

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

Ejd.nr.: 1-832
Dato: 03.02.2020

Referat af 23. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2020 den 23. januar kl. 19.00 afholdtes i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, ordinær generalforsamling i A/B Ryparken med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
 - b. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.
7. Eventuelt

Til stede var:

109 andelshavere, heraf 14 ifølge fuldmagt. Desuden deltog konsulent Hanne Sandersen, bygningsrådgiver Ole Abildhauge, advokat Henrik Bræmer og administrator Lis Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendoms administration A/S.

Dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formand Svend Kristensen bød de fremmødte velkommen og præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende i "panelet". Han oplyste om forskellige praktiske forhold i forbindelse med generalforsamlingens afholdelse og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer som dirigent og administrator Lis Jørgensen som referent.

Generalforsamlingen tilsluttede sig indstillingen, hvorefter Henrik Bræmer blev valgt som dirigent og Lis Jørgensen som referent.

Henrik Bræmer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, som var den 30. september 2019, og var varslet inden 4 uger før afholdelsen i form af opslag den 18. december 2019. Desuden var indkaldelse med dagsorden sket med mindst 14 dages varsel, ved omdelt brev den 9. januar 2020 til de andelshavere, der bor i ejendommen, og via mail til fremlejegivere den 6. januar 2020. Fristerne, foreskrevet i § 23 for vedtægterne for varsling om, og indkaldelse til, generalforsamlingen var således overholdt.

Dirigenten oplyste, at der – ud over forslagene anført indkaldelsen - var indkommet yderligere 11 forslag. Forslagene var kundgjort ved ophæng i opgangene fra den 20. januar 2020, og var således rettidigt forkyndt, jf. vedtægterne.

Dirigenten oplyste, at forslagene 5. a, b og c, alle var genfremsættelser til endelig behandling jfr. Vedtægterne § 25. Forslag e der vedrører beslutning af andelskronen, ville blive behandlet sammen med årsregnskabet under dagsordens punkt 3.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 109 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8, svarende til 48, af foreningens 378 andele være repræsenteret.

En enig generalforsamling tilsluttede sig, at alle formkrav var opfyldt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutning.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen, der var udsendt sammen med indkaldelsen til samtlige andelshavere havde følgende ordlyd:

Bestyrelsens beretning vedrørende 2018-19

Kære medlem i AB Ryparken

*De væsentligste forhold i det forgange år er følgende:
Bestyrelsen er ikke ændret siden generalforsamlingen i januar 2019 og består i dag af følgende medlemmer:*

*Svend Kristensen, formand
Jesper Hyldig
Ole Blom
Søren Giversen
Tina Adrian Toft*

De bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, stiller op igen.

Det kræver intet forudgående kendskab at være medlem af bestyrelsen, der er bestyrelsesmøde en gang om måneden, og der kompenseres med et mindre beløb herfor, indenfor de skattefrie rammer. Bestyrelsen har igen i år kæmpet for at holde vores målsætning om at fastholde boligafgiften uden stigninger, hvilket er lykkedes for 6. år i træk. Vi forsøger fortsat at holde vores ejendomme og fællesarealer i en god stand med samtidig balance i vores udgifter.

Sommerfest

Der er i 2019 afholdt en sommerfest for samtlige beboere. Det var en succes hvor ca. 100 medlemmer deltog og fik en hyggelig dag og det gode naboskab blev styrket. Vi har planer om at fortsætte succesen med en ny sommerfest i 2020. Den forventes afholdt en af de sidste søndage i august 2020.

Projekter og vedligeholdelse

Nyt vaskeri

Blok 5 har i 2018/19 fået fornyet vaskeriet, efter den sædvanlige model, hvor der renoveres 1 vaskeri årligt.

Blødvandsanlæg

Anlægget er etableret og fungerer og er i ibrugtaget i de fleste blokke.

Stigestreng

Projektet er som planlagt opstartet i 1 blok i regnskabsåret. Efterfølgende er blok 10 færdiginstalleret og i brug taget.

Økonomi

Det regnskabsmæssige resultat for 2018/19 andrager ca. kr. -207.000. I resultatet er indeholdt afsluttet blødvandsprojekt med ca. kr. 1.250.000 og til igangværende projekt om udskiftning af stigestreng er afholdt ca. kr. 853.000. Disse to projekter blev besluttet på sidste års generalforsamling. Finansieringen af disse er dels planlagt vedligeholdelse og foreningens likviditet. Bestyrelsen har valgt ikke at overføre fra § 32 henlæggelserne. Udskiftning af stigestreng forventes af tage 3-5 år og koste ca. 13 mio. kr.

