



A/B Grænseparken
CVR-nr. 82123814
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Tirsdag den 25. februar 2025 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Grænseparken af 1977 i Christianskirkens konfirmandstue, Chr. X's Allé 120, 2800 Kongens Lyngby.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse, gennemgang og godkendelse af årsrapport for 2023/2024, herunder gennemgang af nøgleoplysningsskema bilag 4.

Bestyrelsen indstiller til valg af andelskrone 770,00, som skal være gældende indtil næste generalforsamling.

Der er indkommet forslag fra Leif Boysen om en højere andelskrone.

Eventuelle spørgsmål til årsrapporten skal indsendes inden generalforsamlingen til bestyrelsen, så de kan blive undersøgt og besvaret på generalforsamlingen.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
Bestyrelsen stiller forslag om en boligafgiftsstigning på 2% til ikrafttræden 1. april 2025 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter, herunder stigning i grundskylden.

Vedligeholdelsesplan med økonomisk oversigt over vedligeholdelsesarbejder i 2024/2025 og kommende år er vedlagt. Bestyrelsen oplyser, at vedligeholdelsesplanen skal ses som et arbejdsredskab for bestyrelsen, hvorfor de nævnte arbejder ikke nødvendigvis vil blive udført i indeværende budgetår.

5. Forslag, herunder
 - 5.a. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af flere ladestandere.
 - 5.b. Bestyrelsen stiller forslag om anlæg af en supplerende parkeringsplads.
 - 5.c. Bestyrelsen stiller forslag om regler for parkeringspladsen. Der er indkommet alternativt forslag fra Jørgen Dall og forslag om parkeringsplads fra Brian Heintz.

- 5.d. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af to nye blomsterenge.
- 5.e. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af regler vedrørende glasinddækket altan. Der er i §11 tilføjet farven på altankasserne, nedtagning af solafskærmningerne samt etablering af en havenedgangstrappe, som kun kan lade sig gøre rent praktisk i stuelejlighederne.
- 5.f. Præsentation af nye tage med eller uden indretning af loftet til beboelse v/Bergelin Arkitekter A/S. Bestyrelsen ønsker en tilkendegivelse af, om bestyrelsen skal arbejde videre med et forslag på nye tage med eller uden indretning af loftet til beboelse.

6. Valg af

Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består p.t. af:

Paul Hostrup-Jessen, formand	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 10, 1.tv.
Steffan Kruse Jensen	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 24, st.th.
Kasper Sørensen	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 22, st.tv.
Andreas Eplov	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 12, 1.tv.
Martin Emin Arel	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 30, 1.tv.

Suppleanter:

Ida Høiberg	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 30, 1.th.
Boris Vuksanovic	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 14, 1.th.

Formand Paul Hostrup-Jessen er på valg.

Bestyrelsesmedlem Steffan Kruse Jensen er på valg.

Andreas Eplov ønsker ikke at fortsætte som bestyrelsesmedlem, hvorfor der skal vælges nyt bestyrelsesmedlem for den resterende periode på 1 år. Andreas Eplov stiller gerne op som suppleant og Boris Vuksanovic stiller gerne op som bestyrelsesmedlem.

Suppleanterne Ida Høiberg og Boris Vuksanovic er på valg.

Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration A/S er på valg.

Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Redmark er på valg.

7. Eventuelt.

Formand Paul Hostrup-Jessen bød velkommen til de fremmødte og til chefjurist Charlotte Rosenkilde og administrator Helle Britt Andersson, begge fra CEJ Ejendomsadministration. Desuden bød han velkommen til revisor Peter Oxlund Schmidt fra Revisionsfirmaet Redmark og til arkitekt Jens Bergelin fra Bergelin Arkitekter. Herefter gik han over til dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog cheffjurist Charlotte Rosenkilde valgt som dirigent og Helle Britt Andersson som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der ud af 81 andelshavere var repræsenteret 39, heraf 5 ved fuldmagt. Yderligere 3 andelshavere mødte op inden afstemningen, så der var 42 repræsenteret.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for 2024/2025 (for regnskabsåret 2023/2024) var udsendt sammen med mødeindkaldelsen og er vedhæftet dette referat.

En andelshaver udtrykte, at bestyrelsen gør et fantastisk arbejde i foreningen, og at det er en meget fyldestgørende beretning.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at tilstanden på brugsvandsrør ikke var så god, men at bestyrelsen ville arbejde videre med et forslag til udskiftning heraf, - også set i lyset af, at der var brugt mange penge på småreparationer i løbet af året.

Efter besvarelse af spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport

Revisor Peter Oxlund Schmidt gennemgik årsrapporten for 2023/2024 og beregning af andelskronen og oplyste, at årsrapporten var med en blank påtegning.

Revisor orienterede om,

- at boligafgiften var lavere end budgetteret som følge af sidste års beslutning på den ekstraordinære generalforsamling om tilbagebetaling af for meget betalt boligafgift til en række andelshavere,
- at der er brugt tre gange så meget på VVS-arbejde i forhold til sidste år. Helle Britt Andersson har efterfølgende undersøgt, hvilke arbejder der er udført og kan oplyse, at der er udført diverse rørreparationer i lejligheder, men også diverse reparationer i kældre mv. for i alt 225.675 kr.
- at ejendommens værdi er optaget til kostpris.
- at ændringen i Andelsboligloven om at indeksregulere den offentlige vurdering fra 2012 var anvendt og derved var ejendomsværdien forøget, hvilket betød at også reserveerne var steget i forhold til sidste år. Der var således reserveret 10,5 mio. kr. til rørudskiftning og ca. 27,2 mio. kr. til værdiregulering.

På forespørgsel om, hvorvidt det kunne overvejes at indhente en valuarvurdering til næste år, oplyste revisor, at revisionsfirmaet førte statistikker på kvadratmeterpriser over diverse ejendomme, og at foreningen lå på omtrent den samme kvadratmeterpris som en valuarvurdering. Formanden supplerede med at oplyse, at bestyrelsen havde fået oplyst en lavere værdi af en valuar, og at naboejendommen havde en lavere valuarvurdering end foreningens indekserede offentlige vurdering.

Da der var indkommet forslag til en ændret andelskrone end hvad bestyrelsen havde indstillet, blev årsrapporten uden andelskrone sat til afstemning og vedtaget.

Fra Leif Boysen var indkommet forslag om, at værdiforøgelsen af ejendommen på ca. 25 mio. kr. blev fordelt ud til andelshaverne. Leif Boysen motiverede forslaget, som er vedhæftet dette referat.

Herefter udspandt der sig en debat om, hvor store reserverne skulle være, og det blev oplyst, at hvis foreningen overvejede diverse vedligeholdelsesarbejde i nær fremtid, var det en god idé at reservere beløb hertil, så andelskronen ikke ville falde. Bestyrelsen orienterede om, at der formentlig skulle reserveres et højere beløb til rørprojektet, ligesom taget stod for en udskiftning med eller uden indretning af loftet.

En andelshaver gav udtryk for, at andelskronen først ville falde, når vedligeholdelsesprojekterne var blevet udført.

Dirigenten orienterede om, at en andelshaver, som havde købt til en høj andelskrone, kunne risikere at blive teknisk insolvent, hvis andelskronen faldt og derfor ikke havde råd til boligafgiftsstigninger og dermed ville stemme nej til kommende projekter.

Bestyrelsen motiverede deres forslag til indstilling af en andelskrone på 770,00 og nævnte, at de havde været lidt forsigtige, men havde foreslået en mindre stigning i forhold til sidste års andelskrone.

Revisor havde lavet en beregning på andelskronen ud fra Leif Boysens forslag. Herefter ville andelskronen udgøre 924,71 med en reservation på i alt ca. 18 mio. kr.

På forespørgsel oplyste dirigenten, at Leif Boysens forslag først ville blive sat til afstemning, og hvis dette forslag ikke blev vedtaget, ville bestyrelsens forslag blive sat til afstemning.

Herefter blev Leif Boysens forslag til en andelskrone på 924,71 og med en reservation på i alt ca. 18 mio. kr. sat til afstemning og nedstemt, idet 15 stemte for, 25 stemte imod og 2 stemte blankt.

Herefter blev bestyrelsens forslag til en andelskrone på 770,00 sat til afstemning og vedtaget. Således blev årsrapporten med en indeksregulering af den offentlige vurdering godkendt med en andelskrone på 770,00 x indskud, som skal være gældende indtil næste generalforsamling.

Revisor fik ikke gennemgået nøgleoplysningsskema bilag 4 "Centrale økonomiske nøgle-oplysninger til brug for generalforsamlingen" for forsamlingen, men skemaet var en del af årsrapporten.

Ad 4 Forelæggelse af budget mv.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2024/2025 og oplyste, at den foreslåede stigning i boligafgiften var indregnet i budgettet.

Revisor gjorde opmærksom på, at der er budgetteret med 414.500 kr. til løbende vedligeholdelse og 1.240.000 kr. til ekstraordinær vedligeholdelse. Underskuddet i budgettet vil blive finansieret af indeståendet i banken.

