

Referat af ordinær generalforsamling i AB Herregårdsparken I
Onsdag den 6. oktober 2021 kl. 18.30
Fælleshuset, Skovlyst 25

Formanden, Erik Villumsen, bød velkommen til generalforsamlingen.

Det oplystes, at 33 andelshavere var til stede og at 5 andelshavere havde indleveret fuldmagt, således at i alt 38 andelshavere (ud af 52 mulige) kunne deltage generalforsamlingens beslutninger.

Fremmødte (husnumre):

1, 2, 3, 7, 10A, 11, 12B, 14, 16, 17, 18A, 20, 21, 22A, 22B, 24, 27A, 27B, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42A, 42B, 43, 45, 47.

Fuldmagter fra (husnumre): 4, 6, 31, 32, 38A.

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 (42A) og Uffe Nielsen (41).

3. Valg af stemmetællere

På bestyrelsens forslag valgtes Michael (2) og Bente (22A).

4. Bestyrelsens beretning

Der er sket overdragelse/salg af 5 boliger i årets løb:

Cecilie Gaarde Falck (12B)

Sicha og Carsten Germuth (18A fra 36)

Kristian Helms Jørgensen (22B)

Anni Munch (36)

Gabriela Kalms (38B)

Til den i forvejen udsendte skriftlige beretning (vedhæftet dette referat) knyttede formanden nogle kommentarer og nævnte derudover visse andre forhold:

- ~ Bestyrelsen anbefaler og indstiller, at andelsværdien uændret fastsættes på grundlag af en aktuell valuarvurdering. Beslutning herom sker formelt i forbindelse med godkendelse af årsrapporten.
- ~ Vinduesprojektet er omsider afsluttet i forhold til entreprenøren og en beløbsmæssig reservation er indtægtsført på konto for vedligeholdelse.
- ~ Bygningsgennemgang er undervejs og andelshavere vil senere blive orienteret herom, herunder med en statusrapport for egen bolig.
- ~ Generelt skal der opretholdes fokus på forholdsregler der reducerer risikoen for vandskader.

- ~ Boligændring/ombygning - mindede om, at det er et vedtægtsmæssigt krav, at bestyrelsen skal give tilladelse.
- ~ Udleje af værelse (vedtægternes § 11.2) skal skriftligt godkendes af bestyrelsen. Reglerne kan fremover findes på hjemmesiden.

Beretningen blev godkendt.

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

Den reviderede årsrapport for 2020/21 blev gennemgået af kassereren. De regnskabsmæssige principper er uændrede og som anført i årsrapporten, herunder at andelsværdien beregnes efter valuar-vurderingsprincippet.

Skemaet i henhold til § 1 stk. 9 i "*Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger*" blev fremlagt og gennemgået. Skemaet vedhæftes referatet.

Årsrapporten blev godkendt. Dermed er de i årsrapporten anførte andelsværdier samtidig godkendt og gældende frem til næste fastsættelse (som efter praksis vil finde sted i næste ordinære generalforsamling):

<i>Boligtype</i>	<i>Fra 1/10 2021</i>	<i>Hidtil</i>
2 rum 1. sal	1.338.584	990.393
2 rum stue	1.377.953	1.019.521
3 rum	1.820.871	1.347.228
4 rum	2.194.883	1.623.952

Den af dirigenten underskrevne årsrapport offentliggøres på foreningens hjemmeside som det endelige dokument.

6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Driftsbudgettet for 2021/22 blev gennemgået af kassereren. De regnskabsmæssige principper er uændrede og som anført i budgettet.

Budgettet blev godkendt og dermed er de månedlige boligafgifter fra 1. november 2021 således:

<i>Boligtype:</i>	<i>Fra 1/11 2021</i>	<i>Hidtil</i>
2 rum 1. sal	3.363,47	3.328,88
2 rum stue	3.437,10	3.402,56
3 rum	4.274,90	4.231,47
4 rum	4.965,10	4.931,44

Det af dirigenten underskrevne budget offentliggøres på foreningens hjemmeside som det endelige dokument.

7. Forslag fra bestyrelsen

Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til låneoptagelse:

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 som annuitetslån. Løbetiden må ikke overstige 30 år.

Forslaget blev vedtaget.

8. Forslag fra andelshavere

Ingen forslag.