Finansieringsudgifterne overstiger budgettet med 812.000, hvilket skyldes omlægning af foreningens kontant lån fra 2% lån til 1% lån. Omlægningen med uændret løbetid betyder, at der vil være en årlig besparelse på mere end kr. 800.000, hvilket allerede fremgår at budgettet for 2019/20.

Foreningen har indhentet en valuarvurdering, der vurderer ejendommene til kr. 495.000.000. Bestyrelsen foreslår at andelsværdien hæves til kr. 8.500 pr. m², så vi nu er på niveau med andelsværdien før boblen sprang, og med andelsværdierne i naboområdet.

Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplanen fortsætter uændret, idet der nu er udført en del af planens punkter. Opdatering forventes når projekt stigrør er udført.

Salg af andele

De fleste af vores andelslejligheder bliver som forældre køb. Enkelte sælgere har ikke selv en køber, så dem hjælper vi med at finde en, da der løbende kommer henvendelser fra interesserede købere.

I øjeblikket er der 2 andelslejligheder sat til salg og de er med det samme blevet solgt. Der blev i regnskabsåret 1. oktober 2018 til 30. september 2019 solgt og overdraget 35 andelslejligheder.

I det nye regnskabsår 1 oktober 2019 til 30 september 2020 er der solgt og overdraget 16 andelslejligheder.

Det er i øvrigt første regnskabsår, hvor der ikke har været en andel fra foreningens udlejede lejligheder.

Det nye foreningssår – 2019/20

Der er følgende prioriteter for det nye regnskabsår:

Løbende planlagt vedligeholdelse herunder

Renovering af et vaskeri

Adgangskontrol

Udskifning og sammenlægning af målerskabe

Altanvask

Overdækning af containergård

Etablering af 6 saltskure

Beskæring af træer

Isolering af fjernvarmerør

Polish behandling af trapper

Nyhedsbreve udsendes fortsat løbende, når der er nyheder og informationer til medlemmerne.

Ryparken, januar 2020 - Bestyrelsen

Formanden og bestyrelsen havde ingen tilføjelser til den skriftlige beretning.

Næstformand Jesper Hyldig tog herefter ordet og oplyste, at direktør Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 3. januar 2020 havde modtaget en anonym klage fra en andelshaver i AB Ryparken over andelsboligforeningens bestyrelse. Klagen beskrev bl.a. rygter om uregelmæssigheder i bestyrelsens godkendelsesprocedure for afholdte udgifter til ejendommens håndværkere.

Bestyrelsen tog afstand fra klagen, men ville naturligvis ikke sidde den overhørig. I samråd med administrator og advokat havde bestyrelsen derfor straks anmodet foreningens revisor om at foretage en tilbundsående undersøgelse for at få afklaret forholdet. Når resultatet af undersøgelsen foreligger, vil bestyrelsen i samråd med andelsboligforeningens revisor og administrator vurdere, om der skal foretages ændringer i den nuværende godkendelses procedure.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål til bestyrelsens beretning,

blev beretningen taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Konsulent Hanne Sandersen gennemgik årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 og tillige, i henholdt til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, ” De centrale nøgleoplysninger.” Nøgleoplysningerne er vedlagt dette referat.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret.

Efter konsulentens gennemgang af årsrapporten satte dirigenten årsrapporten for 2018/19 til afstemning.

Årsrapporten for 2018/19 blev enstemmigt godkendt.

Hanne Sandersen gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Bestyrelsens fandt, at andelskronen er bør ligge på et stabilt niveau og indstillede at generalforsamlingen vedtog en andelskrone på kr. 8.500 pr. m², hvilket svarer til en stigning på 6 % i forhold til den eksisterende andelskrone.

Herefter gennemgik og motiverede forslagsstillerne af forslag e deres forslag til værdifastsættelse af en andelskrone på kr. 10.000 pr. m².

Forslag e - Forslag om stigning i værdiansættelse af andelskronen

Forslagsstillere

Malene Sandie Hansen Thackrah, Ryparken 32 st th

Kira Liv Angelbo Christensen, Ryparken 10 1 tv

Sami El-Barrage, Ryparken 62 2 tv

Anne Mathilde Andersen, Ryparken 76 st tv

Forslag

A) Der stilles forslag om at hæve andelskronen til 10 000,- pr. m².

Såfremt A bliver nedstemt, foreslås der at der stemmes om

B) Der stilles forslag om at hæve andelskronen til 9500,- pr. m².

