

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

Ejd.nr.: 1-832
Dato: 11.02.2019

Referat af 22. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2019 den 24. 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.
Bestyrelsen fremsætter følgende forslag:
 - a. Vedtægtsændring af vedtægternes § 11
 - b. Vedtægtsændring af vedtægternes § 14
 - c. Vedtægtsændring af vedtægternes § 21
 - d. Tilføjelse til husordenens punkt "Vaskeriet, tørre- og rullerum"
 - e. Forslag om nedsættelse af vaskeri priser
 - f. Forslag om salg af 1-dags P-billetter til beboerne
 - g. Forslag om fortsat udskiftning af vandrør og blødvandsanlæg
6. Valg.
 - a. Valg af Formand for 2 år
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Søren Giversen og Tina Adrian Toft er på valg.
 - c. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.
 1. suppleant Caroline M. Asgaard er på valg
 2. suppleant Valentina Lavacchi er på valg
 3. suppleant Jes B. Hansen er på valg
7. Eventuelt

Til stede var:

86 andelshavere, heraf 14 ifølge fuldmagt. Endvidere deltog konsulent Hanne Sandersen, advokat Henrik Bræmer og administrator Lis Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration 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 afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, den 30. september 2019, varsles inden 4 uger før afholdelsen, ved opslag den 21. december 2018, og indkaldes med mindst 14 dages varsel, ved omdeling til de andelshavere, der bor i ejendommen, og via mail til fremlejgivere den 9. januar 2019. Fristerne var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsordenen, som anført i vedtægternes § 23.

En enig generalforsamling tilsluttede sig at alle formkrav var opfyldt.

Dirigenten oplyste, at der – ud over forslagene anført indkaldelsen - var indkommet forslag fra Mads Vestergaard Jensen, Ryparken 14, 1. th. om ændrede vasketider. Forslaget blev omdelt til andelshavere, der bor i ejendommen og sendt via mail til fremlejgivere den 18. januar 2019, og var således rettidigt forkyndt, jf. vedtægterne.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 86 af de i alt 377 andele var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 (svarende til 48) af foreningens medlemmer være repræsenteret.

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 havde været udsendt sammen med indkaldelsen til samtlige andelshavere, og lød således:

De væsentligste forhold i det forgange år er følgende:

Bestyrelsen er ikke ændret siden generalforsamlingen i januar 2018 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. Der mangler nogle suppleanter. 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 5. år i træk. Vi forsøger fortsat at holde vores ejendomme og fællesarealer i en god stand med samtidig balance i vores udgifter.

Eksklusion

Der har desværre været nødvendigt igen i år at ekskludere et medlem på grund af store restancer.

Projekter og vedligeholdelse

Vores tagprojekt har budt på mange udfordringer og der er truffet rigtigt mange beslutninger, heldigvis er vi blevet støttet godt af vores dygtige rådgivere. Projektet er afsluttet og som godkendt på sidste generalforsamling er "overskuddet" på tagprojektet blevet anvendt til veje og udenoms-arealer mv.

Projekterne har medført forstyrrelser og gener af forskellig art og det har været dejligt, at alle i foreningen har vist forståelse for disse situationer – tak.

Nyt vaskeri

Blok 1 har i 2017/18 fået fornyet vaskeriet, efter den sædvanlige model. Alle vaskerier er nu teknisk opdaterede og de fremtidige udgifter til løbende fornyelse forventes af blive lidt lavere afhængig af hvor meget slid der måtte være i det enkelte vaskeri.

Økonomi

Det regnskabsmæssige resultat for 2017/18 andrager ca. kr. 104.000. I resultatet er indeholdt afslutning af tagprojekt og vejprojekt med ca. kr. 1.600.000 som anses for at være vedligeholdelse. I projekterne er kr. 33.000.000 opført som forbedring.

Foreningen har indhentet en valuarvurdering, der vurderer ejendommene til kr. 475.000.000. Bestyrelsen foreslår at andelsværdien hæves til kr. 8.000 pr. m².

Vedligeholdelsesplan

Vi har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan og den absolut største post er vandinstallationer. Bestyrelsen har derfor stillet forslag om udbedring af vandinstallationerne over en årrække. De samlede udgifter anslås at andrage ca. kr. 8-14 mio. kr. inkl. blodvandsanlæg. Det forventes, at

ved at udføre arbejderne over en årrække kan finansieringen ske via planlagt vedligeholdelse, § 32 og egne midler.

Salg af andele

De fleste af vores andelslejligheder bliver solgt privat til familie eller venner, til prisen. Enkelte sælgere har ikke selv en køber så dem hjælper vi med at finde en køber, 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 2017 til 30. september 2018 solgt og overdraget 39 andelslejligheder, af disse var de 2 tidligere lejeboliger og 1 var andelslejligheder hvor andelshaveren blev ekskluderet grundet manglende betaling af boligafgiften.

I det nye regnskabsår 1 oktober 2018 til 30 september 2019 er der solgt og overdraget 6 andelslejligheder. Yderligere er der solgt 2 lejligheder som vil blive overdraget i løbet af de næste par måneder.