På forespørgsel oplyste revisor, at grundværdien er steget meget, som det også har fremgået af medierne, og at grundværdien er foreløbig, men at forhøjelse af grundskyld sker over en 10-årig periode, og at der er taget højde for dette i budgettet.

Revisor orienterede om, at formandens honorar for regnskabsperioden var budgetteret for hele året og derfor var højere end regnskabstallet for 2023/2024, idet beslutning om udbetaling var sket pr. 1. marts 2024.

En andelshaver spurgte, hvorfor der var afsat 100.000 kr. i advokathonorar. Bestyrelsen oplyste at der havde været behov for advokatbistand i forhold til en stor mængde henvendelser fra en beboer.

Efter besvarelse af spørgsmål blev budgettet godkendt med en stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. april 2025.

Ad 5 Forslag, herunder

5.a. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af flere ladestandere. Forslaget er vedhæftet dette referat.

Andreas Eplov præsenterede bestyrelsens forslag og oplyste, at udgiften hertil kunne reduceres, hvis man fik en lavere el-kapacitet.

En andelshaver var imod opsætning af ladestandere, idet ikke alle andelshavere havde glæde af sådanne, og der udspandt sig en livlig debat herom.

På forespørgsel oplyste dirigenten, at der ikke p.t. er lovhjemmel for, at der skal være ladestandere, men ved større renoveringsprojekter, som krævede byggetilladelse, ville dette formentlig udløse et krav om opsætning af ladestandere.

Bestyrelsen oplyste, at der kom flere og flere el-bilet, og at de enkelte brugere individuelt aftalte, hvornår de kunne bruge hinandens parkeringspladser for opladning af bilen.

Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget, idet 30 stemte for, 7 stemte imod og 5 stemte blankt.

5.b. Bestyrelsen stiller forslag om anlæg af en supplerende parkeringsplads. Forslaget er vedhæftet dette referat.

Bestyrelsen præsenterede forslaget og oplyste på forespørgsel, at der er 3 på venteliste til en parkeringsplads.

En andelshaver oplyste, at opmærkningerne har gjort, at der er færre parkeringspladser, hvilket bestyrelsen var enig i.

Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

5.c. Bestyrelsen stiller forslag om regler for parkeringspladsen. Forslaget er vedhæftet dette referat.

Der var indkommet alternativt forslag fra Jørgen Dall og forslag om parkeringsplads fra Brian Heintz. Begge forslag er vedhæftet dette referat.

Dirigenten oplyste, at da der var indkommet alternative forslag, skulle der stemmes om en helhedsløsning ud fra de indkomne forslag.

Bestyrelsen præsenterede forslaget og oplyste, at de nedskrevne regler tidligere var anvendt uden at være skrevet ned, men fordi der havde været spørgsmål til reglerne for parkeringspladserne, havde bestyrelsen valgt at få reglerne gjort skriftlige.

Jørgen Dall og Brian Heintz kommenterede deres forslag, og man enedes om at indarbejde de 2 ændringsforslag og bestyrelsens forslag i hinanden. Brian Heintz frafaldt forslag 1.

Efter besvarelse af spørgsmål blev det efter afstemning af Jørgens Dalls tilføjelse af ”og mellem 25 og 27” i § 1 og med udeladelse af sidste afsnit i § 3, om rullende tildeling, startende med ordene ”Hvis det gennem en længere periode konstateres ” samt med Brian Heintz’ forslag 2 om, at man maksimalt kan have én parkeringsplads pr. husstand sat til afstemning og vedtaget. Med disse ændringer blev bestyrelsens Regler vedrørende parkeringspladsen vedtaget, idet 38 stemte for og 4 stemte imod.

Brian Heintz havde også stillet forslag 3 om, at ventelisten for parkeringspladser skal være synlig. Forslaget blev vedtaget med den ændring, at der på hjemmesiden blev skrevet antallet på, hvor mange der står på ventelisten. Forslaget blev vedtaget, idet 29 stemte for, 2 stemte imod og 11 stemte blankt.

5.d. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af to nye blomsterenge. Forslaget er vedhæftet dette referat.

Bestyrelsen præsenterede forslaget, og på forespørgsel oplyste bestyrelsen, at hvis man ønskede en blomstereng et andet sted på området, kunne der stilles forslag herom.

En andelshaver spurgte, om det ikke kunne blive et fælles projekt, så alle kunne bidrage med en arbejdsindsats, som måske kunne gøre projektet billigere. Det blev også drøftet, at der kunne placeres en blomstereng på den ulige side.

Bestyrelsen oplyste, at hvis forslaget blev vedtaget, og der ikke fandtes frivillige nok til den praktiske udførelse med risiko for, at projektet ellers ville gå i stå, vil projektet alligevel blive gennemført indenfor den afsatte beløbsramme.

Bestyrelsen oplyste, at hvis forslaget blev vedtaget, kunne bestyrelsen undersøge om det kunne blive et fælles projekt.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget, idet 36 stemte for, 1 stemte imod og 5 stemte blankt.

5.e. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af regler vedrørende glasinddækket altan. Der er i §11 tilføjet farven på altankasserne, nedtagning af solafskærmningerne samt etablering af en havenedgangstrappe, som kun kan lade sig gøre rent praktisk i stuelejlighederne. Både den gamle og den nye version af reglerne er vedhæftet dette referat.

Bestyrelsen præsenterede forslaget og oplyste, at der var etableret en trappenedgang fra altanen til haven for at afprøve konceptet i praksis.

På forespørgsel i forhold til ensretning af udseende blev det oplyst, at andelshaverne i de enkelte blokke individuelt havde fundet en løsning. Flere gav udtryk for, at der skal sigtes efter et ensartet udtryk.

En andelshaver oplyste, at hendes nabos trappenedgang var opsat på en måde, så det var til stor gene for hende.

Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget, idet 25 stemte for, 2 stemte imod og 15 stemte blankt.

5.f. Præsentation af nye tage med eller uden indretning af loftet til beboelse v/Bergelin Arkitekter A/S. Bestyrelsen ønsker en tilkendegivelse af, om bestyrelsen skal arbejde videre med et forslag på nye tage med eller uden indretning af loftet til beboelse. Bestyrelsens beskrivelse med budget er vedhæftet dette referat.

Emin Arel orienterede om, at der i nær fremtid skal ske udskiftning af ejendommens tage og udskiftning af brugsvandsrør, og at bestyrelsen derfor havde undersøgt muligheden for at 1.sals lejlighederne blev udvidet med indretning af loftsrums til beboelse.

Herefter fik Jens Bergelin fra arkitektfirmaet Bergelin ordet og oplyste, at loftsarealet kunne udvides med ca. 35 – 50 m² beboelse fordelt med 2 – 3 rum og med etablering af en trappe i lejlighederne.

På forespørgsel blev det oplyst, at der ikke skulle være tvang for 1.sals lejlighederne til at købe loftsarealet. Først ved videresalg ville en køber været tvunget til at købe arealet. I den mellemliggende periode ville loftsrummet være ejet af foreningen, og der ville ikke være en trappe ned til 1.salen.

Projektet ville have en varighed af maksimalt 3 år, fordelt på ca. 5 måneder pr. blok.

En andelshaver, som havde en stuelejlighed og derfor ingen glæde havde af etablering af loftsareal, udtrykte sig positivt herom, idet behovet for en større lejlighed tids nok kunne vise sig, mens en anden andelshaver af en stuelejlighed udtrykte, at han ingen glæde ville få af et sådant projekt.

Man bør overveje, om der skal oprettes en venteliste, så interesserede andelshavere af stuelejligheder kunne købe en 1.sals lejlighed.

En andelshaver mente, at man skulle prioritere udskiftning af brugsvandsrør først, før taget kom i betragtning. Dette ville også ske, idet der lå rør på loftet.

En andelshaver oplyste, at for at par år siden var det blevet oplyst, at taget kunne holde mange år endnu. Jens Bergelin oplyste, at det var konstateret, at teglsten og lægter var blevet udtørret og står foran en udskiftning.

På forespørgsel om, hvorvidt det var overvejet at opsætte solceller, oplyste bestyrelsen, at dette havde været med i overvejelserne, men at blokkene vender forkert, og at der derfor ikke var økonomi i det.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der er brugt ca. 50.000 kr. til rådgiver, som bestyrelsen tidligere har fået bemyndigelse til, og at der vil blive brugt yderligere 50.000 kr. til rådgiver.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at undersøge, hvor mange af 1.sals lejlighederne, som er interesseret i at købe loftsareal.

Efter besvarelse af spørgsmål blev tilkendegivelsen sat til afstemning. 21 stemte for, 16 stemte imod og 2 stemte blankt. Bestyrelsen kan således arbejde videre med forslaget.

Ad 6 Valg af bestyrelse mv.

Dirigenten oplyste, at formand Paul Hostrup-Jessen var på valg og villig til genvalg. Uden modkandidater blev Paul Hostrup-Jessen genvalgt.

Dirigenten oplyste også, Steffan Kruse Jensen var på valg og villig til genvalg, og at Andreas Epløv ikke ønskede at fortsætte som bestyrelsesmedlem for den resterende periode på 1 år, men gerne stillede op som suppleant.

