

**Referat af ordinær generalforsamling i AB Herregårdsparken I**  
**Torsdag den 1. oktober 2020 kl. 18.30**  
**Scandic Roskilde Park, Ved Ringen 2 – ved Søndre Ringvej**

Registrering og uddeling af stemmesedler foregik ved indgangen.

Formanden, Erik Villumsen, bød velkommen til generalforsamlingen.

Det oplystes, at 29 andelshavere var til stede og at 7 andelshavere havde indleveret fuldmagt, således at i alt 36 andelshavere (ud af 52 mulige) kunne deltage generalforsamlingens beslutninger.

Fremmødte (husnumre):

1, 2, 3, 7, 8, 9, 10A, 12B, 14, 16, 18B, 20, 22A, 24, 27A, 27B, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42A, 42B, 43, 45.

Fuldmagter fra (husnumre):

4, 6, 23A, 26, 29, 37, 38A

Herefter var der et glas ”bobler” til alle i anledning af, at det netop i dette efterår er 30 år siden indflytningen. Der er stadig 12 andelshavere, der har boet her alle årene, heraf er 8 stadig i oprindelig bolig.

**1. Valg af dirigent**

På bestyrelsens forslag valgtes Tom Henriksen (34).  
Dirigenten konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

**2. Valg af referent**

På bestyrelsens forslag valgtes Jette Frigalt (42 A).

**3. Valg af stemmetællere**

På bestyrelsens forslag valgtes Henrik (12 B) og Bente nr. 22 A.

**4. Bestyrelsens beretning**

Formanden, Erik Villumsen, aflagde bestyrelsens beretning:

Der er sket overdragelse/salg af 3 boliger i årets løb:  
Gurli Damgaard intern flytning til nr. 12A fra nr. 17  
Bodil Hviid og Michael Jensen er flyttet ind i nr. 2  
Kristian Strunch er flyttet ind i nr. 17

18 A er til salg. Flere andelshavere har tilkendegivet interesse for at besigtige boligen, men vi afventer klarmelding fra bobestyrer.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen forventer at indgå aftale med Søren (vores rådgiver i vinduesprojektet) fra arkitektfirmaet Brøndsted & Nielsen i Osted

Øvrige informationer fra formanden handlede om:

- Forbrug i året til vedligeholdelse

- Igangværende vedligeholdelsesarbejde
- Beskrivelse af andelshavernes vedligeholdelsesforpligtelser indvendigt i boligerne
- Affaldssortering nuværende (plads til forbedringer) og kommende tiltag fra kommunen
- Politiske tiltag fra Folketingets side
- Valuarvurdering
- Stigning i ejendomsskat
- El ladestandere
- Gasfyr (10 år) ny serviceaftale
- Kommende fibernet
- Grundejerforeningen, hjertestarter, vedligeholdelsesniveau skal forbedres
- Fælleshuset
- Andelshavernes egne sociale arrangementer
- Fest og fornøjelser
- Den langsigtede strategi (om boligafgift og andelsværdi)

Beretningen blev godkendt.

#### **5. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

Årsrapporten for 2019/20 blev gennemgået af kassereren. De regnskabsmæssige principper er uændret og som anført i årsrapporten, herunder:

- Det regnskabsmæssige resultat er på kr. -296.791 (negativt).
- Det likviditetsmæssige resultat udgør kr. 0. Det er det resultat, der danner grundlag for opkrævning af boligafgiften.
- Grundlaget for beregning af andelsværdien er uændret ejendommens værdi efter valuarvurderingsprincippet.

#### Centrale økonomiske nøgletaloplysninger til brug for generalforsamlingen

Efter § 1 stk. 9 i "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgletaloplysninger" skal bestyrelsen udarbejde et skema på grundlag af foreningens årsrapport og fremlægge det i foreningens generalforsamling.

Kassereren fremlagde og gennemgik skemaet, som derudover vedhæftes som bilag som en integreret del af nærværende referat.