Baggrund

Gruppen af forslagsstillere vil gerne henlede opmærksomhed på, at 5 af nærområdets andelsforeninger har en andelskrone imellem 13 500 – 21 000,- (AB Nymindegaard, AB Vennemindevej, AB Haraldsgade, AB Studsgården, AB Jagtgården - jf. deres egne referater). Vores andelskrone er derfor meget lavt i forhold til markedet omkring os (fx står der på vores hjemmeside at vi er halv pris af området). Vi foreslår derfor en større stigning end det, som bestyrelsen har foreslået.

Vi har igennem årene renoveret vores bygninger, tage mv. og dette bør afspejles i vores værdiansættelse. Vi ser ingen grund til, at vi har hensat et så stor beløb til fremtidige hændelser, når vi har en stabil økonomi og har haft dette igennem en årrække. Vi i Ryparken har aldrig haft problemer med salg af andelsboligerne, da vi er i høj kurs, derfor er det usandsynligt at vi kan tabe penge på dette. Andelsboliger generelt er populære i vores område og København. Selv med en stigning har vi fortsat mulighed for at hensætte et beløb til fremtidige hændelser. Vi bemærker endvidere at vi har opnået meget fra vores vedligeholdelsesplan, og derfor ikke burde have større udgifter end stigestreng systemet.

En stigning i andelskronen vil give andelshaverne en højere friværdi og dermed have muligheden for fx at modernisere egne lejligheder. En udgift som foreningen så ville kunne spare, hvis en andelshaver flytter – da tidligere praksis har været, at foreningen renoverer fraflyttede lejligheder.

Der var herefter debat for og imod de foreslåede værdifastsættelser af andelskrone.

Dirigenten orienterede om, hvordan afstemningen skulle foregå. Først stemmer man om det mest indgribende forslag, der er kr. 8.500 pr. m². Stemmer mere end ½ af de fremmødte for en andelskrone på kr. 8.500 pr. m², vil det være den gældende andelskrone.

Dirigenten satte herefter, den af bestyrelsen foreslåede værdiansættelsen på kr. 8.500 pr. m² til afstemning.

Forslaget om en andelskrone på kr. 8.500 pr. m² blev nedstemt med overvejende majoritet.

Herefter satte dirigenten det første forslag i forslag E - om en andelskrone på kr. 10.000 pr. m² til afstemning.

Andelskronen på kr. 10.000 pr. m² blev vedtaget med majoritet, og vil være gældende til næste ordinære generalforsamling.

Revisor udarbejder nye sider til årsregnskabet med den vedtagne andelskrone på kr. 10.000 pr. m².

Dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften

Konsulent Hanne Sandersen gennemgik driftsbudget for budgetåret 1.oktober 2019 - 30. september 2020. Budgettet blev fremlagt med uændret boligafgift.

Hanne Sandersen bemærkede, at budgettet fint afspejler andelsboligforeningens forventede indtægter og udgifter.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten budgettet for 2019/2020 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2019/2020 blev enstemmigt vedtaget, herunder at boligafgiften forbliver uændret.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

Dirigenten oplyste, at forslag a, b og c var blevet foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt i 2019. Han oplyste, at hvis mindst 2/3 af de fremmødte andelshavere stemte for forslagene ved dagens generalforsamling, vil forslag a, b og c være endeligt vedtaget.

De tre forslag havde følgende ordlyd:

Forslag a – Vedtægtsændring af vedtægternes § 11

Nuværende ordlyd:

(11.1) En andelshaver må, hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3, eller § (3.3).

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som bortset fra i tilfælde af forældrekøb, kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet. Bestyrelsen kan forlange, at fremlejekontrakt udfærdiges af administrator, og fremlejer betaler

gebyret herfor. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for fremlejetager, eventuelt sideløbende med fremlejer.

(11.3) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades efter de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

Foreslået ordlyd:

(11.1) En andelshaver må, hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3, eller § (3.3).

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som bortset fra i tilfælde af forældrekøb, kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på min. 1 måned og max 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen kan forlange, at fremlejekontrakt udfærdiges af administrator, og fremlejer betaler gebyret herfor. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for fremlejetager, eventuelt sideløbende med fremlejer.

(11.3) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades efter de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

(11.4) Korttidsudlejning (eks. Airbnb eller lignende udbydere) betragtes ikke som fremleje eller fremlån og kan ikke tillades.

Forslag b – Vedtægtsændring af vedtægternes § 14

Nuværende ordlyd:

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil en senere generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker, som udgangspunkt, på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) I forbindelse med overdragelsen af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for god eller mangelfuld vedligeholdelsesstand, på grundlag af en vurdering, foretaget af en af bestyrelsen valgt sagkyndig person efter bestemmelserne i § 14.1 litra A – D og §§ 14.2, 14.3 og 14.4. Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Udgiften til udarbejdelse af vurderingsrapporten bæres af overdrager.