Boris Vuksanovic stillede op som kandidat for 1 år. Uden modkandidater blev Steffan Kruse Jensen og Boris Vuksanovic henholdsvis genvalgt og valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Paul Hostrup-Jessen, formand	(på valg i 2027)	Skeltoftevej 10, 1.tv.
Steffan Kruse Jensen	(på valg i 2027)	Skeltoftevej 24, st.th.
Kasper Sørensen	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 22, st.tv.
Martin Emin Arel	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 30, 1.tv.
Boris Vuksanovic	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 14, 1.th.

Herefter oplyste dirigenten, at der skulle vælges 2 suppleanter. Ida Høiberg og Andreas Eplov stillede op som kandidater og blev valgt uden modkandidater.

Suppleanter:

Ida Høiberg	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 30, 1.th.
Andreas Eplov	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 12, 1.tv.

Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes CEJ Ejendomsadministration A/S.

Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes Statsaut. Revisionsfirma Redmark.

Ad 7 Eventuelt

- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at det var korrekt, at der kun var etableret 5 parkeringspladser i stedet for 6, som tidligere vedtaget, idet den 6. parkeringsplads viste sig at blive for smal.
- En andelshaver opfordrede til, at indkaldelse med bilag blev vist på en stor skærm på foreningens generalforsamlinger. Bestyrelsen vil undersøge muligheden herfor.
- Frederik Bjerre Andreasen, Skeltoftevej 30, 1.th. opfordrede til at man kontaktede ham, hvis man ønskede at deltage i arbejdet med at arrangere en sommerfest. Festudvalget arbejdede på et Mallorca-tema med grisefest.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

Dette referat er underskrevet **digitalt** af dirigenten og bestyrelsen og fremgår af sidste side.

3. marts 2025 /hba



A|B GrænseParken af 1977

februar 2025

Bestyrelsens årsberetning for perioden 2024-2025



Årets første snefald i november 2024

Penneo dokumentnøgle: 14C5E-3UV4O-AFCZC-6UVGG-3QJN1-BC7IZ

A|B GrænseParken råder over 82 lejligheder, heriblandt to sammenlagte samt en udlejningslejlighed. Der har ikke været mange fraflytninger i 2024, idet blot to lejligheder på den ulige nummererede side af vejen er blevet overdraget til nye andelshavere. Til gengæld er der indikationer, der peger på, at op til seks lejligheder fordelt på begge sider af vejen allerede kommer til salg alene i første halvår af 2025.

I april 2024 blev lovforslaget om nye værdifastsættelsesprincipper for andelsboliger endeligt vedtaget af folketinget. For en andelsboligforening som vores, som gennem årene har benyttet den offentlige vurdering til at opgøre værdien af ejendommene, har det betydet en pæn værdistigning på lidt over 20 %. Dette reflekteres i det sidste årsregnskab i form af et større hensættelsesbeløb reserveret til kommende væsentlige vedligeholdelsesopgaver. Grundværdien blev også genstand for en solid stigning, så vi kommer til at se trinvis stigende ejendomsskatter over den kommende årrække.

Årets gang

Arbejdsbelastningen i bestyrelsen og i koordineringen af ejendomsservicen har i lighed med de mange foregående år været præget af en lang række af både planlagte og ad hoc vedligeholdelsesopgaver. Dertil kom nye projekter.

På generalforsamlingen i 2024 blev det vedtaget at igangsætte to nye projekter, herunder anlæg af en blomstereng bag boligblok 26-28-30 samt en udvidelse af antallet af parkeringsbåse mellem boligblokkene 21-23-25 og 27-29-31.



Anlæg af den første blomstereng i foråret på fællesarealet var en succes.

Blomsterenge ses hyppigere i bymæssig bebyggelse, industrikvarterer og på fællesarealer tilhørende boligforeninger eller på tagterrasser.

Ikke blot forskønner de omgivelserne, men de bidrager desuden til biodiversitet og insektliv.

Det ville uden tvivl blive taget vel imod, hvis vi får mulighed for at nyde synet af flere af disse farverige blomsterenge placeret andetsteds på fællesarealerne.

I løbet af efteråret blev det næste projekt realiseret med udvidelsen af det eksisterende parkeringsareal ved vendepladsen til storskraldsgården. Underentreprenørerne udførte deres arbejde yderst tilfredsstillende til tiden, ligesom der var styr på projektledelsen.



De nye parkeringspladser kunne efter den afsluttende opmærkning og nummerering tages i brug i november af bilejere, som var på ventelisten til egen lejet parkeringsplads. Der kan være mere eller mindre langt at gå fra egen opgang til parkeringspladsen, men det kan være en sport at finde en ledig parkeringsplads på offentlig vej, som ikke bryder færdselsreglerne. Parkeringvagter kigger jævnligt forbi.

Apropos parkeringspladser er det planlagt at genopfriske opmærkningen af de udviskede markeringer langs de øvrige parkeringsbåse op mod hybenhegnet, når de optimale vejrmæssige og temperaturmæssige forhold tillader det.

Plejning af de grønne områder i den forgangne sæson er blevet varetaget af kyndige hænder. Hybenhegnet langs parkeringspladserne fik en ordentlig overhaling, ligesom der blev foretaget en del beskæringer af fritstående bevoksninger.

Potentilhækkeplanterne langs de ulige nummererede boligblokke trives langt bedre, efter at der var blevet luget godt ud i bedene i sæsonen 2023. Døde planter og "huller" er blevet erstattet eller fyldt ud, så hegnet har fået et mere harmonisk udseende.

Plæneklipperrobotterne Rip, Rap og Rup klarer fortsat deres opgaver godt, men de møder med mellemrum forhindringer undervejs og må ofte befries.



Robotterne bryder sig ikke om bratte overgange mellem plænen og bede, eller at sidstnævnte gøres større. Til gengæld gnaver de gerne løs på tekstiler med glubsk appetit, som de opsporer på plænen samt vasketøj, som ikke er sikret godt nok med ordentlige klemmer på tørrelinerne i blæsevejr.

En voldsom mængde blade lagde sig til rette på plænerne i efteråret grundet en kombination af usædvanlige vindforhold og måtte bortskaffes til kommunens genbrugsplads i flere omgange. Bliver bladene blot liggende i et tæt pakket lag, begynder de at formolde og danne svamp på græsarealerne.

Det årlige lovpligtige legepladseftersyn for nylig havde kun nogle få bemærkninger at tilføje vedrørende tilstanden af legepladsredskaberne og deres sikre indretning. Basketballstanderen blev skiftet ud med en ny, og der afventes en kommende reparation af fugleredegynge, idet de bærende stolper er begyndt at rådne ved jordoverfladen.

Pilefletsafskærmningerne omkring affaldsbeholdernes standpladser ved gavlen af boligblokkene var noget forvitret efterhånden og blev derfor udskiftet med nye i tilsvarende naturmaterialer.

Flere af udendørs borde-bænkesættene var møre i træet efter at have tjent deres formål i mange år, og vi valgte derfor at erstatte disse med nye. Enkelte af de gamle borde-bænkesæt i bedre tilstand er dog stadig anvendelige.

Vi oplever problemer med altantagrenderne især, hvor der opstår revnedannelser med jævne mellemrum. Dette resulterer i, at regnvandet siver ned udenom nedløbsrørene som regulære vandfald. Altantagrenderne på to af de værst ramte boligblokke blev renoveret sidste år, men vi har desværre stadig udestående problemer med disse.

Vi får rensede tagrender og nedløbsrør med et par års mellemrum. Tagrenderne støvsuges for fremmedlegemer med et påmonteret kamera forenden af et langt rør, mens medarbejderen står på jorden og kigger med. Fotodokumentationen fra tagrensningen fortæller noget om tegltagens tilstand, hvor en del tegl kunne ses at være forskubbet.



De mere end 80 år gamle Frederiksholm tegl er kendt for deres langtidsholdbare kvalitet, men der er stigende udgifter til vedligeholdelsen af understrygningen, ligesom de bærende spær og lægter giver sig i takt med, at træet tørrer ud. Vi skal derfor forvente udskiftning af tegltagene indenfor nær fremtid.

Flere af kældergangene har slidte malede overflader, og der blev startet op med at behandle kældergangen i boligblok 20-22-24, hvor der er stor trafik til og fra fællesvaskeriet. Opstigende grundfugt drillede malerne. Turen kommer også til de øvrige kældergange. Ydersiden på indgangsdørene til opgangene blev også malet.

På den sidste generalforsamling blev der afsat et beløb fra hensættelsespuljen til renovering af de aldrende brugsvandsrør, som vi endnu ikke er kommet i gang med. Projektet er rigtig komplekst, og vi har derfor fundet det formålstjenligt at tage ved lære af vores naboboligforeninger, som enten har været igennem samme omgang eller skal i gang med det. Vi ønsker at høste andres praktiske erfaringer, før vi selv giver os i kast med projektet. Indtil videre vedligeholdes rørsystemerne stedvis bedst muligt.

Der har været rapporteret endnu et tilfælde af regulær invasion med skægkræ, som ikke sådan er at slippe af med uden indgriben af professionelle skadedyrseksperter. Foreningen bistod med få sat bekæmpelsen i gang.