9. Valg

- a. Formand: Erik Villumsen (3) blev genvalgt
- b. Bestyrelse: Jette Frigalt (42A) Hanne Bech Bille (43) blev genvalgt
- c. Suppleanter: Carsten Germuth (18A) og Inge Lise Jensen (27 A) blev genvalgt i nævnte orden
- d. Revisor: Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Roskilde blev genvalgt

10. Eventuelt

Der var spørgsmål om:

- ~ pris nyt køkken i Fælleshuset - svar: ca. 80.000
- ~ ønske om flere timer til vedligeholdelse af grønt område og flere frugttræer - svar: noteret, videregives til grundejerforeningen
- ~ fremdriften af fibernettet - svar: afleveringsforretning af anlægsarbejdet har netop fundet sted, ibrugtagningstidspunkt kendes ikke

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet. Formanden takkede dirigenten for veludført arbejde.

----- o -----

Referatet underskrives digitalt:

Dirigent: Tom Henriksen

Bestyrelse: Erik Villumsen Hanne Bech Bille Jette Frigalt Lasse Gudmundsson Uffe Nielsen

Bilag:

Bestyrelsens skriftlige beretning.

"Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger ..."

Bestyrelsens skriftlige beretning for året 2020 – 2021

Skovlyst, den 28.09 2021

1. Det forløbne år

Covid 19 medførte restriktioner der betød ændringer og aflysning af arrangementer, vi oplevede restriktioner omkring begrænsning i antallet af personer der måtte forsamles og arrangementer der skulle være afsluttet senest kl. 22.

Den ordinære generalforsamling måtte vi afholde på Scandic Park. Vi kunne heldigvis glæde os over stor tilslutning.

Den traditionelle juletræstænding med efterfølgende gløgg og æbleskiver måtte afvikles lidt alternativt.

I oktober og november 2020 fik vi rigtig travlt med overdragelse/salg af boliger. Vi blev af bobestyrer anmodet om at indlede salgs-/overdragelsesprocedure for boligen Skovlyst 18 A. Resultatet blev en intern overdragelse til Sicha og Carsten Germuth, Skovlyst 36. Kort tid efter blev vi af arvingerne efter Chico Lundsberg anmodet om at starte salgsprocessen for boligen Skovlyst 22 B.

Der var ingen nuværende andelshavere der lagde "billet" ind på Skovlyst 36 og Skovlyst 22 B.

Vi fik igangsat salgsprocessen og planlagde at holde åbent hus den 29.11. Grundet Corona restriktioner indførte vi tidsbestilling – 10 minutter til hvert besøg. De der ønskede at komme til åbent hus skulle via hjemmesiden booke/bestille en tid og den mail vi sendte som "adgangsbillet" skulle fremvises ved besøget.

Interessen var meget stor og forventninger om at kunne afvikle arrangementet på 2 timer holdt slet ikke – vi havde næsten alle tider besat i 4 timer.

Tilbagemeldingerne fra de besøgende var meget positive og ved svarfristens udløb skulle vi "vælge" mellem 12 interesserede – alle med bankgodkendelse.

Inden vi besluttede hvem vi skulle tilbyde de 2 boliger vi yderligere 2 boliger til salg, nemlig Skovlyst 38 B og Skovlyst 12 B. Hurtigt blev det undersøgt om der var nuværende andelshavere der ville lægge "billet" ind på disse boliger – det var ikke tilfældet.

Vi besluttede herefter at spørge de der var interesseret i Skovlyst 22 B og Skovlyst 36 om interesse for Skovlyst 38 B og 12 B -. Vi kunne glæde endnu 2 nye andelshavere.

Vi kan således byde 4 nye andelshavere velkommen:

Cecilie Gaarde Falck (12 B)

Kristian Helms Jørgensen (22 B)

Anni Munck (36)

Gabriela Kalms (38 B)

2. Bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøder har også være påvirket af Covid 19 restriktioner. Vi har gennemført et par bestyrelsesmøder som Google Meet Online møder.

Det var ikke uden udfordringer da vi var flere bestyrelsesmedlemmer der opholdt os i områder med ustabile/dårlige internetforbindelser.

3. Kommunikationsform

Nyhedsbreve er den kommunikationsform bestyrelsen benytter for at holde andelshaverne opdateret og orienteret mellem generalforsamlingerne.