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelsen af pris på forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Foreslået ordlyd:

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil en senere generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

E) Bestyrelsen kan ifm. en overdragelse kræve at sælger fremlægger en erklæring fra en af bestyrelsen godkendt autoriseret VVS- og elinstallatør om, at lejlighedens VVS- og elinstallationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Udgiften til erklæringen og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/elinstallationer, der foretages af den, af bestyrelsen godkendte autoriserede VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger)

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde

ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker, som udgangspunkt, på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) I forbindelse med overdragelsen af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for god eller mangelfuld vedligeholdelsesstand, på grundlag af en vurdering, foretaget af en af bestyrelsen valgt sagkyndig person efter bestemmelserne i § 14.1 litra A – D og §§§ 14.2, 14.3 og 14.4. Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Udgiften til udarbejdelse af vurderingsrapporten bæres af overdrager.

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelsen af pris på forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Forslag c – Vedtægtsændring af vedtægternes § 21

Nuværende ordlyd:

(21.1) Bestyrelsen kan i følgende tilfælde ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør:

A) Såfremt en andelshaver ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

B) Såfremt en andelshaver ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

D) Såfremt en andelshaver overtræder de i medfør af § 13 A fastsatte betingelser for tilladelse til sammenlægning.

E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end

godkendt af bestyrelsen.

G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

H) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i overtrædelse af husorden i et sådant omfang at en udlejer efter lejelovens regler ville være berettiget til at ophæve lejemålet.

(21.2) Efter eksklusionen drager bestyrelsen omsorg for overdragelse af lejligheden, der baseres efter retningslinjerne i §§ 13 & 14.

Foreslået ordlyd:

(21.1) Bestyrelsen kan i følgende tilfælde ekskludere et medlem og bringe brugsretten til ophør:

A) Såfremt en andelshaver ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

B) Såfremt en andelshaver ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

D) Såfremt en andelshaver overtræder de i medfør af § 13 A fastsatte betingelser for tilladelse til sammenlægning.

E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

H) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i overtrædelse af husorden i et sådant omfang at en udlejer efter lejelovens regler ville være berettiget til at ophæve lejemålet.

(21.2) Efter eksklusionen drager bestyrelsen omsorg for overdragelse af lejligheden, der baseres efter retningslinjerne i §§ 13 & 14.

Dirigenten satte de tre forslag samlet til debat. Ingen havde bemærkninger. Herefter satte dirigenten, med generalforsamlingens samtykke, de tre forslag til afstemning under ét.

Med overvældende majoritet (mere end 2/3 af stemmerne for) blev forslagene a, b og c endeligt vedtaget.

Forslag d – Forslag om sammenlægning af bestyrelse og ejendomskontor

Bestyrelsen stiller forslag om sammenlægning af bestyrelses- og ejendomskontor.

Bestyrelsen ønsker mandat til at kunne ansøge kommunen om sammenlægningen, med nedtagning af vægge mv. projektet kan kun godkendes og igangsættes, såfremt kommunen giver accept og vi får en byggetilladelse.

En sammenlægning vil økonomisk koste ca. 750.000, - kr. hvilket dækker udgift til alt fornødent, nedtagning af vægge, udlægning af nyt gulv, maler, trappe til kælder, elektricitet og andet fornødent. Beløbet vil kunne finansieres over hhv. beløb i dette års planlagte vedligeholdelse, samt evt. af foreningens egne midler.

Vi vil ved en sammenlægning, kunne komme tættere på hinanden i vores daglige arbejde, vi vil kunne etablere et mødelokale der kan rumme de mennesker vi oftere bliver til møder. Og der vil være en mindre besparelse i kontorudstyr.

*Svend Kristensen
Bestyrelsesformand.*

Svend Kristensen gennemgik kort baggrunden for forslag d.

Efter en kort debat valgte bestyrelsen at trække forslag d.

Forslag f - Forslag til vedtægtsændring på generalforsamlingen d.23 jan. 2020.

Følgende ordlyd foreslås tilføjet AB/Ryparkens vedtægter:

Det er forbudt for teleudbydere at opstille 4 G og 5 G sende- og modtageudstyr overalt på matriklen såfremt, der ikke foreligger dokumentation for at udstyret er helbredssikkert.

Helbredssikkert udstyr skal være godkendt af mindst to af hinanden uafhængige anerkendte institutioner, som skal være uafhængige af industrielle interesser.

Desuden skal der foreligge forsikringsaftale om at udstyret er forsikret mod helbredsskader på mennesker og dyr inden det kan tillades, at sådant udstyr opsættes.