Antallet af el- og plugin-hybridbiler er støt stigende med foreløbigt otte biler samt flere på vej. 2024 blev året, hvor der blev solgt flere af disse biler end de traditionelle brændstofdrevne biler, så tendensen er tydelig. Om end ladestanderne deles af op til to eller tre bilejere, så er der et støt stigende behov for at udvide kapaciteten.



Vi kan alle blive bedre til at holde trappeopgangene ryddelige (fodtøj inklusive), som led i den forebyggende brandsikkerhed i beboelsejendomme. Det er blevet påpeget, at trappeopgange er adgangs- og flugtveje, hvor løse effekter kan fremme udbredelse af brand, vanskeliggøre en persons flugt eller brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Vi kan også alle blive endnu bedre til at sortere husholdningsaffaldet og opdele dette i de korrekte fragmenter. En del ender stadig usorteret i restaffaldsbeholderne herunder plast, pap og storskraldseffekter.

Storskraldseffekterne afhentes i to omgange henholdsvis el- og metalvarer samt tekstiler under ét og henholdsvis det øvrige brandbare affald under ét. Mindre emner er ikke altid samlet i gennemsigtige plastposer og må emballeres om for ikke at blive afvist. De respektive affaldsbeholdere ved alle syv standpladser må anvendes, hvis den nærmeste beholder er godt proppet til. Gaber lågerne er der fri adgang for fugle og rotter.

Uden at vi selv havde indflydelse på det, skiftede vi bredbåndsudbyder i efteråret 2023 fra Wizer til Bolig•Net, idet Wizer gik i betalingsstandsning. I foråret 2024 foretog netværksteknikerne en del tekniske ændringer af vores netværksudstyr, hvilket i en periode medførte behov for en del support, indtil den nye opsætning fungerede.

Efter en pause i flere på hinanden følgende år, blev der taget initiativ til at invitere til en sensommerfest i august, hvor rigtig mange var mødt op. Vi takker initiativtagerne mange gange for at have arrangeret festen. Det er altid et større praktisk arrangement, som kræver hjælp af flere hænder, især når det store og tunge partytelt skal rejses og efterfølgende nedtages.

Omkring samme tid på året kunne natteravne opleve et sjældent fænomen på vores breddegrader. Nordlys opstår, når solen i varierende mængder spreder elektriske partikler ud i rummet og laver forstyrrelser i jordens magnetfelt.



Foto af Bolette Balstrup

Afslutningsvis vil vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at vores andelsboligforening gennem en lang årrække har nydt godt af engagerede kræfter med gode tværfaglige kompetencer blandt de valgte bestyrelsesmedlemmer.

Hvis niveauet skal holdes i en lang årrække fremover til glæde for såvel os herboende såvel som kommende beboere, kræver det, at nye friske kræfter med nye visioner og ideer er villige til at afløse den gamle garde.

Fællesskabet er, hvad du og alle dine naboer selv gør det til. Frugterne af indsatsen og engagementet er ikke noget, som kommer af sig selv.

Bestyrelsen

februar 2025

**Til behandling under dagsordenens pkt. 3. Årsrapport
er der indkommet ændringsforslag til andelskrone.
Ordinær generalforsamling 25. februar 2025**

From: lb@lp-boysen.dk <lb@lp-boysen.dk>
Sent: 17. februar 2025 17:06
To: 'Grænseparken' <graenseparken@graenseparken.dk>
Cc: lb@lp-boysen.dk
Subject: Forslag til GF i ab Grænseparken af 1977

Forslag til GF i ab Grænseparken af 1977

Jeg vil foreslå, at værdiforøgelsen, i vores forening, på ca. 25.000.000-kr bliver fordelt på andelene.

Det giver en forøgelse på ca 300.000-kr pr. andel.

Begrundelse:

Hus og ejerlejlighedsmarkedet, er steget tilsvarende, omend endnu mere.

For dem, som køber andel i vores forening, vil det for nogle, være en start til, at komme videre på boligmarkedet.

Det vil samtidig forøge, ens friværdis, i tilfælde af, at skulle optage lån.

Forslagsgiver:

Leif Peter Boysen

[Skeltoftevej 24 st. tv.](#)

[2800 Kgs. Lyngby](#)



A|B GrænseParken af 1977

Forslag om flere ladestandere

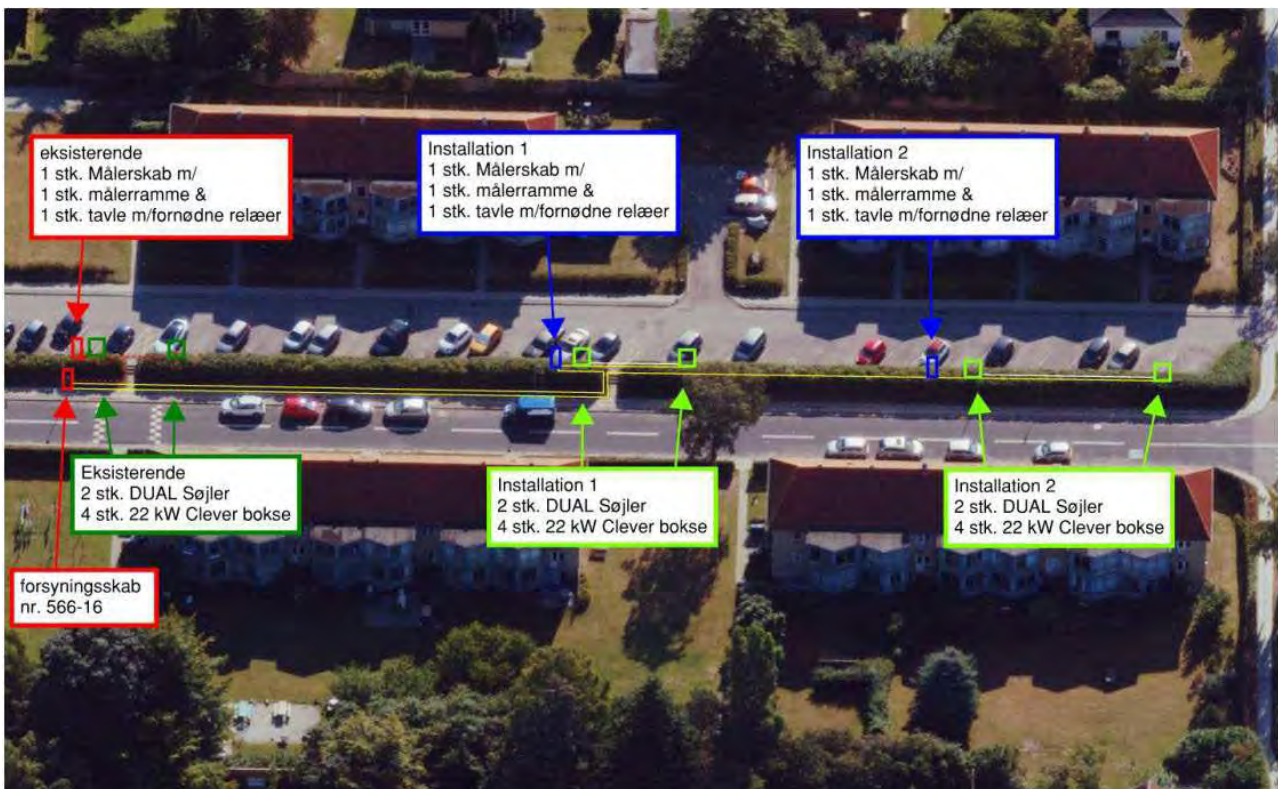
Med en stigning i antallet af elbiler i foreningen er vi løbet ind i problemer med vores nuværende mængde ladestandere. Dette har skabt tvistigheder, dårlig stemning og generel frustration for bilejerne, hvilket ikke har været meningen fra starten.

Generelt har salget af elbiler efter en spæd start endeligt har fået momentum, og nu sælges der flere elbiler end brændstofdrevne biler.

Bestyrelsen vil derfor gerne stille forslag om at få udvidet vores nuværende ladestander port folio med 8 nye standere, som foreningen finansierer.

Planen er som følger:

8 nye ladebokse på fire nye søjler fordelt på to tilsvarende systemer, som dem vi har i dag, og placeret som nedenfor:



Med denne løsning får vi samlet set 12 ladebokse fordelt over næsten hele parkeringsarealet, hvormed vi kan dække alle nuværende elbiler, samt fremtidssikre foreningen mange år endnu.

Tilbuddet fra Clever:

Adresse	Ydelse	Pris pr. stk.	Pris i alt
Skeltoftevej 15 2800 - Kongens Lyngby	Tilslutning af ladeudstyr	Tilkøb af ampere*	Ikke medregnet*
	Etablering af elinstallation og installation af ladeudstyr, inkl. optimering af installation		109.728 kr.
	4 stk. dual-søjler IQ med relæer	4.499 kr.	17.996 kr.
	4 stk. fundamenter	599 kr.	2.396 kr.
	8 stk. kabelholdere	199 kr.	1.592 kr.
	Total		131.712 kr.

* Der skal tilkøbes 2 x 35A hos forsyningsselskabet for denne løsning, som ikke er medregnet i tilbuddet.

