

Referat af ordinær generalforsamling i
AB Herregårdsparken I
onsdag den 4. oktober 2023 kl. 19.00 i Fælleshuset, Skovlyst 25

Indledningsvist foretoges navneopråb, herunder registrering af fuldmagter, og uddeling af stemmesedler.

Formanden, Erik Villumsen, bød velkommen til generalforsamlingen og oplyste, at 32 andelshavere var til stede og at 6 havde afgivet fuldmagt, dvs. i alt 38 stemmeberettigede andelshavere.

Fremmødte (husnumre): 1 - 2 - 3 - 5 - 7 - 8 - 10 A - 14 - 16 - 18 A - 18 B - 20 - 21 - 22 A - 24 - 27 A - 27 B - 29 - 30 - 31 - 32 - 34 - 35 - 36 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 A - 43 - 45 - 47

Fuldmagter fra (husnumre): 6 - 9 - 11 - 26 - 38 A - 42 B

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Tom Onsbjerg Henriksen (34) blev foreslået og valgt.

Dirigenten godkendte de indleverede fuldmagter og konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

2. Valg af referent og to stemmetællere

Referent: Jette Frigalt (42 A) og Uffe Nielsen (41) blev foreslået og valgt.

Stemmetællere: Torben Andersen (5) og Anni Munch (36) blev foreslået og valgt.

3. Bestyrelsens beretning

Skriftlig beretning var forud rundsendt til alle (vil blive arkiveret på hjemmesiden som et bilag til referatet). Formanden supplerede med:

- *omprioritering* (vedtaget i ekstraordinær generalforsamling 7. september) er endeligt gennemført og afregnet den 29. september, årlig besparelse kr. 100.000 som forventet.
- *bolig til salg* - en 3-rums bolig vil i løbet af efteråret blive sat til salg.
- *fælleshuset* - tak til Jette (42 A) og Jytte (1) for håndfast styring af udlejning og for at holde huset fint.
- *affaldssorteringen* - vi har containerpladser, ikke affaldspladser! Husk at sortere efter anvisningerne, storskrald f.eks. skal andelshaverne aflevere på kommunens affaldsplads.
- *Ladeforeningen* – nyhedsbrev på vej om tegning af laderet.

Beslutning: Beretningen blev énstemmigt godkendt med alle stemmer.

4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Den reviderede årsrapport for 2022/23 blev gennemgået af kassereren. De i årsrapporten beregnede andelsværdier er herefter således pr. 4/10 2023:

| 2 rum 1. sal | 2 rum stue | 3 rum | 4 rum |
|--------------|------------|-----------|-----------|
| 1.416.148 | 1.457.797 | 1.926.380 | 2.322.063 |

Beslutning: Årsrapporten blev vedtaget énstemmigt med alle stemmer.

Andelsværdierne er gældende frem til næste fastsættelse, som - efter sædvanlig praksis - vil ske i næste ordinære generalforsamling. Skema om oplysningspligt vedhæftes referatet.

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

Kassereren fremlagde forslag til driftsbudget for 2023/24. De regnskabsmæssige principper er uændrede og som anført i budgettet. De månedlige boligafgifter er budgetteret således:

| 2 rum 1. sal | 2 rum stue | 3 rum | 4 rum |
|--------------|------------|----------|----------|
| 3.198,82 | 3.266,32 | 4.028,11 | 4.667,06 |

Beslutning: Budgettet blev vedtaget énstemmigt med alle stemmer.

6. Forslag fra bestyrelsen

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. Nye realkreditlån skal optages til fast rente og med afdrag, dog at lån kan optages med op til 10 års afdragsfrihed. Løbetiden må ikke overstige 30 år. Det er en forudsætning, at der ved låneomlægningen opnås en samlet lavere årlig låneydelse.

Beslutning: Forslaget blev énstemmigt vedtaget med alle stemmer.

7. Forslag fra andelshavere

Forslag skal i skriftlig form være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og udsendes umiddelbart derefter til andelshaverne.

Ingen forslag indkommet.

8. Valg

- a. Formand: Lene Brangstrup (47) - blev valgt
- b. Bestyrelsesmedlemmer: Hanne Bech Bille (43) - blev genvalgt
Carsten Germuth (18 A) - blev valgt
- c. Som 1. suppleant: Birgitte Skriver (22 B) - blev valgt
Som 2. suppleant: Jette Frigalt (42 A) - blev valgt
- d. Revisor: Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab - genvalgt

Alle valg var enstemmige med alle stemmer.

9. Eventuelt

Der nævntes et par dagligdags problemer: besvær med at aflæse gasmåleren og flere eksempler med banken på hoveddørene etc., både i dag- og nattetimer.
Bestyrelsen drøfter eventuelle tiltag.