Begrundelse

Overvældende store mængder både ældre og nyere forskning viser tydeligt, at alle former for mikrobølger, som er dem vi benytter til moderne kommunikation for mobiltelefoner, wi fi, bluetooth, smartmålerer til el og vand m.v. er mere eller mindre skadelige for levende celler. Med de planer alverdens lande har for implementering af 5G-netværket vil stråleniveauet stige markant overalt i nærmiljøet og ifølge forskningen udgøre en alvorlig trussel for alt levende.

Forslaget er tænkt som en lokal pionerindsats mod en ringe udforsket potentielt livsfarlig teknologi. Der er INGEN forskning der viser, at det er sikkert at anvende mikrobølger, som vi gør det i dag!

*Med venlig hilsen
Peter Johansen
Ryparken 76*

Portalen om trådløs teknologi og sundhedsrisici <https://helbredssikker-telekommunikation.dk/>
https://helbredssikker-telekommunikation.dk/sites/default/files/Poster%20om%20mobilmaster%20og%20sundhedsrisici_1.pdf

<http://ehsf.dk/om-straaling.htm>

<https://www.mayday-info.dk/elektromagnetisk-straaling/>

<https://blogs.scientificamerican.com/observations/we-have-no-reason-to-believe-5g-is-safe/>

Kommende sagsanlæg mod staten imod 5G udrulning <https://www.landsindsamlingenmod5g.org/>

<https://www.5gspaceappeal.org/the-appeal>

<https://www.sst.dk/da/Viden/Straaling/Straaling-i-hverdagen/Mobiltelefoni-og-traadloes-teknologi/Helbredsrisici/Sundhedsstyrelsens-vurdering>

ICNIRPs interessekonflikter <https://helbredssikker-telekommunikation.dk/icnirps-interessekonflikter>

Peter Johansen begrundede sit forslag. Efter debat for og imod satte dirigenten forslag f til afstemning.

Forslag f blev nedstemt med stor majoritet.

Forslag g – Ændringsforslag til husordenens regler for parkeringsbeviser

Hermed fremsættes ændringsforslag til husordenen vedrørende "Ansøgning om parkeringslicenser". På nuværende tidspunkt, kan private biler på hvide nummerplader få tilladelse til at holde på foreningens parkeringspladser, som det fremgår af ansøgningsblanketten.

Jeg fremsætter hermed forslag om at ændre formulering i "Ansøgning om parkeringslicens".

Tidligere: "Der udstedes max 1 parkeringslicens per lejlighed til en privatbil på hvide nummerplader forudsat beboeren står som ejer eller bruger på bilens registreringsattest"

Foreslår ændret til: "Der udstedes max 1 parkeringslicens per lejlighed til en privatbil på hvide plader eller papegøjeplader forudsat beboeren står som ejer eller bruger på bilens registreringsattest".

Forskellen mellem gule plader og papegøjeplader:

Som udgangspunkt må biler på gule plader ikke anvendes til privat kørsel. Det MÅ biler på papegøjeplader gerne.

Jeg er privatejer af en bil på papegøjeplader. Biler på papegøjeplader er købt og registreret privat, der er betalt moms og skat på lige vilkår med hvidpladebiler. Det er derfor kun antallet af passager der er forskel på disse to typer biler/registreringsattester. Jeg mener derfor at biler på papegøjeplader opfylder de samme vilkår for parkering som hvidplade biler.

Forslaget får INGEN økonomiske omkostninger for foreningen.

Jeg håber på opbakning af mit forslag, da jeg dagligt har svært ved at finde parkeringsplads på f.eks. den offentlige sydvej mod boldbanerne.

Rikke E. Hummelgaard, Ryparken 2, 2 th.

Rikke Hummelgaard begrundede sit forslag. Efter debat for og imod, satte dirigenten forslag g til afstemning.

Forslag g blev vedtaget med overvejende majoritet.

Forslag h - Ændring af husordenens regler for parkeringsbeviser.

Jeg foreslår at vi fjerner reglen om at privatejede mindre varebiler ikke må få et parkeringsbevis eller parkere på de parallelle veje. Så længe en bil kan være inden for de markerede p-båse skal man kunne få et p-bevis.

I dag er det oftest meget svært at finde en parkeringsplads på de dage hvor der er mange der spiller fodbold.

*Forslaget vil koste foreningen 0kr.
Formuleringen er således i dag:*

Færdsel og parkering

*Kørende trafik på foreningens veje (stilleveje) skal holde passende lav hastighed.
Vi har mange legende børn så vis hensyn. I øvrigt gælder færdselslovens bestemmelser.
Kørsel med cykler og køretøjer er forbudt på plæner og gangstier.*

Mindre varevogne, trailere og gæstebiler henvises til skråparkering på sydvejen langs hegnet til boldbanerne.