Alle ovenstående priser er ekskl. moms.

De 2x35A ender på en merpris på

Tilslutningsbidrag 25A - 23.013 kr inkl. moms

Tillæg for større sikring, per ampere - 1.775 kr inkl. moms.

Samlet set - $23.013 \times 2 + 1.775 \times 20 = 81.526$ kr inkl. moms.

For hele projektet skal foreningen af med:

Clever - 164.640 kr

Radius - 81.526 kr

Samlet - 246.166 kr

Clever anbefaler de 2x35A, men lige nu kører vi med 1x25A hvilket har fungeret fint. Så vi kan i princippet ignorere Clevers anbefaling og "nøjes" med 25A per stk, og derved spare 35.550 kr inkl. moms, hvilket giver en samlet pris på 210.666 kr inkl. moms.

Bestyrelsen

februar 2025



A|B GrænseParken af 1977

Forslag om anlæg af en supplerende parkeringsplads

Bestyrelsen forslår anlæg en supplerende parkeringsplads umiddelbart til venstre ved indkørslen til det private parkeringsområde som markeret med den gule ramme på satellitfotoet:



Der er stadig behov for flere parkeringspladser udover de i efteråret 2024 nyanlagte supplerende parkeringspladser mellem boligblokkene 21-23-25 og 27-29-31. Langt de fleste yngre årgange, som flytter ind i vores andelsboligforening, råder over egen bil i takt med, at den fraflyttende husstand – i nogle tilfælde uden egen bil – forlader os.

Der er et endnu uudnyttet areal på eget grundstykke til venstre for den eksisterende første parkeringsplads, som i øvrigt har en større bredde end nogle af de øvrige parkeringspladser. Det vil derfor være en overkommelig anlægsopgave at tilføje endnu en parkeringsplads ved siden af.

Anlægsudgifterne anslås at beløbe sig til omkring 35.000 kr.

Bestyrelsen

februar 2025



A | B GrænseParken af 1977

februar 2025

Regler vedrørende parkeringspladsen

§ 1 Generelt

Dette reglement beskriver retningslinjerne gældende for anvendelse af parkeringspladsen foran Skeltoftevej 17-31.

§ 2 Administration af parkeringspladsen

- Tildeling og opsigelse af parkeringspladser samt administration af eksisterende lejeaftaler, herunder omrokeringer, varetages af bestyrelsen.
- Den månedlige leje for en parkeringsplads udgør 50,00 kr. Den månedlige leje kan ændres af bestyrelsen med 3 måneders varsel.

§ 3 Tildeling af parkeringspladser

- Parkeringspladser tildeles efter anciennitet på en venteliste. Bestyrelsen kan kontaktes for opskrivning på ventelisten.
- Parkeringspladserne kan lejes ud til enhver andelshaver i foreningen med egen indregistreret personbil.
- Ved tildeling af en parkeringsplads indgås en lejeaftale mellem andelsforeningen og lejer.
- I tilfælde af overbelægning af parkeringspladserne kan bestyrelsen beslutte, at begrænse antallet af parkeringspladser til én pr. husstand.
- Hvis det gennem en længere periode konstateres, at der ikke er kapacitet til at imødekomme efterspørgslen på parkeringspladser, kan bestyrelsen beslutte at indføre "rullende tildeling" af parkeringspladserne, således at den parkeringsplads, der har været besat længst tid, hver 12. måned, overgår til den med højest anciennitet på ventelisten.

§ 4 Parkeringspladser med ladestander

- Et mindre antal af parkeringspladserne er placeret ved en ladestander. Pladserne ved ladestanderne tildeles andelshavere med el- eller hybridbiler, men ladestanderne skal principielt kunne anvendes af enhver af foreningens andelshavere med el- eller hybridbil.
- Hvis du ikke har en plads ved en ladestander, men gerne vil kunne anvende ladestanderne på parkeringspladsen, kan bestyrelsen kontaktes med henblik på koordinering heraf.
- Anvendelse af ladestanderne skal ske, uden at det er til gene for øvrige el- og hybridbilsejere i foreningen. Hvis dit behov for at oplade din el- eller hybridbil er så hyppig eller langvarig, at det i praksis afskærer andre el- og hybridbilsejere fra at anvende foreningens ladestanderne, henstilles der til, at du anvender en anden ladeløsning i nærheden.



A B GrænseParken af 1977

februar 2025

Regler vedrørende parkeringspladsen

§ 1 Generelt

Dette reglement beskriver retningslinjerne gældende for anvendelse af parkeringspladsen foran Skeltoftevej 17-31 og mellem 25 og 27.

§ 2 Administration af parkeringspladsen

- Tildeling og opsigelse af parkeringspladser samt administration af eksisterende lejeaftaler, herunder omrokeringer, varetages af bestyrelsen.
- Den månedlige leje for en parkeringsplads udgør 50,00 kr. Den månedlige leje kan ændres af bestyrelsen med 3 måneders varsel.

§ 3 Tildeling af parkeringspladser

- Parkeringspladser tildeles efter anciennitet på en venteliste. Bestyrelsen kan kontaktes for opskrivning på ventelisten. Parkeringspladserne kan lejes ud til enhver andelshaver i foreningen med egen indregistreret personbil. Ved tildeling af en parkeringsplads indgås en lejeaftale mellem andelsforeningen og lejer. I tilfælde af overbelægning af parkeringspladserne kan bestyrelsen beslutte, at begrænse antallet af parkeringspladser til en pr. husstand.

§ 4 Parkeringspladser med ladestander

Et mindre antal af parkeringspladserne er placeret ved en ladestander. Pladserne ved ladestanderne tildeles andelshavere med el- eller hybridbiler, men ladestanderne skal principielt kunne anvendes af enhver af foreningens andelshavere med el- eller hybridbil. Hvis du ikke har en plads ved en ladestander, men gerne vil kunne anvende ladestanderne på parkeringspladsen, kan bestyrelsen kontaktes med henblik på koordinering heraf. Anvendelse af ladestanderne skal ske, uden at det er til gene for øvrige el- og hybridbilsejere i foreningen. Hvis dit behov for at oplade din el- eller hybridbil er så hyppig eller langvarig, at det i praksis afskærer andre el- og hybridbilsejere fra at anvende foreningens ladestander, henstilles der til, at du anvender en anden ladeløsning i nærheden.

Begrundelse - se næste side

Jørgen Dall, Skeltoftevej 29 st. th.

From: Jørgen Dall <jd@space.dtu.dk>

Sent: 17. februar 2025 21:38

To: graenseparken@graenseparken.dk

Subject: Forslag til ordinær generalforsamling 25. februar 2025 (1-686-780-2)

Grænseparken

Jeg foreslår vedlagte alternativ til Forslag 5.c.

I alternativet er punktet vedrørende "rullende tildeling" fjernet. Desuden er det præciseret, at reglementet ikke kun gælder for "parkeringspladsen foran Skeltoftevej 17-31" men også "mellem Skeltoftevej 25 og 27".

Hvis det oprindelige Forslag 5.c. vedtages, er det udsendte eksempel på lejeaftale ufuldstændigt. Det nævnes nemlig kun, at foreningen kan opsige lejeaftalen "i tilfælde af misligholdelse af lejeaftalen eller foreningens parkeringsreglement". Det bør tilføjes, at foreningen også kan opsige lejeaftale, hvis "der ikke er kapacitet til at imødekomme efterspørgslen på parkeringspladser".

Med venlig hilsen

Jørgen

29 st. th.

3 forslag til afstemning på generalforsamlingen, tirsdag, d 25. februar 2025

1. Foreningens eksisterende lade stationer er til rådighed for samtlige andelshavere, og kan derfor ikke udlejes. Bestyrelsen har dog udlejet disse p-pladser på kontrakt så administrationen ikke følger den frie rådighed for fællesskabets el/hybrid lade stationer som vedtaget.

El/hybrid biler skal fjernes efter endt ladning således at andre kan komme til – så ladestationerne er ikke fast parkeringsplads for nogen.

Som situationen er i øjeblikket er der 3 lade stationer som samtidigt benyttes som faste parkeringspladser og derfor kun en ledig plads til andre andelshavere som fællesskabet har betalt for til fælles brug.

En udlejning/privatisering er ikke i overensstemmelse med andelsboligloven § 7. *(på en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning).*

Samme ejer - samme vedtægter - samme rettigheder for de enkelte andelshavere.

Vi ønsker derfor at der stilles forslag til generalforsamlingen om, at bestyrelsen er pligtigt til at sikre - at p-pladser ved el/hybrids stationer opsat af foreningen - er fri for lejeaftaler af nogen art - og at der max. kan holdes lovligt når der oplades – dvs. 4 timer. Denne rotation sikre at der er rigeligt af el/hybrid lade stationer i foreningen.

Med 4 lade stationer er der således en kapacitet til 20 el/hybrid biler beregnet på et døgn.

Vi mener derfor ikke der er belæg for flere lade stationer og tilføje yderligere udgifter for andre andelshavere i foreningen – dette bør i øvrigt ikke være en del af vedligeholdelsesplanen da dette er en nyanskaffelse.

