Andelsboligforeningen Holte Parkgård

CVR-nr. 38844571

Referat fra ordinær generalforsamling

Penneo dokumentnøgle: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

Onsdag den 23. april 2025 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 26 andelshavere repræsenteret her ud af 5 ved fuldmagt ud af 39 andelshavere. Jeppe Blensø og Mette Haagensen begge fra CEJ var til stede, herudover var Niels Erik fra firmaet Empex også til stede.

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. Dirigenten oplyste at forslaget om vedtægtsændringer kræver kvalificeret flertal.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning

Andelsboligforeningen A/B Holte Parkgård afholdt generalforsamling mandag d. 22. april 2024 på Havarthigaarden i Holte. Bestyrelsen fortsætter efter at have konstitueret sig med løbende opgaver og aktiviteter: I indeværende periode har opgaverne bl.a. drejet sig om koordinering og opfølgning på vedligeholdelse og forberedelse af kommende vedligeholdelsesarbejde, bl.a. kloakker, belysning ved affaldsøen i gården og ny belægning på kørevejen langs garagerne. Hertil kommer løbende drift, udlejning af tidligere affaldsrum og udlejning af butikker på Kongevejen. Senest i perioden endvidere arbejde med at forberede tilpasning af ejendommens vedtægt i samarbejde CEJ.

Bemærkninger om vedligeholdelse

Et større arbejde begyndte i 23 med hensyn til udskiftning af alle varmemålere på radiatorer i ejendommen. 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 er afsluttet endeligt i 24.

Underlaget i gården synker løbende. Der holdes 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. I samme anledning er forberedelsen af et større renoveringsarbejde af kloakker sat i gang med bistand fra varmemester Alexandersen og rådgivere fra bl.a. CEJ Bygningsservice. Selve arbejdet udsættes til 2026 og tænkes sammen med ændret indretning af gårdmiljøet. Nærmere beregning af økonomien vil blive foretaget og evt. behov for stigning i boligafgiften ud over den almindelige omkostningsudvikling vil blive lagt frem på næste ordinære generalforsamling.

Der har igen vist sig rotter i gården, som er bekæmpet. Også møl på loftet på Dronningsgårds Allé er bekæmpet.

Eftersommerens arbejdsdag i Andelsboligforeningen

Den berammede arbejdsdag i eftersommeren blev gennemført med en lidt slankere tilslutning i forhold til det forventede engagement, men et godt resultat med renholdelse, beskæring af buske og træer, støvsugning af lofter og oprydning rundt på arealet blev udført med glæde og entusiasme af de fremmødte.

Hjemmeside

Hjemmesiden fungerer. Her findes basisinformation samt udvalgte nyheder og beskeder. En facebook gruppe er oprettet for at smidiggøre beboerinformation. Information herom er bl.a. tilgængelig på opslagstavler i opgangene.

Salg af lejligheder

I perioden fra 01 maj 2024 til 15. april 2025 er et enkelt lejemål solgt som andel. Hertil kommer enkelte interne salg og bytninger. Foreningen byder velkommen til alle nye beboere. Vi er samlet 39 andelshavere og 9 lejere. Hertil kommer erhvervslejemålene. Bestyrelsen har nu med bistand fra ekstern erhvervsmægler udlejet butikken tidligere 'Naturgalleriet' til 'Huset Namaste'.

Penneo dokumentnøgle: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

Efterfølgende er den tidligere grønthandel 'Torvehallen' udlejet til 'Køreakademiet'. Samme mægler arbejder på at udleje den sidste ledige butik – den tidligere hundesalon. Genudlejningerne har taget tid og vidner om den generelle afmatning i lejemarkedet for detailhandlen.

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 i en periode reduceret omfanget af p-pladsproblemer, men der har været enkelte påkørsler med påført skade på biler til følge uden, at skadevolderen har givet sig til kende. Dette er selvfølgelig uacceptabelt beboerne imellem. Senest ses en tendens til, at der igen er fyldt op i gården, og det kræver øget hensyn, at man parkerer klogt på den begrænsede plads samt overholder de gældende bestemmelser for parkering.