Større varevogne, lastvogne, busser, campingvogne samt uindregistrerede køretøjer må ikke parkeres på foreningens område.

Dette ønskes ændret til:

Færdsel og parkering

*Kørende trafik på foreningens veje (stilleveje) skal holde passende lav hastighed.
Vi har mange legende børn så vis hensyn. I øvrigt gælder færdselslovens bestemmelser.
Kørsel med cykler og køretøjer er forbudt på plæner og gangstier.*

*"Trailere og gæstebiler henvises til skråparkering på sydvejen langs hegnet til boldbanerne."
Større varevogne, lastvogne, busser, campingvogne samt uindregistrerede køretøjer må ikke parkeres på foreningens område.*

Michael Nordahl Schlüter

Ryparken 32 st.th

04/01/2019

Michael Nordahl Schlüter begrundede sit forslag. Efter debat for og imod, satte dirigenten forslag h til afstemning.

Forslag h blev med vedtaget med overvejende majoritet.

Forslag i - Forslag til husordenen om at opsætte lade-standere til hybrid/elbiler

Jeg foreslår at der bliver installeret en lader til hybrid/el-biler når behov opstår.

- Pris fra elektriker til at klargøre: kr. 9.924,38 inkl. moms*
- Pris fra Clever, 1 ladeboks 99 kr/md, 2 ladebokse 198 kr Mulighed for tilkøb, dobbeltsøjle 3.200 kr*
- Derudover afregner Clever udgifter til strøm direkte med brugerne.*

Jesper Kuhr begrundede sit forslag.

Efter en debat for og imod forslag i, valgte Jesper Kuhr at trække forslaget.

Bestyrelsen ønsker at arbejde videre med et nyt forslag til behandling på en efterfølgende generalforsamling.

Forslag j – Gasgrill på altan

Forslag om tilføjelse til husordenen

At man kan bruge gasgrill på altan.

*Mvh
Jesper Kuhr*

Jesper Kuhr begrundede sit forslag. Efter debat for og imod, satte dirigenten forslag j til afstemning.

Forslag j blev nedstemt med 47 stemmer imod og 36 stemmer for.

Forslag k - Forslag til ændring af husordenen: Forslag til Husdyr/kæledyr

Stk. 1 Der må holdes et husdyr. Enten én kat eller én hund med max. skulderhøjde på 50 cm som fuldvoksen. Der måles fra gulv til hundens højeste punkt på ryggen.

Stk. 2 Det påhviler en hver boligtager, der holder husdyr, at sørge for, at dette ikke ved støj, herunder gøen og hylene eller ved lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommen eller for de øvrige beboere.

Stk. 3 Intet husdyr må løbe frit omkring på ejendommens friarealer, legepladser, gade- og fortovsarealer, gange eller andre fælles lokaliteter. Hunde og katte og lignende skal føres i bånd.

Stk. 4 En hund må ikke luftes på legepladser, og boligtageren er ansvarlig for, at en hund ikke forurener bebyggelsen, fortove, altaner, fællesarealer og grønne områder. Såfremt en hund forretter sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det boligtageren at fjerne dens efterladenskaber, samt foretage rengøring.

Stk. 5 Hunde skal være forsikrede, således at alle eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet. Der skal gives oplysninger, som kan identificere dyret, såsom race, farve, alder og navn. Desuden forsikringselskabets navn og police nr.

Stk. 6 I tilfælde af to berettigede klager over husdyr af to forskellige andelshavere, kan tilladelsen umiddelbart blive ophævet.

Stk. 7 Hvis tilladelsen til husdyrhold tilbagekaldes som følge af berettigede klager, er boligtageren forpligtet til straks at sørge for, at dyret fjernes fra ejendommen. Såfremt boligtageren ikke efterkommer påbud om at fjerne et husdyr, betragtes dette som misligholdelse af boligoverenskomsten, således at selskabet kan ophæve denne med øjeblikkelig virkning.

Stk. 8 Det er i øvrigt tilladt at holde fugle i bur, akvariefisk, hamstre, marsvin og dværgkaniner etc., men aldrig slanger, krybdyr, øgler, rovdyr, insekter eller andre 'eksotiske' dyr.

Husdyr må i øvrigt aldrig være til gene for ejendommens beboere.

Anine Rasmussen, Ryparken 50, 1. th.

Anine Rasmussen begrundede sit forslag. Efter debat for og imod, satte dirigenten forslag k til afstemning.

Forslag k blev nedstemt med overvejende majoritet.