2. Andelshavere bør ikke have mere end én parkeringsplads pr lejlighed i respekt for fællesrettigheder.
3. Der stilles forslag til generalforsamlingen om at foreningens liste over parkeringspladser bør være transparent ved opslag på foreningens hjemmeside af Bestyrelsen.

Forslag nr. 1 & 2 bør fremgå i vores vedtægter.

Med venlig hilsen
Annette & Brian Heintz Rahlf
Skeltoftevej 19



A|B GrænseParken af 1977

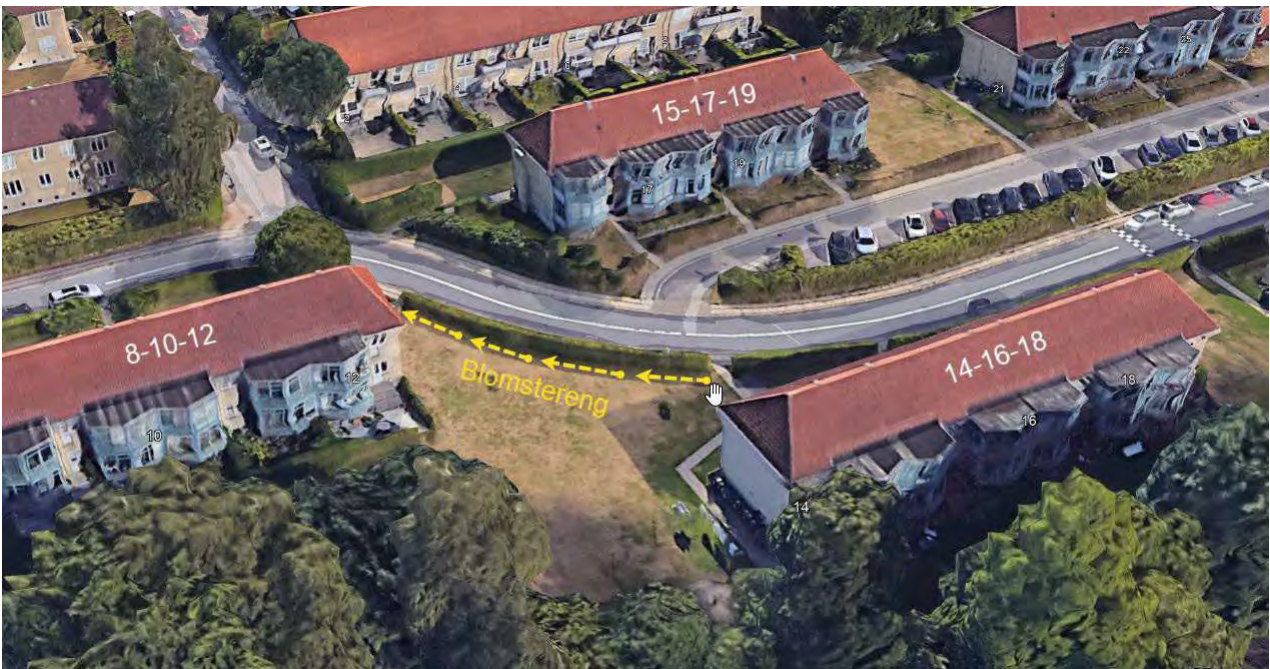
Forslag om etablering af to nye blomsterenge



I lighed med etableringen af foreningens første blomstereng bag boligblok 26-28-30 i foråret 2024, foreslår bestyrelsen at etablere yderligere to blomsterenge med vilde blomster på vores fællesareal.

Ikke blot forskønner den farverige blomsterpragt omgivelserne, men de vilde blomster bidrager desuden til biodiversiteten og øget insektliv.

Den ene blomstereng forslås anlagt i en længde på omkring 25 m i et bælte på omkring 1½ til 2 m (37-50 m²) langs den buede plænekant / bøgehæk imellem indgangsstierne til nummer 12 og 14 som vist her på satellitfotoet:



Den anden blomstereng forslås anlagt i en længde på omkring 22 m i et bælte på omkring 1½ til 2 m (33-44 m²) langs naboskellet mod Østervang mellem nummer 22 og 26 som vist her på satellitfotoet:



Arbejdsgangen er, at arealet mærkes op for at kunne få afgrænsningskablerne til plæneklipperbotterne flyttet præcist, så de manøvrerer udenom bedene.

Derefter fjernes det øverste lag af plænen, så jorden blottes. Jorden kultiveres og iblandes grus for at reducere tilvæksten af ukrudt, og samtidigt sås blomsterfrøene.

Baseret på de faktiske omkostninger til etablering af den første blomstereng i 2024 anslås omkostningerne til at beløbe sig til gennemsnitligt omkring 18.000 kr per blomstereng.

Bestyrelsen

februar 2025



Regler vedrørende glasinddækket altan

§ 1 Generelt

Dette reglement beskriver retningslinjerne gældende for anvendelse og indretning af de glasinddækkede altaner. Alle skader på altanen rapporteres til ejendomsservicefunktionen.

Bestyrelsen kan kræve besigtigelse, hvis der er mistanke om, at regelsættet ikke er overholdt og kræve ændringer ført tilbage til den oprindelige stand for beboerens egen regning.

I tilfælde af ønsker om ændring af altanen på punkter der ikke er omtalt i dette reglement, *skal* bestyrelsen give sin tilladelse, inden den ønskede ændring må sættes i gang. Altanen er en udvendig bygningsdel, hvorfor der ikke er de samme muligheder for at foretage ændringer som indenfor.

§ 2 Murværk

- Ophængning af malerier, mindre skabe og lignende er tilladt.

Vandskuring af muren er tilladt.

- Der må kun anvendes vand og sæbe ved rensning eller vask af muren. Det er *ikke* tilladt at anvende nogen form for kemikalier.

Muren må males i de i § 13 angivne farvenuancer.

Beklædning af muren udover maling og vandskuring er ikke tilladt.

- Der må ikke fjernes mursten fra muren bortset fra de mursten, der nødvendigvis må fjernes i forbindelse med montering af en aflåselig dobbeltdør (med henvisning til foreningens vedtægter § 10.4). Skader og løse mursten skal rapporteres til ejendomsservice, idet sådanne reparationer hører under den udvendige vedligeholdelse.

Udvendig vindueskarm (sålbænk) må fjernes eller ombygges, hvis det udføres håndværksmæssigt forsvarligt.

§ 3 Vinduesfag og altandør mellem stue og altan

Træværket må males i de i § 14 angivne farvenuancer, og beboeren står selv for denne vedligeholdelse, selvom det betragtes som værende udvendigt.

Vinduerne må ikke afmonteres, men må gerne udskiftes med lavenergiruder.

Undtaget er dørpartiet (og det tilhørende vindue) som omtalt i foreningens vedtægter §10.4.

Det er tilladt at montere et håndtag på ydersiden af døren imellem stuen og altanen.

Det er tilladt at montere en lavenergitermorude i nederste fag i altandøren ind til stuen.

§ 4 Altanvægge, vinduer og skydedøre

Det dueblå aluminium, som altanen er opbygget af, må under *ingen* omstændigheder bearbejdes, det vil sige bores i, slibes, files, males, eller overklæbes.

- Til rengøring må der kun anvendes vand eventuelt tilsat et mildt sæbemiddel. Det vil sige, at *ingen* former for rensesvæsker, kemikalier eller slibende midler må anvendes (sprit, benzin, terpentiner, skurepulver og lignende).
- Til rengøring må der ikke anvendes ridsende værktøjer (gryderensere, ståluld og lignende).
Ovenstående gælder også for brystningen (sidepladerne) samt for fuger og tætningslister. Rørgennemføringer til varmepumper (se § 8) kan dog være nødvendige, men disse skal udføres af professionelle, så de er tætte.

§ 5 Gipsvæg (skillevæg til nabo)

Væggen må males i de i § 15 angivne farvenuancer.

- Væggen må gerne beklædes med glasvæv, savsmuldstapet og lignende. På grund af væggenes opbygning og begrænset bæreevne skal der til enhver form for ophængning anvendes et passende antal gipsekspansionsbolte.

§ 6 Gulv

Det er tilladt at lægge nyt gulv (linoleum, kork, flydende trægulv med mere).

- Det er ikke tilladt at bearbejde det underliggende trægulv, det vil sige bore i det, slibe det, banke søm i, skrue skrue i eller på anden måde ændre på det.

§ 7 Loft

De eksisterende gips- eller trælofter må beklædes med glasvæv, ligesom de må males med de i § 16 angivne farvenuancer.

- Det er tilladt at ophænge lamper, loftventilatorer og lignende. Dog gælder det for ophængning i altaner i stueetagen, at ophængningen skal ske ifølge den til reglementet tilhørende tegning, der beskriver loftets opbygning.

§ 8 Opvarmning

Det er tilladt at anvende supplerende varmekilder såsom el-varmepaneller, el-varmluftsblæsere, petroleumsovne til lugtfri brændstof og flaskegasvarmere.

