Andelsboligforeningen Holte Parkgård

CVR-nr. 38844571

Referat fra ordinær generalforsamling

Onsdag den 22. april 2026 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holte Parkgård

På generalforsamlingen var der 24 andelshavere repræsenteret her ud af 7 Ved fuldmagt ud af 39 andelshavere. Jeppe Blensø fra CEJ og Niels Erik fra firmaet Empex også til stede.

Generalforsamlingen blev gennemført med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. 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

Andelsboligforeningen A/B Holte Parkgård afholdt generalforsamling onsdag d. 23. april 2025 på Holte Skole 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 navnlig kloakker. Hertil kommer løbende drift, udlejning af tidligere affaldsrum og udlejning af butikker på Kongevejen.

Penneo dokumentnøgle: YQH6S-Y3K5W-T0A7M-HXM1W-4I5G2-7SI2A

Bemærkninger om vedligeholdelse

Underlaget i gården synker løbende som omtalt i beretningen fra 2025. 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. Efterfølgende er forberedelsen af et større renoveringsarbejde af kloakker sat i gang med bistand fra varmemester Alexandersen og kloakmester Michael Voss, som har udført TV inspektion af alle ejendommens kloakker i slutningen af 2025. Ud fra inspektionen vurderes det, at arbejdet kan ske som reparation af eksisterende rørledning eller en mere omfattende udskiftning. I begyndelsen af 26 varsler Rudersdal Kommune, at spildevand skal adskilles fra regnvand og deraf følgende omlægning af kloakker på alle grunde. Holte Centrum er med i den første udrulning med forventet start 2030, og bestyrelsen deltog i januar 26 i et informationsmøde om det kommende projekt.

På baggrund af dette udskydes ejendommens kloakprojekt 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 i 27.

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

Vandregning og løbende haner

Regningen til vand er steget og alle beboere skal være opmærksomme på rør der er utætte, haner der ikke lukker tæt, toiletter der løber og i det hele taget observationer, der kan spore udsivning som vi alle betaler for, men er rent spild. Meld ind til bestyrelsen eller viceværten, hvis du har mistanke om at vand løber ukontrolleret.

Vinduer på lofter

Vinduerne i taget lukkes flere steder op på vid gab uden opmærksomhed på skade ved regnskyl og vind. Husk ar tjekke og trække vinduerne i en position, hvor de kun står lidt åbne for ventilation. Ansvaret er fælles – hjælp med. Dette er et generelt princip ved afvigende forhold som åbne kælderdøre og affaldsbøtter, som er flyttet af vinden.

Storskrald – på egen hånd i foråret 26

Vi har aflyst den traditionelle tømning af storskrald ud for porten på Sofievej, fordi effekterne ikke stilles korrekt eller skubbes rundt. Skraldefolkene tager intet med, og efterlader os med bøvl og egen oprydning. Effekter der tidligere kunne stilles til storskrald, påhviler beboerne selv at bortskaffe indtil bestyrelsen aftaler en ny ordning.

Eftersommerens arbejdsdag i Andelsboligforeningen

Den berammede arbejdsdag i eftersommeren blev gennemført med en lidt større tilslutning i forhold til sidste år, og 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. Det vil dog være

Penneo dokumentnøgle: YQH6S-Y3K5W-T0A7M-HXM1W-4I5G2-7SI2A

ønskeligt at en bredere kreds tilslutter sig det fælles arbejde, som er en del af andelsforeningens ånd og idé.

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 og udlejning af erhvervslokaler

I perioden fra 01 maj 2025 til udgangen af marts 2026 er der ikke solgt lejede lejligheder, men der er sket videresalg af andele. Foreningen byder velkommen til alle nye beboere. Vi er samlet 39 andelshavere og 9 lejere. Hertil kommer erhvervslejemålene. Bestyrelsen har med bistand fra ekstern erhvervsmægler udlejet butikken tidligere Torvehallen til Køreakademiet på en langtidslejeaftale. Indehaveren har dog i marts 26 meddelt, at han ikke ser sig i stand til at betale leje, og der søges derfor trods aftalen en ny lejer.