Forslag 1 - Forslag til ændring af husordenen: Forslag til dyr i pleje

Stk. 1 Det er tilladt at have et husdyr i pleje i 4 uger om året. Dette skal meldes til ejendomskontoret.

Stk. 2 Det påhviler en hver boligtager, der har husdyr i pleje, at sørge for, at dette ikke ved støj, herunder gøen og hylene eller ved lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommen eller for de øvrige beboere.

Stk. 3 Intet husdyr må løbe frit omkring på ejendommens friarealer, legepladser, gade- og fortovsarealer, gange eller andre fælles lokaliteter. Hunde og katte og lignende skal føres i bånd.

Stk. 4 En hund må ikke luftes på legepladser, og boligtageren er ansvarlig for, at en hund ikke forurener bebyggelsen, fortove, altaner, fællesarealer og grønne områder. Såfremt en hund forretter sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det boligtageren at fjerne dens efterladenskaber, samt foretage rengøring.

Stk. 5 Hunde skal være forsikrede, således at alle eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet. Der skal gives oplysninger, som kan identificere dyret, såsom race, farve, alder og navn. Desuden forsikringsselskabets navn og police nr.

Stk. 6 I tilfælde af to berettigede klager over husdyr af to forskellige andelshavere, kan tilladelsen umiddelbart blive ophævet.

Stk. 7 Hvis tilladelsen til husdyr i pleje tilbagekaldes som følge af berettigede klager, er boligtageren forpligtet til straks at sørge for, at dyret fjernes fra ejendommen. Såfremt boligtageren ikke efterkommer påbud om at fjerne et husdyr, betragtes dette som misligholdelse af boligoverenskomsten, således at selskabet kan ophæve denne med øjeblikkelig virkning.

Husdyr må i øvrigt aldrig være til gene for ejendommens beboere.

Anine Rasmussen, Ryparken 50, 1. th.

Anine Rasmussen begrundede sit forslag. Efter debat for og imod, satte dirigenten forslag 1 til afstemning.

Forslag 1 blev nedstemt med 45 stemmer imod og 43 stemmer for.

Forslag m - Forslag om fibernet til hver enkelt andelslejlighed

"Der gives bemyndigelse til bestyrelses til at indhente tilbud på fibernet, samt at igangsætte installation af fibernet til foreningen og ud til den enkelte andelslejlighed."

Økonomi: 0 kr.

Baggrund: Foreningens internet er i dag vores egen kobber-net. TDC Net har tilbudt foreningen at installere et helt nyt fibernet uden omkostninger. TDC Net's forretningsmodel er at leje nettet ud til forskellige udbydere. TDC Net har næsten monopol i Danmark, så derfor er deres priser statsreguleret og de kan ikke uden videre hæve prisen overfor andre udbydere.

Dette betyder at vi får et helt nyt internet med op til 1 gigabit, som efterfølgende kan hæves. Der udover så kan hver enkelte andelshaver selv vælge hvilken udbyder andelshaveren ønsker at bruge.

Det eneste negative ved dette forslag er, at der bliver installeret en lille boks ude i hver enkelte andelslejlighed til at konverter lyssignalet.

Jesper Hyldig, Lyngbyvej 126

Jesper Hyldig begrundede sit forslag. Efter debat for og imod, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslag m blev med vedtaget overvejende majoritet.

Forslag n – Anlægning af 2 grillpladser

Undertegnede foreslår, at vi får anlagt to grillpladser ved henholdsvis Ryparken 62 og Ryparken 84 til glæde for beboerne i andelsforeningen.

Økonomi:

For at gøre det billigst muligt, kan man starte med ikke at anlægge fliser eller hegn, men kun plante hæk. Pris anslået til 5.000 kr.

+ indkøb af 4 stk. bænke med bord. Pris anslået til 40.000 kr.

Begge dele kan finansieres via foreningens drift.

Eventuelt kan vi startende med en grillplads ved Ryparken 62.

Venlig hilsen

Eva Spangbjerg Rasmussen

Ryparken 18, 2. tv.

Eva Spangbjerg Rasmussen begrundede sit forslag. Efter debat for og imod, valgte Eva Spangbjerg Rasmussen at trække sit forslag, idet generalforsamlingen samtidig tilsluttede sig, at forslagsstilleren i samarbejde med bestyrelsen arbejder videre med emnet, så et nyt forslag til gavn for hele andelsboligforeningen kan (gen)fremsættes på en senere generalforsamling.

