

Andelsboligforeningen Holte Parkgård

Referat fra ordinær generalforsamling Afholdt tirsdag den 25. april 2023

Tirsdag den 25. april 2023 kl. 18:30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 18 andelshavere repræsenteret her ud af 2 ved fuldmagt ud af 38 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, dørtelefonanlæg 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 merarbejder 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 hoveddøre 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.

Bestyrelsen for A/B Holte Parkgård d. 6. april 2022:

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesplan

Formanden orienterede kort om at bestyrelsen fortsat påtænker at udfører de væsentligste punkter i vedligeholdelsesplanen. Herunder:

- Butiksfacade i 2024
- Oprettning af trapper mod gården
- Tjek af altaner

Ad 4 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2022. Regnskabet viste et underskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 2.999.664 kr. Resultat overføres til egenkapitalen.

Det påpeges at foreningens har hensat i alt 14.476.299 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 7.400 kr. pr. m2.

Regnskabet blev godkendt med applaus.

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

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2023 med samlede driftsudgifter samt afdrag på prioritetslån på i alt 3.248.804 kr.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning på 2 kr. pr m2 pr måned svarende til 534 kr. pr m2 pr år. pr 01.05.2023.

Efter et par opklarende spørgsmål satte dirigenten budgetforslaget til afstemning.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Ad 6 - Forslag

1. Forbud mod opklæbning af vinduesfolie (diskretionsfolie) på vinduer og altandøre ud til Dronninggårds Allé, Kongevejen og Sofievej.
Brug evt. plissé-/rullegardiner som kan rulles op nedefra.

1 stemte for resten i mod. Forslaget er ikke vedtaget.

2. Forbud mod tændte julelyskæder fra 1.3.-30.10. på altanerne oppe på gelænderet eller opsat på læhegn.
Dog tilladt med lys nedenfor på altanerne hele året rundt.

Stemte for, resten i mod. Forslaget blev ikke vedtaget.

3. Opsætning af 2 ekstra nye lamper i gården ved garage nr. 1 og garage nr. 5, hvor der er meget mørkt tidligt om morgenen og sent om aftenen/nat i den mørke periode.

Forslaget blev trukket, da bestyrelsen lovede at se på lys problematikken ved garagerne.

4. Dørlås- eller kodelås på opgangsdøren i 2 B ud til mellemgangen.
Døren ud til gården står altid åben alle hverdage, når Glarmesteren er på arbejde.

Forslaget blev ændret til følgende: Dørlås på opgangsdøren i 2 B ud til mellemgangen.

Ændringsforslaget blev herefter vedtaget.

Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

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

Daniel og Kristian blev genvalgt 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 2025 |
| Bestyrelsesmedlem | Kurt Bjørnager Nielsen | på valg i 2025 |
| 1. suppleant | Daniel Nedzat Kalici | på valg i 2024 |
| 2. suppleant | Kristian Sømer | på valg i 2024 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Bestyrelsen roste suppleanterne for at deltage aktivt i bestyrelsesarbejdet.

Der lev henstillet til at man ikke lader vasketøj hænge i gården i længere tid. Ligeledes blev det henstillet til at man fjerner sit vasketøjet på tørrelofterne, når det er tørt.

Der blev opfordret til at viceværten for lavet eller sikret det huls om er i gården, således ingen kan komme til skade.

Der er problemer med møl på loftet. Alle beboerne opfordret til at pakke alle deres tekstiler ind i plastposer eller plast beholdere, hvis foreningen effektivt skal bekæmpe møl problematikken. Der vil blive sprøjtet i den kommende måned mod møl.

Der mangler liv i gården og der var ønsker om at der bliver set på en mulig legeplads til børn.

Bestyrelsen opfordrer alle til at tage hånd om vores fælles ejendom og fællesarealer herunder de nye opgange.

Der opfordres også til alle beboerne holder øje med deres toiletter ikke løber, da dette kan betyde en meget stor vandregning for foreningen.

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: 178.72.xxx.xxx

2023-04-26 09:54:23 UTC

NEM ID 

Linda Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9bd0305d-67ec-4d57-b980-bb86bcc6289b

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-26 11:57:11 UTC

Mit  

Niels Peter Lund Poulsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-285627413831

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-04-26 15:43:43 UTC

NEM ID 

Camilla Kaae Dollerup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 48fbeeef-a723-4d19-888e-91bffe4078

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-04-28 09:01:52 UTC

Mit  

Claus Uhrenfeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9150760d-5aea-482f-904e-6ec27582158f

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-28 10:24:20 UTC

Mit  

Kurt Bøjnager Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f5774848-6915-4498-812c-a42547c761e4

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-04-30 09:43:34 UTC

Mit  

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>