Det nye forenings år – 2018/19

Der er følgende prioriteter for det nye regnskabsår:

- *Løbende planlagt vedligeholdelse herunder*
- *Renovering af et vaskeri*
- *Mur- og malermæssig udbedring af skader i opgange samt reparationsmaling heraf*
- *Reparationer af sokler*
- *Adgangskontrol*
- *Udskiftning af defekte el-kabler*
- *Luft-udledere*
- *Optimering af udvendig belysning*
- *Beskæring af træer*
- *Opretning af haveanlæg (planter)*

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

Formanden og bestyrelsen havde ingen tilføjelser til den skriftlige beretning.

På dirigentens forespørgsel havde ingen af de øvrigt tilstedeværende spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev herefter 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 2017 - 30. september 2018.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, den anvendte regnskabspraksis var uændret, og ejendommen var optaget til kostpris under aktiver.

Desuden gennemgik konsulent Hanne Sandersen, i henholdt til bekendtgørelse nr. 640 af 30.

maj 2018 "De centrale nøgleoplysninger." Skemaet var omdelt på generalforsamlingen og vedlægges dette referat. Konsulent Hanne Sandersen henviste til den i regnskabet oplyste alternative friværdi (gældsforpligtelse med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen), der er oplyst til 72,37.

Efter konsulentens gennemgang af årsrapporten satte dirigenten årsrapporten for 2017/18 til afstemning.

Årsrapporten for 2017/18 blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik konsulent Hanne Sandersen værdifastsættelsen af andelskronen.

Hanne Sandersen oplyste, at bestyrelsen havde indhentet en valuarvurdering, for at undgå, et fald i andelskronen pga. tagprojektet. Bestyrelsen ønsker en andelskrone, der ligger på et stabilt niveau og foreslår en andelskrone på 8.000,00 pr. m², det medfører en stigning på ca. 14% i forhold til sidste års andelskrone.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger eller spørgsmål til værdifastsættelsen af andelskronen.

Der udspandt sig en længere debat for og imod den foreslåede værdifastsættelse af andelskrone.

En andelshaver spurgte, hvorfor bestyrelsen havde valgt at reservere kr. 171.486.524 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v. i stedet for at benytte beløbet til yderligere forhøjelse af andelskronen.

Hertil svarede formand Svend Kristensen, at bestyrelsen ønsker en stabil og vel budgetteret drift af andelsboligforeningen, samt en stabil andelskrone uden store udsving. Bestyrelsen afventer desuden de nye ejendoms værdier om ca. 1-2 år.

Dirigenten satte herefter, den af bestyrelsen foreslåede værdiansættelsen på 8.000,00 pr. m² til afstemning.

Andelskronen på kr. 8.000 pr. m² blev godkendt med overvældende majoritet.

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 2018 - 30. september 2019. Budgettet blev fremlagt med uændret boligafgift.

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

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten budgettet for 2018/2019 i den fremlagte form til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2018/2019 blev enstemmigt vedtaget med uændret boligafgift.
Dagsordenens punkt 5. Forslag**

Dirigenten meddelte, at forslag a, b og c kunne behandles, men kun vedtages foreløbigt, da det drejede sig om vedtægtsændringer, hvor kravet er, at mindst 2/3 af samtlige andelshavere er repræsenteret, og at 2/3 heraf stemmer for forslaget.

Hvis forslagene bliver foreløbigt vedtaget, kunne forslagene genfremsættes på en kommende generalforsamling og der endeligt vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte på den generalforsamling stemmer for forslagene.

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 forældre køb, 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 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.

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 forældre køb, 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.

Dirigenten oplyste at vedtægtsændringen blot er en præcisering af de gældende regler.

Efter en mindre debat for og imod forslaget, satte dirigenten forslag a til afstemning.

Forslag a blev, med 1 stemme blank og 85 for, foreløbigt vedtaget.

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 anvist 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 anviste 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.

Dirigenten oplyste at vedtægtsændringen blot er en præcisering af sælgers ansvar.

En andelshaver ønskede ordene anvist/anviste ændret til godkendt/godkendte, hvilket generalforsamlingen bifaldt.

Herefter satte dirigenten ændringsforslag b, med flg. ordlyd, til afstemning.

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)

Ændringsforslag b blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

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 udlejeren 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 udlejer til at ophæve lejemålet.

H) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i overtrædelse af husordenen 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 gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen, hvorefter forslag c blev sat til afstemning.

Forslag c blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Forslag d – Tilføjelse til husordenens punkt ”Vaskeriet, tørre- og rullerum”

Nuværende ordlyd:

Vaskeriet, tørre- og rullerum benyttes efter foreningens reglement. Rum og maskiner skal rengøres efter brug. Ved skader på maskiner, ejendom eller personer kan brugeren drages til ansvar. Børn må kun opholde sig i rummene ifølge med voksne. Maskinerne må kun benyttes af personer over 16 år. Overtrædelser af disse regler kan medføre krav om erstatning.