- Opsætning af varmepumper kræver kommunens accept. Disse skal desuden opfylde Miljøstyrelsens vejledende maksimale støjgrænser, som for etagebyggeri er følgende:

Hverdage fra 7:00-18:00 og lørdage fra 7:00-14:00: <50 dB

Søn- og helligdage fra 7:00-22:00: <45 dB

Alle dage fra 22:00-7:00: <40 dB

Det er ikke tilladt at anvende brændeovn.

Husholdningsgas må ikke anvendes ved opvarmning.

- Der må ikke opsættes en radiator tilsluttet centralvarmen

Det henstilles til beboerne om *ikke* at anvende varme fra stuen til direkte opvarmning af altanen.

§ 9 Gardiner og persienner

Disse skal monteres i loftet og *ikke* i aluminiummet. Dog gælder det for ophængning i altaner i stueetagen, at ophængningen skal ske ifølge den til reglementet tilhørende tegning, der beskriver hvorledes loftet er opbygget. Disse må kun være i de i § 17 angivne farvenuancer.

§ 10 Termoruder

Der må monteres solbeskyttende film eller lignende på termoruder vendt mod naboen, men ikke på de øvrige.

- Termoruderne må ikke males eller på anden måde tildækkes.
- Termoruderne må ikke fjernes eller skiftes. Punkterede og skadede termoruder skal rapporteres til ejendomsservice, som vil koordinere opgaven med foreningens faste glarmester.

§ 11 Udvendigt

- Til rengøring må der kun anvendes vand, eventuelt tilsat et mildt sæbemiddel. Det vil sige, at *ingen* former for rensesvæsker, kemikalier eller slibende midler må anvendes (sprit, benzin, terpentiner, skurepulver og lignende).
- Til rengøring må der ikke anvendes ridsende værktøjer (gryderensere, ståluld og lignende).

Der må ophænges hvide eller alle nuancer af grå altankasser i plast samt i galvaniseret metal. Altankasser i plast med tilhørende specielt fremstillede bøjler kan frit rekvireres fra ejendomsservice.

Hverken rækværk eller glasplader på den udvendige konstruktion må males eller på anden måde tildækkes eller afmonteres på førstesalen med undtagelse af solafskærmningen, som kan bortskaffes.

- Rækværk og glasplader kan efter bestyrelsens tilladelse afmonteres i forbindelse med etablering af en havenedgangstrappe fra stueetagen. Bestyrelsens tilladelse er betinget af, at ændringen kan godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommune. Havenedgangstrappen skal være en fritstående, håndværksmæssig solid konstruktion uden fastgørelse på altanen og skal hvile på et stabilt og fast underlag. Rækværk og glasplader skal opbevares, så de kan re monteres. Solafskærmningen må uden videre nedtages og bortskaffes.

§ 12 Øvrigt

- Enhver elinstallation skal udføres i henhold til stærkstrømsreglementets mindstekrav.

§ 13 Tilladte farvenuancer ved maling af murværk

- Alle nuancer mellem hvid og murstensfarve (gul)
- Alle nuancer mellem hvid og fugefarve (grå).

§ 14 Tilladte farvenuancer ved maling af træværk

- Hvid, aluminiumsblå (RAL 5014) og brun (lys dodenkop).

§ 15 Tilladte farvenuancer ved maling af gipsvæg

- Alle nuancer mellem hvid og murstensfarve (gul).
- Alle nuancer mellem hvid og fugefarve (grå).

§ 16 Tilladte farvenuancer ved maling af loft
- Hvid.

§ 17 Tilladte farvenuancer for gardiner og persienner
- Alle nuancer mellem hvid og aluminiumsblå.
- Aluminiumsfarvet persienner.

For de i § 13 - § 17 nævnte farver gælder det, at små nuanceforskelle accepteres, så for eksempel hvid gerne må være modehvid eller råhvid (833).

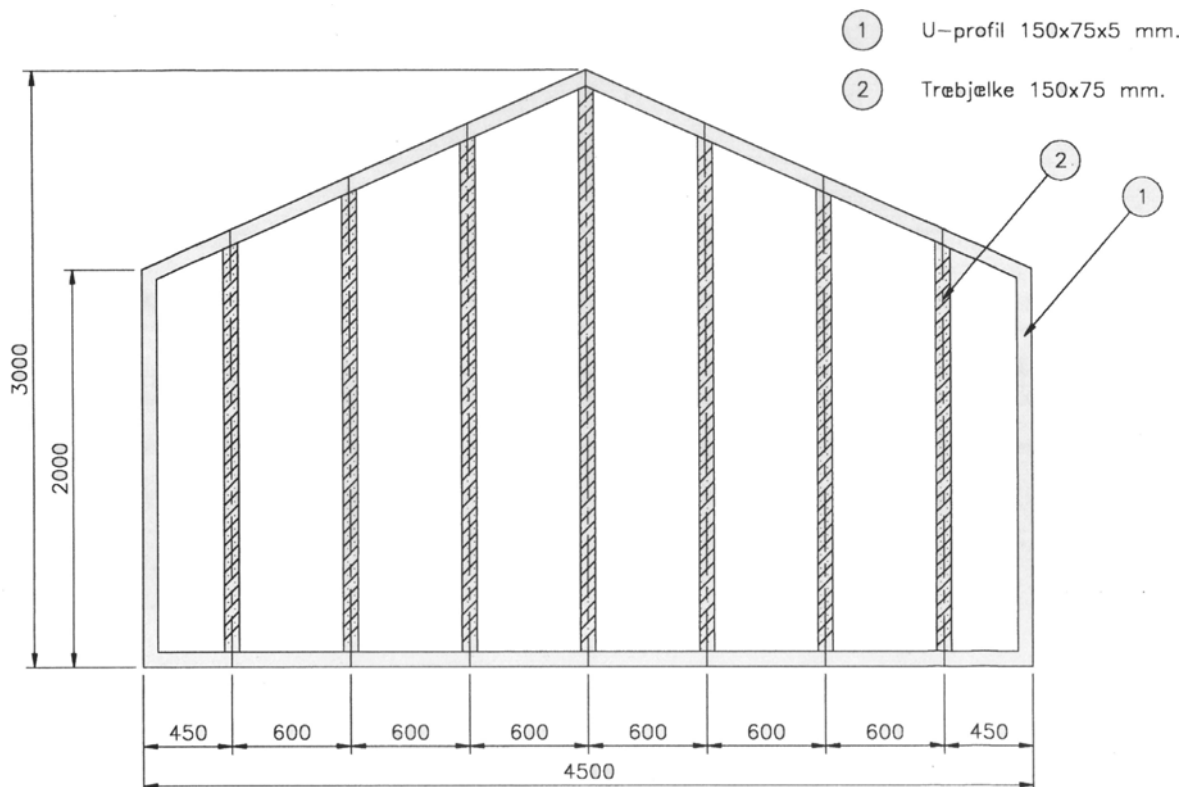
Beskrivelse af altanloft i stuelejlighederne

Den tilhørende tegning er udarbejdet med henblik på at være en hjælp til beboerne i stuelejligheder ved ophængning af lamper, gardiner, persiener og lignende. Det vil sige, at den ikke beskriver, hvordan man skal gøre, men hvad man skal passe på.

Loftet er opbygget af en stålramme (U-profil) hvori der er lagt en række træbjælker (75mm bred) på tværs, hvorpå der er opsat tre lag gipsplader som loft. Disse gipsplader er hver 13 mm, hvilket vil sige i alt 39 mm. Ved opspænding i en træbjælke, skal der derfor anvendes skruer, der er betydeligt længere en 39 mm, for at opspændingen er udført forsvarligt. Ved opspænding mellem træbjælkerne skal der anvendes ekspansionsbolte, der er mere end 39 mm lange. Hulrummet mellem loftet og førstesalens gulvplader er ca 15 cm.

Tegningen er målsat i millimeter fra kanterne på stålrammen, og denne starter ved aluminiumssiderne i altanen. Hvad, der ikke er vist på tegningen, er, at der i siderne af stålrammen (hvor pilen med 1-tallet i cirklen peger) er lagt en træbjælke som går 1-2 cm udenfor stålrammen. Det vil sige, at ved ophængning tæt på siderne, bør man være mindst 10 cm fra aluminiummet for at være sikker på, at man går fri af træbjælken. Det er også muligt at udføre opspændingen i træbjælken, men på grund af træbjælkens begrænset "udhæng" og tilhørende tolerance, er det ikke muligt at angive præcist, hvor man kan ramme bjælken.

Der kan ikke siges noget generelt om tolerancen på de opgivne mål, men der kan godt være en variation på 1-2 cm i forhold til det angivne.





A | B GrænseParken af 1977

Nye tage – med eller uden indretning af loftet til beboelse

Baggrund:

Bestyrelsen har igennem længere tid arbejdet med en plan for udskiftning af taget i vores andelsboligforening, da taget nærmer sig sin levetids ende. Vi har i den forbindelse sammenlignet to prisestimer udformet som tilbud fra et entreprenørfirma:

1. Udskiftning af taget uden yderligere ændringer.
2. Udskiftning af taget samt ombygning af loftet til beboelse, hvor de nuværende førstesalslejligheder vil få mulighed for at tilkøbe loftet og udvide deres boliger opad.