Dirigenten konstaterede herefter dagsordenen for udtømt og generalforsamlingen for afsluttet.

Formanden takkede dirigenten for veludført arbejde.

Generalforsamlingen var samtidig et farvel til to bestyrelsesmedlemmer: formand Erik Villumsen og Jette Frigalt. De blev begge indvalgt i bestyrelsen i 2005 og har uden afbrydelser siddet der siden. På foreningens vegne takkede næstformanden for deres store indsats gennem de 18 år, nævnte forskellige tiltag i perioden og sluttede med - på foreningens vegne - at overrække gavekort til henholdsvis (damerne først:) planteskole og restaurant.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

| | | | <i>valgperiode</i> |
|----------------|-------------------|---------------|--------------------|
| Formand | Lene Brangstrup | Skovlyst 47 | 2023-2025 |
| Næstformand *) | Hanne Bech Bille | Skovlyst 43 | 2023-2025 |
| Kasserer *) | Uffe Nielsen | Skovlyst 41 | 2022-2024 |
| | Carsten Germuth | Skovlyst 18 A | 2023-2025 |
| | Lasse Gudmundsson | Skovlyst 35 | 2022-2024 |

*) frem til nykonstituering i førstkommande bestyrelsesmøde.

Referatet underskrives af dirigent og referenter:

Dato: 8/10-2023

Dirigent: 
Tom Onsberg Henriksen

Referenter: 
Jette Frigalt


Uffe Nielsen

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I Skovlyst, Roskilde

Nedenstående skema er udarbejdet af foreningens bestyrelse på grundlag af foreningens årsrapport 2022/23 pr. 30/6 2023, 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 | 112.600.000 | 24.715 | 4556 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 6.812.179 | 1.495 | |

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

| | | | |
|----|-------------|-----|-------|
| H1 | Boligafgift | 595 | 4.433 |
|----|-------------|-----|-------|

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

| | | |
|----|--------------------------|--------|
| K1 | Andelsværdi | 22.080 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 2.666 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 24.746 |

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) | 87,0 |
|---|--|------|

Skovlyst, den 26.09 2023

Bestyrelsens skriftlige beretning for året 2022 – 2023

Bestyrelsen

Den valgte bestyrelse har uden ændringer fungeret siden generalforsamlingen for 1 år siden.

Bestyrelsesmail: Der er taget godt mod initiativet om at kontakte bestyrelsen på mail via:

bestyrelsen@skovlyst-hp1.dk

Alle bestyrelsesmedlemmer ser disse henvendelser og det afgøres så hvem der skal følge op. Hensigten er at opnå en hurtig responstid og samtidig sikre at hele bestyrelsen får kendskab til "sagerne".

Nyhedsbreve: er den kommunikationsform bestyrelsen benytter til at holde andelshaverne orienteret mellem generalforsamlingerne. Vi har i det forløbne år udsendt mange nyhedsbreve.

Hvis det ønskes, kan en pårørende også få tilsendt nyhedsbrevene. Det sker i mail, så vi skal blot have vedkommendes e-mail adresse sendt til bestyrelsen@skovlyst-hp1.dk.

Hjemmeside: Der ligger mange informationer om foreningen, så mangler I et regnskab eller foreningens vedtægter, så kig på: www.skovlyst-hp1.dk. Får I henvendelser fra venner og bekendte om hvordan de får fat i en af de dejlige boliger i HP I, så henvis til hjemmesidens afsnit om interesseliste.

Salg af boliger

Ingen boliger er sat til overdragelse/salg siden sidste års generalforsamling og der har heller ikke været interne flytninger ved bytte.

Vi har dog alligevel sagt velkommen til ny andelshaver i nr. 22 B: Birgitte Skriver som overtog boligen 1. november.

Alle andelshavere udgør foreningens venteliste (bestemt i vedtægterne). Når en bolig kommer til overdragelse/salg vil alle andelshavere altid blive spurgt om interesse for at købe. Det betyder at nuværende andelshavere har fortrinsret – dog med respekt af vedtægternes bestemmelser om overdragelse i "lige linje" til f.eks. børn.

Grundejerforeningen

Andelsboligforeningerne er andelshavernes forening og Grundejerforeningen er andelsboligforeningernes forening. Grundejerforeningen varetager vedligeholdelsen af de fælles grå- og grønne områder.

Parkeringspladser

- P-pladsen i Skovlyst blev i sommeren 2022 udvidet med 7 nye pladser og i den forbindelse blev også udarbejdet plan for etablering af endnu flere pladser langs Østbyvej.

Vi har konstateret at der stadig kan være mangel på p-pladser.

I grundejerforeningen er det derfor besluttet at starte en opsparing til udvidelse af parkeringspladsen.