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. Vis hensyn og undgå at skrabe eller ridse på døre, vægge og fodtrin, når du bærer effekterne ned.

Tilpasning af ejendommens vedtægt

Den 13. januar mødtes bestyrelsen med advokat Mette Haagensen fra CEJ og arbejdede vedtægten igennem punkt for punkt. Resultatet er en opdatereret og udbygget vedtægt afstemt efter lovgivningen og ønsker, som er til gavn for foreningen. Den nye vedtægt sættes til afstemning ved generalforsamlingen 23. april 2025.

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 vedtægten arbejdet på at skabe et fortsat stabilt godt grundlag for andelsboligforeningens drift. Alle medlemmer har lagt timer, energi og engagement. Opgaverne fordeles på

Penneo dokumentnøgle: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

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 dog med en pause mellem januar og marts, hvor opgaverne er koordineret via e-mail og telefonisk.

Bestyrelsen har ud over det nævnte drøftet de løbende spørgsmål og også mulige kommende initiativer, der kan styrke ejendommens værdi.

Bestyrelsen for A/B Holte Parkgård d. 02. april 2025

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 2024. Regnskabet viste et overskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 217.389 kr. Resultat overføres til egenkapitalen.

Det påpeges at foreningens har hensat i alt 11.837.969 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 3.448.511 kr.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning på 2 kr. pr m2 pr måned svarende til 582 kr. pr m2 pr år. pr 01.06.2024.

Penneo dokumentnøgle: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

Efter et par opklarende spørgsmål satte dirigenten budgetforslaget til afstemning.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Ad 6 - Forslag

Bestyrelsens forslag om vedtagelse af opdateret vedtægt

Bestyrelsen har revideret foreningens vedtægt. Revideringen af vedtægten var motiveret af et ønske om, at vedtægten skulle være mere tidssvarende og samtidig tage hensyn til de forhold, som bestyrelsen løbende skal håndtere i forbindelse med den daglige drift af foreningen.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af den fremlagte reviderede vedtægt.
Vedtægtens indhold:

Vedtægten er udbygget betragteligt med forhold, der udspringer af foreningens faste praksis, andelsboligloven, foreningsretten og retspraksis. Opdateringen af vedtægten er foretaget i håb om at sikre brugervenlighed, så vedtægten både er orienterende, gennemskuelig og læsbar.

Derudover er tilføjet forhold, som ofte giver anledning til misforståelser eller tvister. Samtidig er der tilføjet bestemmelser, der skal sikre foreningen overfor kreditorer, hvis et medlem kommer i likviditetsvanskeligheder.

Af konkrete forhold kan nævnes:
Det er tilladt at købe en andelsbolig som forældre- eller børnekøb.

Afskaffelse af andelsbeviset, da det ikke bærer en selvstændig rettighed.

Vedtægten er tilføjet udførlige bestemmelser om overdragelse af andelsboliger, da særligt overdragelse af andelsboliger er reguleret af andelsboligloven med forpligtelser, som sælger skal overholde og som foreningen skal påse. Særligt er tilføjet, at sælger kommer til at betale for eventuelle nøgler til hoveddøren, som ikke afleveres i forbindelse med salg af andelsboligen.

Uddybning af reglerne for at foretage ændringer i en lejlighed, som påvirker den fælles ejendom, så ansvaret for ændringer ubetinget er pålagt den andelshaver, der bygger om.

Ansvarsfordelingen for skader på ejendommen er præciseret, så det fremgår, at den der har vedligeholdelsespligten af en bygningsdel, også har ansvaret for skader på disse, hvilket er et objektivt ansvar i forholdet mellem foreningen og andelshaver.

Bestemmelserne om vedligeholdelsespligt er fordelt på to bestemmelser, så foreningens vedligeholdelsespligt er uddybet i én bestemmelse, og andelshavers vedligeholdelsespligt er uddybet i den efterfølgende bestemmelse.

Beskrivelse af reglerne for adgang til en lejlighed, hvis det er nødvendigt af hensyn til vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele.

