejde med rådgivning og koordinering af de mange aktiviteter vedrørende istandsættelsen.

## Samarbejde med administrator

Samarbejdet med ejendomsadministrator Jeppe Blensø CEJ Ejendomsadministration forløber fortrinligt.

## Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har ud fra vedtægterne arbejdet på at skabe et fortsat stabilt godt grundlag for andelsboligforeningens drift og udvikling. Opgaverne fordeles på medlemmerne og suppleanterne,

samarbejdet er velfungerende og engagementet er højt. Der holdes bestyrelsesmøde månedligt, dog hver 14. dag igennem hele istandsættelsesperioden.

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 fortsat med istandsættelse af opgange og derefter følger et pusterum før nye udgiftskrævende aktiviteter lægges frem i 2023.

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. Herunder:

- Butiksfacade
- De igangværende projekter forventes færdig i 2022, som er 1 års tidligere en nævnt i vedligeholdelsesplanen.

### **Ad 4 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse**

---

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2020. Regnskabet viste et overskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 211.441 kr. Resultat overføres til egenkapitalen.

Det påpeges at foreningens har hensat i alt 4.213.325 kr. i reserve.

Bestyrelsen forslår i forbindelse med regnskabet at fastholder fastfrysningen af 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 6.800 kr. pr. m2.**

Regnskabet blev godkendt

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

---

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2022 med samlede driftsudgifter samt afdrag på prioritetslån på i alt 6.167.475 kr.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning på 2% svarende til 510 kr. pr m2 pr år. pr 01.06.2022.

Efter et par opklarende spørgsmål satte dirigenten budgetforslaget til afstemning. 1 enkelt stemte imod og 16 andelshaverne stemte for.

Budgettet blev herefter vedtaget.

## **Ad 6 - Forslag**

---

Følgende indkommende forslag blev behandlet.

### **Bestyrelsen stiller forslag om nedenstående tilføjelser til foreningens husreglement.**

#### **Trappeopgange**

Trappeopgangene, herunder reposerne, er et fælles område, der skal holdes frit for alle former for ting og sager. Dette gælder naturligvis også for alle former for affald.

Rygning er ikke tilladt på de indendørs fællesarealer.

De nye hoveddøre/fortrappedøre er Andelsforeningens ejendom og er omfattet af særlig beskyttelse.

Det betyder, at der ikke må bankes søm i fortrappedøren eller skues skrue i fortrappedøren ej heller, må der limes/klæbes ting på fortrappedøren. Hvis dette alligevel sker, bortfalder garantien og der skal monteres en ny fortrappedør – på lejerens/andelshaverens bekostning.

Navneskilte skal anbringes på den dertil opsatte bag plade (monteret enten til højre eller venstre for fortrappedøren).

Der var indkommet et ændringsforslag, som forslået tilføjet teksten i det oprindelige forslag.

"For ældre gangbesværede beboer, kan der aftales skriftlig med bestyrelsen at rollatorer stilles på nederste repos i gårdhøjde".

Forslaget til husreglementet inkl. den foreslåede tilføjelse blev sat til afstemning og blev vedtaget med stemmerne 15 for og 2 imod.

#### **Nøgler**

Til hver hoveddør/fortrappedør leveres tre unikke nøgler

Hvis man har behov for flere nøgler, kan de tilkøbes hos Jacob Lysgaard, telefon 28406181.

Der holdes nøje regnskab med antallet af udleverede/tilkøbte nøgler.

Ved fraflytning af lejligheden skal alle de nøgler der er knyttet til lejligheden afleveres til den nye andelshaver.

I modsat fald skal sælger/lejer betale for en omlægning af låsen og tre nøgler.

Forlaget blev vedtaget.

### **Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

---

På valg til bestyrelsen er formand Niels Lund Poulsen og bestyrelsesmedlemmerne Linda Christensen og Camilla Kaae Dollerup. Alle 3 blev genvalgt for 2 år

Daniel Nedzat Kalici og Kristian Sømer valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen sammensætning ser herefter således ud

---

Formand	Niels Lund Poulsen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Linda Christensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Camilla Kaae Dollerup	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Claus Uhrenfeldt Nielsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kurt Bjørnager Nielsen	på valg i 2023
1. suppleant	Daniel Nedzat Kalici	på valg i 2023
2. suppleant	Kristian Sømer	på valg i 2023

---

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

#### **Ad 8 - Eventuelt**

---

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Der var spørgsmål til om brug af gården var forbudt. Hertil kunne bestyrelsen kun opfordre alle til at benytte gården og der arbejdes videre med at forskønne gården således beboerne vil bruge gården noget mere. Der skal dog først gøres plads til nye affaldscontainere ca. 17 stk. grundet de nye regler om affaldssortering.

Der fremkom et ønske om at se på indkørsel til gård, da beton rammer undervognen på bilerne. Der er bestilt håndværkere til at opretning.

Der er forespørgsel til opsætning af cykelparkeringspladser, så man ikke kun skal bruge cykelkælderen. Dette er ikke lige på trapperne, men bestyrelsen har noteret behovet.

Der var et ønske om mere lyst ved garage nr. 1 og 5.

Ejendommen skulle leve op til de byggetekniske krav vedr. brandsikring, men bestyrelsen vil få lavet en brandteknisk gennemgang.

Der blev efterlyst en gennemgang af altanernes sikkerhedsmæssige holdbarhed.

Fibernet komme op at køre medio maj 2022 og vil koste 100 kr. pr. lejlighed for dem som tilmelder sig. Der skal bruges en router som koster 400 – 600 kr. Fibernettet er sat til 2GB og kan hvis behovet skulle blive større sættes op til 5 til 10 GB.

Der bliver afholdt et informationsmøde den 19. maj kl. 18.00. Der bliver sat opslag op om dette i opgangene.

#### **Arbejdsdag afholdes den 4. september 2022**

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

–o0o–

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemId, jf. foreningens tegningsregler.  
Underskrifterne 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.”

## Jeppe Blensø

### Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:92988038

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-05-06 08:07:55 UTC

NEM ID 

## Claus Uhrenfeldt Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-209183753508

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-05-06 09:34:39 UTC

NEM ID 

## Linda Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-123769678994

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-06 09:38:59 UTC

NEM ID 

## Camilla Kaae Dollerup

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-089282363674

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-06 11:28:37 UTC

NEM ID 

## Niels Peter Lund Poulsen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-285627413831

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-05-07 06:24:04 UTC

NEM ID 

## Kurt Bøjnager Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-810621744729

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-05-10 09:57:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KWUJE-ZDHG5-SEA7V-LOHBQ-SHXCH-PET18

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](mailto: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>