Andelsboligforeningen Holte Parkgård

CVR-nr. 38844571

Referat fra ordinær generalforsamling

Mandag den 22. april 2024 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 19 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. 25. april 23 på Havarthigaarden i Holte. Bestyrelsen fortsætter efter at have konstitueret sig med løbende opgaver og aktiviteter: I indeværende periode har opgaverne drejet sig om koordinering og opfølgning på vedligeholdelsesarbejder herunder bl.a. udskiftning af varmemålere i ejendommen samt reparation af udvendige trapper mod gården og enkelte trin mod gaden. Hertil kommer løbende drift samt udlejning af butik på Kongevejen 329c.

Penneo dokumentnøgle: 85TSZ-HXHBG-N1H0W-CC35D-C3LEP-63EXW

Bemærkninger om vedligeholdelse

Et større arbejde er udført med hensyn til udskiftning af alle varmemålere på radiatorer i ejendommen. Bestyrelsen indhentede tilbud på arbejdet og valgte at fortsætte med Brunata A/S som leverandør af de nye varmemålere. Arbejdet med at identificere samtlige målere i kælderrum og i erhvervslejemålene krævede en ihærdig indsats herunder ikke mindst den praktiske opgave med adgang til lejemålene. Udskiftningen afsluttes endeligt i 24.

Trappesten imod gården især på Sofievejsiden af ejendommen krævede udskiftning, som bestyrelsen i samarbejde med varmemester Alexandersen gennemgik og prioritede ud fra et nødvendighedskriterie. Der blev ved samme lejlighed støbt en lille slidske, som letter adgang til cykelkælderrummet ved Sofievej 3A efter ønske fra flere beboere. Underlaget i gården synker løbende, og der opstod pludselig et mindre hul under ved indkørslen mod porten, som måtte fyldes op akut. Der holdes løbende øje med underlaget og risikoen for pludselige hulrum. Bestyrelsen fik i 2020 vurderet hulrummene under garagerne af firmaet Sweco. Der blev ikke fundet anledning til reparationer eller anden afhjælpning, men overvågningen er skærpet.

Der er udført udvendigt eftersyn af altaner, og der er ikke fundet tegn på tæring eller andre mangler under inspektionen. Et eftersyn der går ind bag murværk kan tilrettelægges via stikprøver og medtages som aktivitet i den kommende vedligeholdelsesplan.

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. Efterfølgende er der i plænen plantet tre syrenbuske i flotte farver. Arbejdsdagen i foråret blev aflyst.

Hjemmeside

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

Salg af lejligheder

I perioden fra 01 maj 2022 til 15. april 2023 er et lejemål solgt som andel. Hertil kommer enkelte interne salg. Foreningen byder velkommen til alle nye andelshavere. Vi er samlet 38 andelshavere og 10 lejere. Hertil kommer erhvervslejemålene. Bestyrelsen noterede i september 23 ophør af Naturgalleriet Kongevejen 329 samt sidst på året opsigelse fra grønthandler Morten Fender i butikken Kongevejen 329b og endvidere ophør af Hunde- og katteartikler Kongevejen 327 grundet Mette Pedersens pludselige bortgang.

Frem til december 23 forhandlede bestyrelsen genudlejning af 'Naturgalleriet' bistået af advokat fra CEJ til et køkkenfirma. Der blev ikke opnået en aftale. Efterfølgende har yderligere to mulige erhvervslejere været i spil uden resultat, hvorfor butikken nu søges udlejet gennem erhvervsmægler. Samme mægler er valgt i forbindelse med udlejning af de to øvrige butikker.

Penneo dokumentnøgle: 85TSZ-HXHBG-N1H0W-CC35D-C3LEP-63EXW

Valuarvurdering

Som besluttet på tidligere generalforsamling indhenter bestyrelsen en valuarvurdering i samarbejde med CEJ.

Parkering og gård

P-bommen og en fælles opmærksomhed om hensyn har reduceret omfanget af p-pladsproblemer, men der har været påkørsler med skade på biler til følge uden, at skadevolderen har givet sig til kende. Dette er selvfølgelig uacceptabelt beboerne imellem.

Enkelte har oplevet, at fjernbetjeningen til bommen har svigtet akut. Husk derfor selv at skifte batteri på enheden.

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.

Brandsyn

I august gennemgik bestyrelsen med ekstern bistand ejendommen med henblik på vejledning om brandsikkerhed. Der er udarbejdet en rapport og korrigeret mangler navnlig med hensyn til at dørene til og på lofter lukker og holdes lukkede.

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 udvalgte bestyrelsesmøder foruden drøftelser af diverse spørgsmål vedrørende ejendommen.

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. Alle medlemmer har lagt timer, energi og engagement. Opgaverne fordeles på medlemmerne og suppleanterne og samarbejdet sker i en åben, debatterende atmosfære med plads til at udveksle synspunkter før beslutninger træffes. Der holdes bestyrelsesmøde ca. 1 gang pr. måned.

Bestyrelsen har ud over det nævnte drøftet de løbende spørgsmål og også mulige kommende initiativer, der kan styrke ejendommens værdi. Bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen 22. april vedligeholdesplan 2024-34. På en kommende ekstraordinær generalforsamling i efteråret 24 lægges forslag til reviderede vedtægter frem foranlediget af ændrede lovbestemmelser.