4. Vinduesprojektet

Udskiftning af vinduer og udvendige døre blev påbegyndt i foråret 2018 og skulle efter planen have været afsluttet i august 2018. Det gik ikke helt som planlagt. Entreprenøren var ikke motiveret for at udbedre flere af de mangler vi havde påpeget og afslog at deltage i en afleveringsforretning.

Foreningen havde en løbende dialog med byggerådgiver og vor tilknyttede advokat. Det råd vi fik var "tag det roligt" og afvent udspil fra entreprenøren. Et råd vi fulgte – vi havde tilbageholdt betaling af ca. 200.000.

Entreprenøren forsøgte flere gang at få os til at betale – vi fastholdt at vort modkrav for mangler skulle modregnes.

Entreprenøren var stadig ikke villig til dette. Vi havde igen en drøftelse med vor advokat og besluttede at afvente et nyt udspil.

Vi var ved at blive "tappet for kræfter" og også "træt af" stigende omkostninger til advokat.

Entreprenøren fremsendte senere et forslag til forlig på et beløb + moms. Vi skrev en "forligsmail" hvor det krævede beløb var et totalbeløb. Af årsrapporten fremgår under vedligeholdelsesudgifter en "indtægt" fra vinduesprojektet.

Bestyrelsen er klar over at vi stadig har et udestående omkring udbedring af de oprindelige vindues-plader på badeværelser. Vi vil undersøge hvilke af de berørte andelshavere der ønsker udbedring foretaget og herefter få en maler til at angive et tidspunkt for udbedring. Vi skal være opmærksom på at der er lang ventetid på håndværkere.

5. TDC Fibernet

Foreningen fik i efteråret en forespørgsel om tilslutning til TDC Fibernet der var under planlægning for området. TDC tilbød, under forudsætning af, at HP I, HP II og HP III alle ville indgå aftale/kontrakt, at tilslutte samtlige boliger og fælleshusene uden udgift for foreningen eller andelshaverne.

For HP I var det vigtigt at:

- Vi fik indflydelse på føringsveje for fiberkablerne. Vi ønskede kabler ført ind i boligerne fra havesiden.
- Ingen andelshavere var forpligtet til at bestille ydelser/produkter leveret via fiber.
- At andelshaverne frit kan vælge blandt de leverandører TDC har aftale med.

Etableringen blev påbegyndt i foråret 2021 og allerede i maj/juni burde der have været signal på kablerne og projektet afsluttet – sådant er det ikke helt gået.

Vi har haft en del udfordringer med udbedringer af skader forårsaget af TDC, bl.a. udskiftning af mursten på en del 2-rums boliger på 1. sal.

TDC har foreslået at der snarest gennemføres afleveringsforretning. Andelshaverne har den 21.09 fået en formular i postkassen med anmodning om at notere evt. skader der er forårsaget af TDC (formularen afleveres i postkassen Skovlyst 3) Bestyrelsen vil efterfølgende inspicere haver og fællesområder og udarbejde en totaloversigt til brug ved afleveringsforretningen.

6. Affaldshåndtering

Vi sorterer p.t. i: Pap, papir, glas, metal, restaffald, madaffald (bio).

Fra 2022 også i: Plast, mad- og drikkekartoner, farligt affald og tekstilaffald.

Vi imødeser udfordringer med plads til de nye containere. Roskilde Kommune er endnu ikke klar til at redegøre for, hvor mange containere vi vil få, og ej heller størrelsen.

Nuværende regler for placering af containere er max. 40 meter fra Skraldebil og fra 2022 er oplysningerne på kommunens hjemmeside max 5 meter fra skel **som standard** – ellers **merbetaling**. Vi håber ikke kommunen har glemt/overset at det for de fleste boligforeninger vil være helt umuligt at overholde.

Kommunen **garanterer** at omkostninger til renovation vil stige, men kan ikke for nuværende sige hvor meget.

7. El-biler og lade standere

Lade stander gruppen (fælles arbejdsgruppe for HP I, HP II og HP III) arbejder med projektet omkring etablering af lade standere.

Arbejdsgruppen er i dialog med el-installatør og flere udbydere af lade standere, ligesom der fra SEAS-NVE afventes svar på mulig strømforsyning (antal ampere).