Årsrapporten blev énstemmigt godkendt. Dermed er også de i årsrapporten anførte andelsværdier godkendt:

<i>Boligtype</i>	<i>Fra 1/10 2020</i>	<i>Hidtil</i>
2 rum 1. sal	990.393	966.032
2 rum stue	1.019.521	994.443
3 rum	1.347.228	1.314.090
4 rum	1.623.952	1.584.007

De nye andelsværdier gælder for overdragelser frem til næste fastsættelse, som efter praksis vil finde sted i næste ordinære generalforsamling.

Den af dirigenten underskrevne årsrapport offentliggøres på foreningens hjemmeside. Det er den underskrevne årsrapport på hjemmesiden, der er det endelige dokument.

- 6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften**  
Driftsbudgettet for 2020/21 blev gennemgået af kassereren. De regnskabsmæssige principper er uændret og som anført i budgettet.  
Reduktion i låneydelse som følge af låneomlægning og ekstraordinær nedbringelse af realkreditgælden bliver også i 2020/21 henlagt i en konjunkturfond med henblik på imødegåelse af en forventet stigning i ejendomsskatten.

Budgettet blev énstemmigt godkendt og dermed er de månedlige boligafgifter fra 1. november 2020 således:

<i>Boligtype:</i>	<i>Fra 1/11 2020</i>	<i>Hidtil</i>
2 rum 1. sal	3.328,88	3.289,91
2 rum stue	3.402,56	3.363,72
3 rum	4.231,47	4.194,07
4 rum	4.931,44	4.895,24

Det af dirigenten underskrevne budget offentliggøres på foreningens hjemmeside. Det er det underskrevne budget på hjemmesiden, der er det endelige dokument.

**7. Forslag fra bestyrelsen**

Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af lån, se efterstående:

Bestyrelsen foreslår, at der frem til næste ordinære generalforsamling gives bestyrelsen en stående bemyndigelse til helt eller delvist at indfri eksisterende realkreditlån samt til at optage nyt eller nye realkreditlån alene til brug for indfrielsen. Det er en forudsætning for bemyndigelsen, at der ved låneomlægningen opnås en samlet lavere årlig låneydelse. Nyt eller nye realkreditlån skal optages i foreningens faste ejendom til fast rente og med afdrag i hele lånets løbetid (annuitetslån), som ikke må overstige 30 år.

Forslaget giver bestyrelsen mulighed for at handle, såfremt der igen opstår en situation, hvor det er lønsomt at foretage låneomlægning.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

**8. Forslag fra andelshavere**

Der var ikke modtaget forslag.

**9. Valg**

a) Bestyrelse:

Lasse Gudmundsson (35) blev genvalgt.

Uffe Nielsen (41) blev genvalgt.

b) Suppleanter:

Carsten Germuth (36) og Inge Lise Jensen (27 A) blev genvalgt i nævnte rækkefølge.

c) Revisor: Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Roskilde blev genvalgt

**10. Eventuelt**

a. Nr. 16 ønskede en undersøgelse af isoleringen under gulve i stueplan

b. Nr. 14 havde problemer med åbne/lukke mekanisme på et vindue

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Dato: 29.10.20

Dirigent:



---

Tom Henriksen

Bestyrelsen:



---

Erik Villumsen, formand



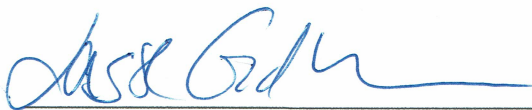
---

Uffe Nielsen



---

Hanne Bech Bille



---

Lasse Gudmundsson



---

Jette Frigalt

# ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I Skovlyst, Roskilde

Nedenstående skema er udarbejdet af foreningens bestyrelse på grundlag af foreningens årsrapport 2019/20 pr. 30/6 2020. Skemaet fremlægges i foreningens generalforsamling 1/10 2020, jf. § 1 stk. 9 i "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger"

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

Kr.                      Gns. kr. pr. m<sup>2</sup>

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.000.000	18.657
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.950.430	428

### Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år

H1	Boligafgift	578
----	-------------	-----

### Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	15.442
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.258
K3	Teknisk andelsværdi	18.700

### Vedligeholdelse

Ja

Nej

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		x
----	--	--	---

- men vedligeholdelsesbehovet følges nøje og der er en betydelig opsparing til vedligeholdelse

### Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80,9
---	--	------