Opsparing i det kommende år er kr. 300.000, hvoraf HP I's andel er kr. 138.000

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I SKOVLYST, 4000 ROSKILDE

Beløbet er indarbejdet i HP I's budget. Beløbes foreslås finansieret fra hensættelsen til vedligeholdelse og påvirker derfor ikke boligafgiften nu.

- Op-stribning af pladserne er udført, men udbedring af mangler udestår.
- **Parkeringsreglerne er ændret – p-pladser med skilte "forbeholdt el-biler" må alene benyttes af el-biler til opladning. Dette gælder dog kun hvis der ikke er andre ledige p-pladser.**

Fællesarealerne

- En grøn arbejdsgruppe har arbejdet med biodiversitet - flere blomster og to "grav-høje" er anlagt.
- Der er plantet ribs- og solbærbuske.
- En legepladsinspektør foretager årligt syn/godkendelse af legepladserne så de sikkerhedsmæssigt lever op til kravene.
- Hjertestarteren, der er placeret ved indgangspartiet til HP I's Fælleshus, har ikke været i brug det forløbne år. Den 9.09 blev der afholdt hjertestarterkursus med deltagelse af 8 andelshavere.
- Vedligeholdelsesstandarder "hænger lidt i nødbremsen" – dette på trods af ekstra havedag med flot deltagelse af andelshaverne. Vi søger assistance til foreningens "grønne handyman". (Carsten M.)
- Flagstangen ved indkørslen fra Østbyvej er i brug på alle officielle flagdage. Andelshaverne i HP I kan kontakte Lasse Gudmundsson (35) og bede om at flaget hejses i anledning af privat begivenhed. Henvendelse kun af andelshaver selv eller dennes husstand.

HP I er repræsenteret i Grundejerforeningens bestyrelse af Hanne Bech Bille og Uffe Nielsen med henholdsvis Erik Villumsen og Jette Frigalt som suppleanter. I grundejerforeningen deltager suppleanterne også i bestyrelsesmøderne.

Affaldshåndtering

Husk:

- at vi har containerpladser – *ikke* affaldspladser.
- at farligt affald skal stilles i de aflåste skabe og kun i disse
- at storskrald ikke skal henstilles på containerpladserne, men af andelshaveren selv køres til kommunens affaldsplads

For Roskilde Kommune har det været et projekt med udfordringer og alt fungerer stadig ikke optimalt. Opstår der problemer på containerpladserne, så benyt mailen bestyrelsen@skovlyst-hp1.dk.

Andelsværdi

I HP I har vi siden 2006 benyttet valuarvurdering som grundlag for fastsættelse af andelskronen. Det foreslår vi at fortsætte med og har indrettet beregningen i årsrapporten herefter. Valuar-vurderingen er i år 112,6 mio. mod sidste år 109,5 mio., en stigning på 3,1 mio.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I SKOVLYST, 4000 ROSKILDE

Ladeforeningen

De 3 boligforeninger etablerede i efteråret 2022 Ladeforeningen HP. Det skete med det formål at få etableret et ladeanlæg til brug **kun** for andelshaverne i de tre AB HP-foreninger. I oktober blev 6 ladestandere sat i drift.

Ladeforeningen HP skal være selvfinansieret. Boligforeningerne har hver foretaget et indskud, for HP I's vedkommende kr. 75.000 mod det budgetterede beløb på 52.000. Til gengæld er opnået et statstilskud på kr. 38.400 og investeringen for HP I er derfor kun kr. 36.400.

Boligforeningerne har ydet et lån (1.000 pr. bolig) der vil blive afviklet i takt med salg af laderetter til andelshavere. For HP I's vedkommende er lånet pr. 30.06 nedbragt fra 52.000 til kr. 41.600 efter salg af 4 laderetter.

Der er et nyhedsbrev på vej med info om betingelser for tegning af laderet til eget brug og laderet til gæstebrug.

HP I's repræsentanter i bestyrelsen er Erik Villumsen og Carsten Germuth.

Fjernvarme

Bestyrelsen er i jævnlig kontakt med FORS om mulighederne for at få foreningen på fjernvarmenettet. Vi er stadig stillet i udsigt at det vil kunne ske inden fyringssæsonen i 2024.

I nyhedsbrev af 2. september 2022 er redegjort for historien, situationen og økonomien.

Efter alt hvad vi ved, vil tilslutningen kunne finansieres over foreningens henlæggelse til forbedringer og derfor ikke påvirke boligafgiften.