Fordele ved at ombygge loftet til beboelse:

- **Øget boligstørrelse:** Vores forening har i dag kun to- og treværelseslejligheder, hvilket har betydet, at flere børnefamilier flytter, når de får behov for mere plads. Ved at tilbyde førstesalslejlighederne mulighed for at tilkøbe loftet og udvide med nogle ekstra kvadratmeter, vil vi gøre det mere attraktivt for familier at blive boende i foreningen.
- **Økonomisk gevinst for foreningen:** Andelsboligforeningen vil modtage et engangsbeløb fra de andelshavere, der vælger at tilkøbe loftet, samt en forhøjet boligafgift fra de udvidede boliger. Dette vil bidrage til foreningens økonomi på både kort og lang sigt.
- **Forbedret ejendomsværdi:** En investering i udnyttelse af taget vil øge værdien af hele ejendommen, hvilket vil komme alle andelshavere til gode.
- **Udnyttelse af eksisterende kvadratmeter:** Frem for kun at udskifte taget uden at skabe merværdi, vil vi med denne løsning sikre en bedre udnyttelse af vores bygningsmasse.

Økonomiske overvejelser:

Det er klart, at en kombineret tagudskiftning og loftsombygning er en større investering på kort sigt. Dog vil den øgede indtægt fra salg af loftsarealerne samt den forhøjede boligafgift sikre en langsigtet økonomisk gevinst. Taget skal under alle omstændigheder udskiftes, og ved at udnytte loftet samtidig, får vi markant mere ud af investeringen.

Vi opfordrer alle andelshaverne til at møde op eller lade sig repræsentere med en fuldmagt på generalforsamlingen for at give en tilkendegivelse, om det er et projekt, som har interesse, og som bestyrelsen kan arbejde videre med.

Bestyrelsen

februar 2025

A/B Grænseparken
2800, Kongens Lyngby
v/Bestyrelsen

Mail: boris.vuksanovic@hotmail.com - naestformanden@graenseparken.dk -
emin.arel@hotmail.com

JGB- 6329 – Budget 01

30.01.2025

Vedr.: AB Grænseparken – Budget på tagudskiftning 1:1

Kære bestyrelse.

Budget 01 tager udgangspunkt i en regulær udskiftning af tagets overflader men bibeholdelse af eksisterende spær der dog alle bliver oprettet og forstærket således at tagkonstruktionen står helt lige og I vatter. Eventuelle skader på spær eller råds-kader bliver udskiftet komplet.

Prisen inkluderer følgende arbejder:

Fjernelse af samtlige lægter samt teglsten - rydning og bortskaffelse.

Fjernelse af tidligere isolering samt støvsugning/rydning af overflader totalt.

Fjernelse af eksisterende rør på lofter, de er ikke I brug.

Tagkonstruktionen bibeholdes - alle spær rettes op og evt. forstærkes.

Vi opsætter fast undertag som sikrer mod eventuelle vandskader og god holdbarhed.

Nye afstandslistes.

Nye lægter

Nye teglsten som eksisterende.

Nye GVO vinduer som eksisterende.

Nye zink inddækninger mm.

Nye zink/plastmo alu tagrender samt nedløb.

Ny isolering af etagedækket - granulat udsprøjtet.

Stillads med fuld overdækning.

Optionspriser (tillægspriser)

Fjernelse af skorstene.

Isolering af tagflader i stedet for etagedækket.

Bemærk at prisen er for samtlige 7 boligblokke og inkl. moms.

Excl. Miljørapport, denne afventer eventuelle tiltag vedr. bortskaffelse samt arbejdsgang.

Budgetoversigt:

Komplet udskiftning af tag 1:1	kr.	21.239.000,00 inkl.. moms
Samlede håndværker udgifter udgør	kr.	21.239.000,00 inkl. moms
Teknisk rådgivning iht. kontrakt 11,5%	kr.	2.442.485,00 inkl. moms
Uforudsete udgifter 10% ift. lånindtagning. Beløbet er ikke medregnet i teknisk honorar.	kr.	2.123.900,00 inkl. moms
(Samlet byggeomkostninger inkl. moms)	<u>kr.</u>	<u>25.805.385,00 inkl. moms</u>
Moms udgør 25%	kr.	5.161.077,00,-

Hertil kan tillægges diverse optionspriser.
Se eksempel på optionspriser nedenfor:

Option: Fjernelse af skorstene til etagedæk	kr.	1.268.000,00 inkl.. moms
Option: isolering af tagflader i stedet for etagedæk	kr.	1.635.000,00 inkl.. moms

Med venlig hilsen

Bergelin Arkitekter A/S

Jens Gjettermann Bergelin

A/B Grænseparken
2800, Kongens Lyngby
v/Bestyrelsen

Mail: boris.vuksanovic@hotmail.com - naestformanden@graenseparken.dk -
emin.arel@hotmail.com

JGB- 6329 – Budget 02

30.01.2025

Vedr.: AB Grænseparken – Budget på tagudskiftning samt etablering af lejlighedsforøgelser i loftrum.

Kære bestyrelse.

Budget 02 tager udgangspunkt i en komplet ny tagkonstruktion hvor hatten tages af ejendommene og udskiftes komplet inkl. opdelte lejlighedsforøgelser. Taget forhøjes ca. 1 meter og dette kræver myndighedsgodkendelse. Vi er begrænset af tilgængelige m² på matriklerne hvor vi maksimalt må udnytte 60% til beboelse. Vi går lige til grænsen på de matrikler der har mindst m² til rådighed. Dette sikrer dog et samlet ensformigt udseende på boligblokkene som vi og myndighederne prioriterer højt. **Se venligst vedhæftet billeder, etageplaner samt opstalter.**

Prisen inkluderer følgende arbejder:

Isolering af tagflade med 400 mm isolering.
Ventilation af tagflade samt dampspærre.
Afslutning med 2 lag gips indvendige tagflader - malet og spartlet.
Skunk opbygget med lægter, brædder og gips afsluttes med maling og spartel.
Forhøjelse af samtlige 14 stk. gavle til fuld højde direkte op for bedre plads i lejlighed.
Fjernelse af skorsten.
Fjernelse af eksisterende rørføringer.
Ændring af ventilations udluftnings føringer, samling af disse samt nye rør fra etagedæk til udluftning over tag.
isolering af etagedæk.
Etablering af adgangshul til lejlighed.
42 stk. trapper for adgang fra 1 sal til 2 sal. (træ trapper i fyr eller lign)
84 stk. kviste. (2 stk. til hver lejlighed)
84 stk. 3 fags vinduer træ/alu til de ovenstående 84 stk. kviste.
Kviste udføres i træ, med zink flunker, fronter og tag.
nye gulv overflader. massive gulvbrædder.
forlængelse af radiator rør til opsætning af nye radiatorer på 2 sal, ved samme placering som 1 sal. forventeligt 3 stk. pr. lejlighed.
Alle lejligheder afskilles med min BD60 vægge, samt dæk over trapperum.
Der bygges ca. 1-2 lbm væg der indeholder teknik (EI og ventilation mm.) pr. lejlighed.
EL kontakter og udtag iht. lovgivnings minimum (forventet 3 udtag i loft med korrespondance) samt 12 stikkontakter pr lejlighed.
2 ovenlysvinduer til hver lejlighed - 84 stk. i alt. – forventet 180 cm x 80 cm.

Bemærk at prisen er for samtlige 7 boligblokke og inkl. moms.

Excl. Miljørapport, denne afventer eventuelle tiltag vedr. bortskaffelse samt arbejdsgang.

Budgetoversigt:

Komplet ny tagkonstruktion inkl. lejligheder	kr.	57.480.000,00 inkl.. moms
Samlede håndværker udgifter udgør	kr.	57.480.000,00 inkl.. moms
Teknisk rådgivning iht. kontrakt 11,5%	kr.	6.610.200,00 inkl. moms
Uforudsete udgifter 10% ift. lånindtagning. Beløbet er ikke medregnet i teknisk honorar.	kr.	5.748.000,00 inkl. moms
(Samlet byggeomkostninger inkl. moms)	<u>kr.</u>	<u>69.838.200,00 inkl. moms</u>
Moms udgør 25%	kr.	13.967.640,00,-

Med venlig hilsen

Bergelin Arkitekter A/S

Jens Gjettermann Bergelin

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."

Boris Vuksanovic

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 8b4e3c3e-fed7-4db8-992f-bbca210e37b4

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-04 13:12:27 UTC



Paul Hostrup-Jessen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: e851863d-afe5-43c9-b939-fd61894d954a

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-04 13:30:52 UTC



Kasper Steen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 4fead202-f95f-4d04-ac03-4a1392fe6328

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-04 13:50:23 UTC



Steffan Kruse Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 6eefb189-e6ca-47ad-a1fd-5004ec832bf8

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-03-04 17:31:17 UTC



Charlotte Rosenkilde

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 7ef6df8a-7b34-418b-bf0e-043074c6aac6

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-03-06 07:06:42 UTC



Martin Emin Arel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 4f502f98-26f5-4a3c-83d3-8a53c71e54c8

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-03-06 08:32:10 UTC



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 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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