ABF Nyt nr. 5 fra september 2021 indeholder flere artikler om el-biler og lade standeren. (Læs bladet)

Selv om el-biler udgør en større og større andel af nyregistrerede biler er det ikke et **hasteprojekt**.

Vurderingen er, at det ret sikkert først bliver i 2022/2023 at der skal tages endelig stilling til projektet og formodentlig på en ekstraordinær generalforsamling.

8. Gasfyr

Foreningens 10 års serviceaftale med BAXI/HS Tarm udløb i oktober 2020. Vi indhentede tilbud fra flere leverandører og valget faldt på LYGAS. Vi havde kendskab til LYGAS, da firmaet i perioder havde være underleverandør til BAXI/HS Tarm.

LYGAS blev kort efter kontraktunderskrivelse opkøbt af OK Energiteknik. IT udføringer hos OK Energiteknik medførte en "lidt skæv" opstart på hovedeftersyn og mange servicefakturaer med forkerte priser.

I den nye kontrakt med OK Energiteknik (LYGAS) betaler foreningen for reservedele – udkald er stadig en del af den faste betaling.

Vær opmærksom på serviceaftalen alene omfatter Gasfyr og hvad der er "inden for den hvide afdækning". Udkald der alene er forårsaget af f.eks. manglende vand på installation eller fejlbetjening **er betalbar og vil af foreningen blive opkrævet hos andelshaver sammen med den næste boligafgift.**

9. Fælleshuset

Grundet Covid 19 har Fælleshuset ikke været benyttet i normalt omfang. Vi har benytte situationen til at få renoveret og ændret køkkenindretningen. Flot arbejde af handymand Mikkel. (28)

10. Andelshavernes egne sociale arrangementer

Spiseklubben mødes ca. 1 gang om måneden - tovholdere er Ingeborg & Tom (34)
Krea-klubben mødes for at male, strikke, sy og hyggeligt samvær – tovholder er Jytte (1)

11. Herregårdsfest og Juletræstænding

Herregårdsfesten måtte grundet Covid 19 restriktioner aflyses og Juletræstænding afvikles lidt alternativt. Vi kunne ikke mødes i Fælleshuset til gløgg, æbleskiver, pakkespil og hygge, men Julebelysningen blev tændt.

12. Vedligeholdelsesplan og vedligeholdelse

Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan er stille og roligt ved at komme i gang. Det sker med assistance fra Søren Lyng Henning fra Sværk Byggerådgivning.

De senere måneder er der af Søren og Mikkel (28) foretaget en bygningsgennemgang af og i de enkelte boliger og af og i de blå skure. (mangler enkelte boliger).

Rapporten viser:

Vindues plade i badeværelse:	34 boliger med den oprindelige plade
Vægfliser:	Mange steder løse og med utætheder, Løse og revnede fliser i bruseniche Der forekommer i flere boliger løse sokkelfliser.
Gulvfliser:	Flere steder løse + revner i gummifuger, og flere steder med løse gummifuger. Nogle steder forhøjet og formentlig uden tætning. Flere steder er gulvafløb spærret af opkant på bruseniche. Løse gummipakninger i gulvafløb.
Øvrigt vedrørende badeværelse	Kondens fra loftudtag.
Tagrum:	Manchetter ved aftræk fra gasfyr er mange steder defekte. Manchetter i undertag mangler ved ventilationsgennemføringer. Større og mindre huller i undertag + revner
Øvrige forhold:	Lugt fra teknikskab, vandskade ved teknikskab. Opfugtning på væg ved trappe mod badeværelse. Tæring af rør ved koldvandstilførsel til gasfyr. Sort aftegning i hjørne i soveværelse. Utæthed ved tegltag, knækket tegl på tag

Afløbstragt (gasfyr)

I flere boliger er der udfordringer – løber langsomt, mere el. mindre tilstoppet.

De blå skure:

Råd i dæklistes, jord op ad vægbeklædning. – **Skal fjernes**

Problemer med vand ved enkelte skure.