Forslag o - Forslag om vedligeholdelse af foreningens grønne områder

1) Fra græsplæne til vild blomstereng

I samarbejde med Den Unge Gartner etablerer A/B Ryparken et blomsterbed som en vild blomstereng på fra 10 til op til 50 m². Blomsterbedet beplantes med udgangspunkt i Danmarks Naturfredningsforenings retningslinjer, hvilket indebærer, at

- der anvendes frøblanding fremstillet af Dansk Naturfredningsforening og Coop*
- græsset og det øverste jordlag skrælles af*
- jord blandes evt. op med sand, hvis jorden er meget muldrig*
- bedet tilsås*

DNs detaljerede beskrivelse kan tilgås her (forkortet adresse): <http://bit.ly/2RnRXxJ>

Placering:

Bedet foreslås placeret i plænen mellem Blok 3 og 5 (evt. mellem Blok 1 og 3) i den del, der vender

mod Ryparken St. Det overlades til Ejendomskontoret og Den Unge Gartner at fastlægge endelig placering.

Formål:

Formålet er dobbelt:

1. At bidrage til øget biodiversitet, dvs. her at skabe bedre livsbetingelser for især sommerfugle
2. At tilføre foreningens grønne områder et mere varieret udtryk

Økonomi:

I flg. Ejendomskontoret forventes forslaget at indebære en omkostning på ca. 25.000,- kr.

Begrundelse:

Et stort antal forskere har rapporteret om et alarmerende fald i antal småfugle, sommerfugle og insekter, som alle er af betydning for det samlede naturkredsløb.

Foreningen har godt 14.000 m² grønt areal (9 plæner á ca. 20 x 80 m²). Forslaget er et (omend lille) bidrag til på foreningens matrikel at forbedre denne biodiversitet. Og forslaget ligger i forlængelse af fx Københavns Kommune nu varierede vedligeholdelse af parkanlæg og grønne områder, hvor en del omlægges til en mere 'vild' og delvis oplejet udgave.

- 2) **Principbeslutning om vedligeholdelse af foreningens grønne områder**

I den løbende vedligeholdelse og udvikling af foreningens grønne områder (hække, plæner, buske og træer) søges fremmet en øget variation i beplantningen, som både tilgodeser det æstetiske udtryk og øget biodiversitet.

Johnny Jensen, Ryparken 6, 2. th.

Johnny Jensen begrundede sit forslag. Under den efterfølgende drøftelse, foreslog en andelshaver følgende ændring/præcisering til forslag o:.

Forslag o omfatter både arealet i plænen mellem Blok 3 og 5 samt arealet mellem Blok 1 og 3 i den del, der vender mod Ryparken St. Det afsatte beløb til projektet er kr. 50.000, som finansieres over foreningens drift.

Dirigenten satte forslag o med ovennævnte ændring til afstemning.

Forslag o med ovennævnte ændring/præcisering blev vedtaget med overvejende majoritet.

Dagsordenens pkt. 6 Valg.

a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Jesper Hyldig og Ole Blom var på valg.

Begge blev med akklamation, og uden modkandidater, genvalgt for 2 år.

b. Valg af 2 – 3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

Caroline Merete Asgaard og Valentina Lavacchi var på valg.

Begge blev med akklamation, og uden modkandidater, genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Svend Kristensen	Ryparken 48, 2. th.	På valg i år 2021
Bestyrelsesmedlem	Jesper Hyldig	Lyngbyvej 126, st.th.	På valg i år 2022
Bestyrelsesmedlem	Ole Blom	Lyngbyvej 142, st.tv.	På valg i år 2022
Bestyrelsesmedlem	Søren Giversen	Ryparken 6, st.tv.	På valg i år 2021
Bestyrelsesmedlem	Tina Adrian Toft	Ryparken 96, 2. tv.	På valg i år 2021
1. suppleant	Caroline M. Asgaard	Ryparken 4, 2.tv.	På valg i år 2021
2. suppleant	Valentina Lavacchi	Ryparken 72, 1.tv.	På valg i år 2021

Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Dirigenten præciserede at punkter under eventuelt ikke kan sættes til afstemning.

Under eventuelt blev bestyrelsen opfordret til at få gennemgået foreningens vinduer for utætheder, samt fugen omkring altandørene.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 23.15 og takkede for god ro og orden.

København den 5. februar 2020

Underskrevet ved digital signatur af:

Som dirigent:
Henrik Bræmer

Som referent:
Lis Jørgensen

Bestyrelsen:
Svend Kristensen
Ole Blom
Jesper Hyldig
Søren Giversen
Tina Adrian Toft

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	19.544

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	144.193.041	5.693

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	29

Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2			
H1	Boligafgift	1.667.779	* 12 /	22.934	873

Feltnr.	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Feltnr.	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			10.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			5.242
K3	Teknisk andelsværdi			15.242

	Ja	Nej	
L	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	%
P	Friværdi			-6,17
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			72,95