Samme mægler arbejder fortsat på at udleje den sidste ledige butik – den tidligere hundesalon. Genudlejningerne er pt ikke lykkes og vidner om den generelle afmatning i lejemarkedet for detailhandlen. Bestyrelsen drøfter mulige tiltag herunder en opfriskning af lokalet med maling og ny gulvbelægning for at gøre lokalet mere attraktivt at leje.

Valuarvurdering på nyt grundlag

Som besluttet på tidligere generalforsamling indhenter bestyrelsen en valuarvurdering i samarbejde med CEJ. Den tidligere fastfrosne værdiansættelse anbefaler bestyrelsen ophæves ved den kommende generalforsamling 22. april 26 på baggrund af stigningerne i andelsboligmarkedet og ejendommens stigning i de seneste års valuarvurderinger. Vedtages forslaget, stiger andelskronen fra 7.400 m2 til 9.000 kr m2.

Parkering og gård

Der er fra tid til anden stadig udfordringer med at parkere på en hensynsfuld måde. Husk at parkere, som du ønsker andre skal gøre og nyd at gøre god plads for din nabo.

Tilpasning af ejendommens vedtægt

Husk at tjekke og følge foreningens nye vedtægt. Der er på flere områder præciseret forhold og ansvar om diverse aspekter som ombygning, køb og salg mv. Hvis du finder vedtægten kompleks så spørg bestyrelsen eller Jeppe Blensø fra CEJ.

Samarbejdet med vicevært / varmemester

Penneo dokumentnøgle: YQH6S-Y3K5W-T0A7M-HXM1W-4I5G2-7SI2A

Bestyrelsen har et godt og stabilt 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 som tidligere år fortrinligt.

Bestyrelsens arbejde

Claus Uhrenfeldt gik efter kort tids sygdom bort i sommeren 25 og Kristian Sømer trådte ind i bestyrelsen. Camilla Dollerup overtog arbejdet som kasserer efter Claus. 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 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 oktober december, 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. 25. marts 2026:

Bestyrelsesmedlem Kristian Sømer, mente ikke, at beskrivelse i beretningen var retvisende. Kristian mente den tegnet et for positivt billede af foreningen og samarbejdet med diverse partnere. Belysningen af kloak problemer samt gennemgang af rapport blev kritiseret. Kristian mente bestyrelsen skulle have meget mere fokus på drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Den resterende del af bestyrelsen kunne ikke genkende dette billede.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Dirigenten gennemgik det udsendte årsregnskab for 2025. Regnskabet viste et overskud efter afdrag på prioritetsgælden på i alt 226.990 kr. Resultat overføres til egenkapitalen.

Dirigenten påpegede at vandforbruget var steget i den pågældende periode hvorfor udgift var godt 106.000 kr. højere end budgetteret. Dog var 39.500 kr. en del af forbruget for 2024.

Det påpeges at foreningens har hensat i alt 12.406.501 kr. til vedligeholdelse af ejendommen samt 9.637.969 kr. i andre reserver til evt. kursreguleringer og andre værdiforringelser.

Bestyrelsen forslår i forbindelse med regnskabet at ophæve fastfrysningen af valuarvurdering fra 2020.

Penneo dokumentnøgle: YQH6S-Y3K5W-T0A7M-HXM1W-4I5G2-7SI2A

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" ikke længere er lovpligtigt bilag 4 er afskaffet pr 01.07.2025.

Andelsværdien blev fastsat til 9.000 kr. pr. m2.

Regnskabet samt ophævelse af fastfrysning af valuarvurdering samt andelskrone blev godkendt.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- likviditetsbudget og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgetforslaget for 2026 med samlede driftsudgifter samt afdrag på prioritetslån på i alt 3.510.924 kr.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning på 2 kr. pr m2 pr måned svarende til 606 kr. pr m2 pr år. pr 01.06.2026.