Jord i dræn rende, presenning (undertag)

13. Vedligeholdelse – vedtægternes § 9.

Andelshavers forpligtelse

Andelshaver er bl.a. forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 9.5

Vedligeholdelsen omfatter også eventuelle udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, så som: (læs hele vedtægternes § 9, nedenstående er et uddrag)

- Alle hårde hvidevarer
- Gulve og indvendige trapper
- Køkkenborde og skabe
- Sanitet og indretning i øvrigt i bad og toilet
- Synlige vandrør
- Væg- og gulvfliser
- Belysning

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Foreningens forpligtelse

Foreningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdende end nævnt i stk. 9.1-9.4, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Foreningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse og udskiftning af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, dog bortset fra synlige vandrør, udskiftning af etageadskillelsen – medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshavers manglende vedligeholdelse af gulvbelægnings- og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.

14. Forandringer i boligen (vedtægternes § 10)

En andelshavers ønske om at foretage forandringer af andelsboligen, inde og/eller ude skal ansøges skriftligt. Andelshaveren er ikke berettiget til at foretage forandringer før bestyrelse skriftlig har meddelt tilladelse.

Bestyrelsen har besluttet at der f.eks. ved ansøgning om renovering af badeværelse og gæstetoilet, sammen med ansøgningen skal afleveres en nøje beskrivelse af projektet. Det er bl.a. et krav at enheden m/afløbsrist i brusenicke skal være vådrumsgodkendt og at hele badeværelset skal vådrumssikres. Ved indretning/renovering af gæstetoilet skal hele rummet vådrumssikres og der skal være etableret vådrumssikret gulvafløb.

Foreningens bygningsagkyndig (Søren Lyng Hennings) skal foretage kontrol og godkendelse af vådrumssikring m.m.

Honorar for kontrol og godkendelse faktureres foreningen og vil blive pålynt andelshaver ved kommende boligafgift.

Disse krav er indført for bedst muligt at sikre foreningens aktiver (ejendommen) og imødegå vandskader.

15. Stigning i ejendomsskat

Den offentlige ejendomsvurdering for andelsboliger har folketinget besluttet at ophæve. Fastsættelse af grundværdien, der er grundlag for beregning af ejendomsskat skal fortsat foretages.

Der er usikkerhed om hvornår en kommende vurdering gennemføres, men vi forventer en kraftigt stigning. (Den seneste vurdering er foretaget i 2013)

Der er dog indført et "loft over" hvor meget ejendomsskatten må stige over årene. For at imødegå en kraftig påvirkning af boligafgiften har vi for et par år siden etableret det vi kalder konjunkturfond. Hensættelse pr. 30.06 er på kr. 341.137

16. Politiske tiltag

Folketinget vedtog i foråret 2020 en lov der skulle sikre at investorer der opkøbte udlejningsejendomme (Blackstone indgrebet) først efter en karenstid på 5 år får mulighed for en væsentlig forhøjelse af boliglejen. I den endelige lov kom de 5 års karenstid ikke til at gælde ved opkøb af andelsboliger.

Folketinget har nu også besluttet at den offentlige ejendomsvurderinger for andelsboliger ikke bliver genoptaget.

Alternativ til den offentlige ejendomsvurdering er på tegnebrættet. Boligminister Kaare Dybvad har i foråret 2021 nedsat et udvalg der skal komme med forslag til alternative modeller for værdiansættelse af andelsboligforeningernes ejendomme, således der kommer et alternativ til offentlige ejendomsvurderinger. Boligministeren ser frem til at modtage udvalgets anbefalinger i oktober 2021, så der kan skabes klarhed for andelsboligforeningerne i god tid inden 2023, hvor den nye offentlige vurdering ellers skulle have været anvendt.

Primo september 2021 forlyder det fra boligministeren "Alternativet til de offentlige ejendomsvurderinger kan blive en valuarvurdering, der er gældende i ti år og som følger et prisindeks".

Herefter kan andelskronen kun fastsættes på grundlag af en valuarvurdering eller den oprindelige anskaffelsessum.

I HP I har vi siden 2006 benyttet valuarvurdering som grundlag for fastsættelse af andelskronen.

Blackstone indgrebet indeholder også en mulighed for at fastfryse en valuarvurdering foretaget før 30.06 2020.

Vi har en valuarvurdering pr. 30.06 2020 på kr. 85 mil., vores første valuarvurdering fra 1986 var på kr. 75 mil.

Hvis vi beregner en jævn procentvis stigning til valuarvurderingen pr. 30.06 2021 er resultatet en årlig stigning på 1,048%.

17. Indflydelse på valuarvurderingen

Vi har med spænding imødeset hvilken indflydelse de politiske tiltag ville få på valuarvurderingen.