Penneo dokumentnøgle: 85TSZ-HXHBG-N1H0W-CC35D-C3LEP-63EXW

Bestyrelsen for A/B Holte Parkgård d. 02. april 2024:

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesplan

Formanden orienterede kort om at bestyrelsen netop har modtaget udkast til en ny vedligeholdelsesplan som konstaterede at ejendommen generelt står som i god stand. Når den endelige plan forelægger, vil den blive lagt op på hjemmesiden. De væsentlige punkter for den næste 10 års periode er:

- Vandrør
- Faldstammer
- Kloakproblemer
- 2 strengs varmeanlæg

Ad 4 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2023. Regnskabet viste et underskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 249.786 kr. Resultat overføres til egenkapitalen.

Det påpeges at foreningens har hensat i alt 12.766.226 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.

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

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2024 med samlede driftsudgifter samt afdrag på prioritetslån på i alt 3.260.957 kr.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning på 2 kr. pr m2 pr måned svarende til 558 kr. pr m2 pr år. pr 01.06.2024.

Efter et par opklarende spørgsmål satte dirigenten budgetforslaget til afstemning.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Penneo dokumentnøgle: 85TSZ-HXHBG-N1H0W-CC35D-C3LEP-63EXW

Ad 6 - Forslag

1. Forslag om at vaskekældrene skal være for alle med deres egne maskine eller et fælles vaskeri og ikke for kun nogle få enkel i ejendommen ellers må den nedlægges, da vi bor i en andelsforening og et fællesskab, ikke en ejerforening.

   Bestyrelsen råder i det daglige over fællesområdet og kan opsige aftaler med 1 måneds varsel. Bestyrelsen agter at opsige den nuværende aftale med de beboere som i dag har adgang til vaskekælder. Bestyrelsen tænker samtidig at arbejde på et forslag om fælles vaskeri i ejendommen, som så vil skulle vedtages på et senere tidspunkt.

2. Jeg vil gerne stille et forslag til vores næste forsamling ang. installation af solcellanlæg på vores tag.

   Der findes firmaer på markedet der hjælper med installation af solanlæger på tager og jeg mener at vi kan spare penge på el ved installation af anlægget på fælles tag.

   Derfor vil jeg stille et forslag om at bestyrelsen kan få lov fra beboere om at undersøge markedet og indhente tilbud om solanlæg installation, hvad vil det koste og hvad får foreningen og beboere ud af det.

   Bestyrelsen mener det under den nuværende gældende lovgivning ikke er økonomisk rentabelt for Andelsboligforeningen at gå ind i et sådant projekt. B.la. grundet det frie el-valg kan man ikke tvinge beboerne til at bruge foreningens el. Ligeledes kan foreningen ikke sælge el til eksterne uden at blive momsregistreret, det er også imod formåls § i foreningen.

Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

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

Bestyrelsesmedlemmerne Linda Munnecke og Camilla Kaae Dollerup var på valg. Linda ønskede ikke genvalg.

Daniel Nedzat Kalici og Camilla Kaae Dollerup blev valgt for 2 år

Heidi Skærbæk og Kristian Sømer blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen sammensætning ser herefter således ud

Formand	Niels Lund Poulsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Daniel Nedzat Kalici	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Camilla Kaae Dollerup	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Claus Uhrenfeldt Nielsen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Kurt Bjørnager Nielsen	på valg i 2025
1. suppleant	Heidi Skærbæk	på valg i 2025
2. suppleant	Kristian Sømer	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Penneo dokumentnøgle: 85TSZ-HXHBG-N1H0W-CC35D-C3LEP-63EXW

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Der var ønske om battericontainer. Dette vendes med Ruderdals kommune.

Der er indgået aftale med en erhvervsmægler om udlejning af foreningens tomme lejemål.

Der var ønske om en lampe ved indgangen til affaldsområdet. Bestyrelsen ser nærmere på mulige løsninger.

Der mangler tørresnor på tørrepladsen. Dette vil blive udbedret.

Husk at holde dørene helt lukket til loftet grundet brandsikkerhed.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

−○0○−

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitId, jf. foreningens tegningsregler. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: 85TSZ-HXHBG-N1H0W-CC35D-C3LEP-63EXW

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
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Dirigent
Serienummer: 2b496cf2-b974-4efa-845b-6aec5d19777a
IP: 178.72.xxx.xxx
2024-04-25 08:45:17 UTC

Kurt Bjønager Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f5774848-6915-4498-812c-a42547c761e4
IP: 80.160.xxx.xxx
2024-04-25 09:16:17 UTC

Claus Uhrenfeldt Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 9150760d-5aea-482f-904e-6ec27582158f
IP: 80.62.xxx.xxx
2024-04-25 10:05:53 UTC

Niels Peter Lund Poulsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: a39e49a3-3354-4564-ab33-cd0ae37f979f
IP: 188.177.xxx.xxx
2024-04-25 22:40:22 UTC

Camilla Kaae Dollerup
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48fbeefe-a723-4d19-888e-91bffebc4078
IP: 104.28.xxx.xxx
2024-04-27 09:24:25 UTC

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f192eb22-fb30-4c6c-a9ae-8e888950e48b
IP: 80.162.xxx.xxx
2024-05-02 17:15:53 UTC

Penneo dokumentnøgle: 85TSZ-HXHBG-N1H0W-CC35D-C3LEP-63EXW

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/validator**