Fælleshuset

- Brugen af fælleshuset er ved at være tilbage på det kendte niveau.
- Væg mod køkken er blevet monteret med lydabsorberende paneler og i samme forbindelse er alle kontaktdæksler i huset erstattet med nye hvide
- Husets lyskilder er udskiftet med LED-teknologi

Vedligeholdelse og forbedring

Handyman

Vi har ansat Jan Ihde til at varetage "handyman-opgaver" i foreningen. Jan er pensioneret tømrer og har i sommerens løb træbeskyttet trapper, olieret repos på 1. sal ved 2 rums boliger og er i gang med udskiftning af lister på flere af de blå skure. Plankeværk omkring affaldscontainere har også fået en gang træbeskyttelse.

Vinduesudskiftningen i 2018 og 5-års gennemgang

Istandsættelse af vinduesplader i visse af badeværelserne er udført og vinduesprojektet er nu formelt afsluttet efter afholdelse af 5 års gennemgang. Herefter står vi tilbage med behov for udbedring af skade på malerbehandlingen af nogle hoveddøre samt at få konstrueret en løsning på skader på terrassedørenes bundstykker. Der er bestilt maler til hoveddørene (maj næste år). Forskellige løsninger på bundstykkerne overvejes.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I SKOVLYST, 4000 ROSKILDE

Serviceaftale gasfyfyr

Foreningens serviceaftale med OK Energi blev sidste år forlænget i 2 år til udløb i oktober 2024 (vi satser på at vi til den tid er tilkoblet fjernvarmenettet).

Vær opmærksom på at serviceaftalen alene omfatter udkald og reservedele til gasfyret, dvs. hvad der er "inden for den hvide afdækning".

Udkald der alene er forårsaget af f.eks. manglende vand på installation eller fejlbetjening er ikke omfattet. I første omgang betaler foreningen, men der vil ske opkrævning hos pågældende andelshaver sammen med den næste boligafgift.

Bygningsvedligeholdelse

Der er i september 2023 udsendt oversigt over hvilke vedligeholdelsesopgaver der påhviler henholdsvis andelshaver, boligforening og grundejerforening i områderne ud for den enkelte bolig. Oversigten er netop udsendt i en redigeret version hvor det er slettet, at den enkelte andelshaver er forsikringspligtig for vinterbekæmpelse mellem hoveddør og rydningsspor i gaden. Det var og er ikke korrekt. Et eventuelt erstatningsansvar er omfattet af foreningens forsikring.

MEN - opgaven med vinterbekæmpelse er andelshaverens.

Vedligeholdelsesplan

Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan foreligger nu i en foreløbig udgave. Har været længe undervejs, men kommer stille og roligt på plads. Det sker med assistance fra Søren Lyng Henning fra Sværk Byggerådgivning.

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 bestyrelsen skriftlig har givet tilladelse.

Forsikring

En måned før policeårets udløb meldte forsikringselskabet om præmiestigning fra årligt ca. 46.000 til 140.000. Årsagen blev angivet til generelle stigninger i markedet, men også i høj grad påvirket af de beløbsmæssigt meget store vandskader vi har haft inden for de seneste 3 år. Præmiestigning har vi ikke undgået, men vi fandt et andet (og bestemt ikke ringere) selskab hvor vi kom igennem med en præmie på 72.000. Der har dog krævet, at vi de næste par år må acceptere en forhøjet selvrisiko.

Herregårdsfest og Juletræstænding

Herregårdsfesten blev genoptaget i 2023. Herregårdsfester foregår i regi af Grundejerforeningen og er for alle andelshavere i de tre AB HP-foreninger.

Juletræstænding i HP I foregår i år søndag den 26. november kl. 16.

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).

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDSPARKEN I SKOVLYST, 4000 ROSKILDE

Mærkedage

I foreningen har vi en årelang tradition for at mærkedage blandt andelshaverne ikke er et foreningsanliggende. Men at det overlades til familie, venner, bekendte, naboer.

Bestyrelsen har imidlertid indført en undtagelse, sådan at en andelshavers 100-års-fødselsdag ikke går upåttalt hen. I slutningen af august opfyldte Anni Petersen (nr. 38 A) kriteriet og foreningen stillede op med et stort tillykke og en kurv med lækkerier.

Tillykke til Anni Petersen som, sammen med sin mand, var blandt pionererne der flyttede ind i september 1990. Den gang i nr. 32, senere til 38 A.

Fremtiden

Ved valg af formand i 2021 meddelte Erik Villumsen at det ville blive hans sidste periode som formand. Bestyrelsen har i det forløbne år på flere bestyrelsesmøder arbejdet med den for andelshavere og bestyrelse vigtige opgave - hvorledes sikrer vi "en driftssikker HP I bestyrelse".

I indkaldelsen til generalforsamlingen har vi under punktet *valg* anført bestyrelsens forslag/indstilling til de forskellige bestyrelsesposter. Betragt det som bestyrelsens udtryk for at vise rettidig omhu.

På bestyrelsens vegne
Erik Villumsen