1) Vi har stadig muligheden for at fastfryse valuarvurdering fra 30.06 2020. Med den prisudvikling vi de senere år har set på ejerlejligheder, villaer m.m. var bestyrelsens opfattelse at en ny valuarvurdering også ville afspejle dette og derfor

indhentede vi en "indikation" på hvad en ny valuarvurdering ville lyde på. Anbefalinger fra bl.a. ABF er at fastfryse valuarvurdering udført før 30.06 2020 – **medmindre en ny vurdering viser en større stigning.**

Den "indikation" vi fik, var udtryk for en **væsentlig stigning.** Vi besluttede derfor at bestille en ny valuarvurdering, og resultatet blev kr. 3 mill. højere end "indikeret"

18. Den langsigtede strategi

Foreningens langsigtede strategi:

- 1) Boligafgiften:
 - a. Vi skal fastholde en stabil boligafgift, således at vi tilgodeser såvel nuværende som nye andelshavere.
- 2) Andelskronen (andelsværdien)
 - a. Vi skal være opmærksom på, at vi primært varetager nuværende andelshavers interesse.

19. Fastsættelse af andelskronen (andelsværdien)

Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastsættes på grundlag af den aktuelle og nye valuarvurdering fra 2021.

- b. Andelsværdien for den enkelte boligtype + nedskrevet værdi af forbedring er den tilladte maksimale pris boligen må sælges til.

Vi har hvert år gjort opmærksom på, at ingen kan garantere at boligerne kan sælges til den tilladte max pris.

En andelsbolig kan ligesom en ejerlejlighed eller villa sælges til den pris en køber vil give – dog for andelsboliger med respekt af den tilladte max pris.

Ved udsving i andelsværdien (fald) er andelshavers tilladte max pris altid minimum den pris andelshaver selv har betalt for boligen.

I HP I er der gennem de seneste 16 år solgt **én bolig under den tilladte max pris.**

20. Grundejerforeningen

Grundejerforeningen er andelsboligforeningernes forening.

- A/B er andelshavernes forening

Uffe (næstformand i GRF) og Jette repræsenterer HP I i Grundejerforeningens bestyrelse.

HUSK at I gerne også må benytte parkeringspladserne i Kragholm.

Vedligeholdelsesstandarden er blevet bedre, men stadig plads til forbedringer.

En legepladsinspektør foretager årligt syn/godkendelse af legepladserne.

Hjertestarteren der er placeret ved indgangspartiet til HP I's Fælleshus har ikke været i brug. Der har til hjerteløbere været 2 alarmer, men begge blev afblæst inden hjertestartet blev afhentet.

Skader i flisebelægningen i HP II's område er blevet udbedret.

Vi må forvente at asfaltbelægningen på parkeringspladsen inden for de næste par år skal renoveres. Et projekt der skal koordineres med forventet etablering af lade standere, yderligere plads til affaldscontainere og evt. udvidelse af antal parkeringspladser.

På bestyrelsens vegne
Erik Villumsen

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I Skovlyst, Roskilde

Nedenstående skema er udarbejdet af foreningens bestyrelse på grundlag af foreningens årsrapport 2020/21 pr. 30/6 2021. Skemaet fremlægges i foreningens generalforsamling 6/10 2021, 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 ²	m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	108.000.000	23.705	4556
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.443.675	536	

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	583	4.433
----	-------------	-----	-------

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	20.871
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.014
K3	Teknisk andelsværdi	23.885

Vedligeholdelse

Ja

Nej

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		x	- men vedligeholdelsesbehov et følges nøje og der er en betydelig opsparing
----	--	--	---	---

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85,5
---	--	------

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Lund Villumsen	9208-2002-2-060630324056	21.11.2021 09:04:55 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jette Margrete Frigalt	9208-2002-2-823565575430	21.11.2021 09:34:06 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Onsberg Henriksen	9208-2002-2-852739628952	21.11.2021 09:45:44 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Uffe Krogdal Nielsen	9208-2002-2-040584813775	21.11.2021 10:59:38 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Lasse Gudmundsson	9208-2002-2-013244411625	21.11.2021 17:05:44 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Bech Bille	9208-2002-2-687103277287	22.11.2021 13:32:03 UTC	NemID POCES

Document reference: 08177318535590

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>