Fremlejebestemmelsen er blevet uddybet, så andelshaver har en pligt til at sørge for at lejer er bekendt med husordenen. Ligesom naboerne skal orienteres ved fremleje.

Penneo dokumentnøgle: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

Eksklusionsbestemmelsen er uddybet med eksempler. Ligesom det er præciseret, at påkravsgebyret ved misligholdelse fastsættes efter lejelovens regler.

Præcisering af, at kommunikation i foreningen foregår digitalt, medmindre andet konkret er aftalt.

Bestemmelserne om generalforsamling er splittet op, så majoritetsbestemmelserne forholder sig til et forhold ad gangen. Ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling behandles hver for sig og er tilføjet information af forbrugeroplysende karakter.

Bestyrelsens pligter er opdateret, så de svarer til, hvad der fremgår af andelsboligloven samt forhold, som det almindeligvis forventes, at bestyrelsen tager sig af.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for, ingen stemte imod og ingen blanke stemmer. Vedtægterne er derfor endeligt vedtaget da kravet om kvalificeret flertal var opfyldt.

3. Bestyrelsen pålægges at anmode kommunen om at fjerne uklarheden omkring nummerering af adresserne Kongevejen 327. Brændstrup El, kiosken og foreningens opgang har samme husnummer, Kongevejen 327, hvilket fører til hyppig fejl-omdeling af post. Da ejendomsmægleren har adressen Kongevejen 327 B kunne de øvrige adresser passende hedde 327 A, C, D eller lignende

Bestyrelsen ser på problematikken i den kommende periode-

4. Rustent udvendigt gelænder ved trappen op til hoveddøren til Kongevejen 327 udskiftes

Dette tages over den løbende vedligeholdelse af ejendommen.

5. Der opstilles container til indsamling af brugte batterier ved de eksisterende affaldscontainere i Gården

Kommunen har ikke tidligere ydet denne service, der er dog skiftet leverandør i kommunen så det fremover skulle blive leveret en battericontainer.

6. For at gøre ophold i gården mere attraktivt etableres der solafskærmning, enten permanent i form af en pergola eller lignende, eller flytbart ved indkøb af parasoller med tilhørende fod.

Der vil blive set på generelt løft af gården efter foreningens har fået lavet kloakker tidligst i 2026

Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmerne Claus uhrenfeldt Nielsen og Kurt Bjønager Nielsen var på valg. Begge blev genvalgt for 2 år.

Lars Friis og Kristian Sømer blev valgt som suppleant for 1 år.

Penneo dokumentnøgle: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

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 2027
Bestyrelsesmedlem	Kurt Bjørnager Nielsen	på valg i 2027
1. suppleant	Kristian Sømer	på valg i 2026
2. suppleant	Lars Friis	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Flere klagede over der blev vasket tøj om natten.

Flere klagede over der blev stillet tøj og andet ud på foreningens fællesområder.

Bestyrelsen henviser til at husordenen overholdes af alle beboerne. Husordenen bliver får en god ordensskyld fremsendt igen til alle.

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: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

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."

Jeppe Blensø
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Dirigent
Serienummer: 2b496cf2-b974-4efa-845b-6aec5d19777a
IP: 178.72.xxx.xxx
2025-04-28 12:49:38 UTC

Kurt Bjønager Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f5774848-6915-4498-812c-a42547c761e4
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-04-28 12:57:53 UTC

Claus Uhrenfeldt Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 9150760d-5aea-482f-904e-6ec27582158f
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-04-28 14:16:15 UTC

Niels Peter Lund Poulsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: a39e49a3-3354-4564-ab33-cd0ae37f979f
IP: 188.177.xxx.xxx
2025-04-28 14:22:45 UTC

Camilla Kaae Dollerup
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48fbeefe-a723-4d19-888e-91bffebc4078
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-04-30 17:14:14 UTC

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f192eb22-fb30-4c6c-a9ae-8e888950e48b
IP: 152.115.xxx.xxx
2025-05-08 16:27:34 UTC

Penneo dokumentnøgle: W77LB-5AWYJ-O0ZAO-W8CDM-FNP6J-XLN03

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.