Efter et par opklarende spørgsmål satte dirigenten budgetforslaget til afstemning.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Ad 5 - Forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad 6 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Formand Niels Lund Poulsen var på valg og ønskede at genopstille. Kristan Sømer stillede ligeledes op som formand, hvilket udløste kampvalg.
Efter en kort præsentation af begge kandidater blev der afholdt skriftlig afstemning.
Niels Lund Poulsen blev valgt som formand for 2 år med 21 stemmer, Kristian Sømer fik 3 stemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne Daniel Nedzat Kalici og Camilla Kaae Dollerup var på valg. Begge blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Claus uhrenfeldt Nielsen var udtrådt grundet dødsfald hans plads var ledig for 1 år. Bestyrelsen indstillede Christian Bay som nyt bestyrelsesmedlem, Christian blev valgt uden mod kandidat.

Der var ingen i forsamlingen som ønskede at stille op som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen sammensætning ser herefter således ud

Formand	Niels Lund Poulsen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Daniel Nedzat Kalici	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Camilla Kaae Dollerup	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Christian Bay	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Kurt Bjørnager Nielsen	på valg i 2027
1. suppleant	xxxx	på valg i 2027
2. suppleant	xxx	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Penneo dokumentnøgle: YQH6S-Y3K5W-T0A7M-HXM1W-4I5G2-7SI2A

Ad 7 - Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under eventuelt.

Der blev forespurgt om solceller kunne være en mulighed på ejendommen. Bestyrelsen har tidligere undersøgt om dette kun være rentabelt, men den nuværende lovgivning spænder ben for at foreningen kan benytte denne løsning. Udviklingen følges dog tæt og man håber på ny lovgivning som kan forenkle mulighederne for foreninger.

Der blev spurgt om andre var plaget af skægkræ. Der var flere beboeren som har set disse. God både at bekæmpe skægkræ er at støvsuge hverdag i en periode på 4 – 6 måner. Have alt mad pakket væk i forseglede beholdere, lad være med at have papkasser, skotøjsæsker og lignede stående i lejligheden. Tag aldrig emballage fra pakker ind i lejligheden. Der kan også sprøjtes med alm insekt spray langs panelere og andre revner de kan bo i.

Der var en henstilling til alle beboerne ikke må have diverse ting stående i trappeopgangene jf. brænd regulativet.

Der var forespørgsel til storskrald og hensætning her af. Det hentes hver 2 måned og storskrald skal stå ved porten på Sofievej.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på flere døre på loftet igen ikke lukker ordentligt.

Beboerne skal være meget opmærksomme på løbende toiletter og vandhaner, da der ses et øget forbrug på ejendommen.

Der var en forespørgsel til om der blev afholdt 1 eller 2 arbejdsdage. I vil der blev afholdt 1 arbejdsdag. Sikkert til september. Der var en tilkendegivelse fra deltagerne om at man kunne tænke sig den blev afholdt i forsommeren instedet for slut maj start juni fremover.

Der blev spurgt om hvem som havde vedligeholdelsespligten på de træer som er på Dronninggårds Alle. Dette er kommunen ansvar. Ring evt. til teknisk forvaltning for beskæring. .

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: YQH6S-Y3K5W-T0A7M-HXM1W-4I5G2-7SI2A

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: 170.118.xxx.xxx
2026-04-24 10:34:33 UTC

Mit ID

Niels Peter Lund Poulsen
Bestyrelsesformand
Serienummer: a39e49a3-3354-4564-ab33-cd0ae37f979f
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-04-24 10:43:12 UTC

Mit ID

Camilla Kaae Dollerup
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48fbeefe-a723-4d19-888e-91bffebc4078
IP: 172.225.xxx.xxx
2026-04-24 10:44:42 UTC

Mit ID

Christian Bay
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 053dcee2-b2cb-467c-b535-8cd41ddaae37
IP: 199.247.xxx.xxx
2026-04-24 11:47:42 UTC

Mit ID

Kurt Bjønager Nielsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f5774848-6915-4498-812c-a42547c761e4
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-04-24 12:22:14 UTC

Mit ID

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f192eb22-fb30-4c6c-a9ae-8e888950e48b
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-04-26 16:27:53 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: YQH6S-Y3K5W-T0A7M-HXM1W-4I5G2-7SI2A

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

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.