Foreslået ordlyd:

Vaskeriet, tørre- og rullerum benyttes efter foreningens reglement. Rum og maskiner skal rengøres efter brug. Ved skader på maskiner, ejendom eller personer kan brugeren drages til ansvar. Børn må kun opholde sig i rummene ifølge med voksne. Maskinerne må kun benyttes af personer over 16 år. Overtrædelser af disse regler kan medføre krav om erstatning.

Jfr. bestyrelsesbeslutning fra stiftelsen af andelsboligforeningen er tilslutning af vaskemaskiner i de enkelte boliger ikke tilladt.

Dirigenten oplyste at forslag d er en tilføjelse til husordenen, hvilket generalforsamlingen kan vedtage med simpelt flertal.

Endvidere oplyste dirigenten at ændringen blot er en præcisering af de gældende regler i

andelsboligforeningen, hvorefter forslag d blev sat til afstemning.

Med overvældende majoritet blev forslag d vedtaget.

Forslag e – Forslag om nedsættelse af vaskeri priser

Bestyrelsen stiller forslag om at priser for brug af vaske og tørretumbler nedsættes som anført nedenfor:

	Gammel pris	Ny pris
Vask 30 – 40 grader	18 kr.	10 kr.
Vask 50 – 70 grader	20 kr.	12 kr.
Vask 80 – 95 grader	22 kr.	14 kr.
Forvask	2 kr.	2 kr.
Ekstra skyl	2 kr.	2 kr.
Ekstra centrifugering	2 kr.	1 kr.
Tørretumbler (1 min.)	50 øre	30 øre

Motivering:

Vi har nu gennemført renovering af alle 12 vaskerier, og der er opstillet mere energibesparende maskiner overalt. Så når vi fortsætter med at udskifte det vaskeri der løbende bliver 12 år gammelt, vil vi kunne fastholde en servicekontrakt der er billigere end tidligere hvor der var blandede maskiner.

Finansieringen sker løbende over driftsbudgettet.

Dirigenten gennemgik kort forslag e, og satte forslag e til afstemning.

Forslag e blev enstemmigt vedtaget.

Ændringerne iværksættes hurtigst muligt.

Forslag f – Forslag salg af 1-dags P-billetter til beboerne

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af P-muligheder i foreningen.

Vi har fået flere henvendelser fra beboere om muligheden for gæste parkering.

Nu har vi fået etableret P-pladser langs Sydvejen, og råder over ca. 120 P-pladser. Der er udstedt ca. 100 licenser, så vi synes det kunne være en mulighed for at andre der bor her, også kan få glæde af at kunne købe en 1-dags billet til kr. 40.

Forslaget skal være en forsøgsordning. Hvis der pludseligt opstår behov for flere P-pladser til beboere, der opfylder de nuværende krav for at få P-licens, så ønsker bestyrelsen at få mandat til at lukke for forsøgsordningen. Orientering herom vil ske ved udsendelse af nyhedsbrev og opslag på hjemmesiden.

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for forslag f, og efter enkelte spørgsmål satte dirigenten forslag f til afstemning.

Forslag f blev enstemmigt vedtaget.

Beløbet opkræves via Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S sammen med opkrævning af boligafgift m.m.

Forslag g – Forslag om fortsat udskiftning af vandrør og blødvandsanlæg

Under forslag g var der to underforslag

Forslag g1

Bestyrelsen foreslår, at den får mandat til at udskifte vandforsyninger gennem boligerne i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Foreningen har fået skiftet vand installationerne gennem kældre og på lofterne, og vi er nu klar til at forbinde disse gennem boligerne- Det skal være med til at øge trykket på vandet samt minimere risikoen for rørbrud, da vi jo har flere dårlige rør og de efterhånden er blevet 80 + år.

Mandatet gives til at vælge frit mellem 3 indhentede tilbud på vvs-delen. Det forventes at alle blokke vil koste ca. 9,7 millioner kroner. Hertil kommer reetablerings omkostninger ved gennemboringer, med reetablering af fliser, lofter skønnes disse udgifter til ca. 3,5 millioner kroner, På dette grundlag forventes den samlede udgift at andrage ca. 13,2 million kroner.

Finansiering og udførsel: vi forventer at arbejderne deles ud over en årrække på 3-5 år, hvilket vil betyde, at finansieringen sker over foreningens drift til planlagt vedligeholdelse og vores likviditet samt § 32 midler.

Dirigenten gennemgik kort forslag g1,

En andelshaver spurgte til om de individuelle forbedringer blev reetableret efter udskiftningen af rørene. Hvortil bestyrelsen oplyste, at reetableringen vil blive så tæt på det oprindelige som det fysisk er muligt. Hertil tilføjede dirigenten, at reglen er: Såfremt en andelshaver tildækker ejendommens installationer, vil det være andelshavers egen risiko og ansvar at reetablere, når de pågældende installationer skal repareres eller udskiftes.

Dirigenten satte herefter forslag g1 til afstemning.

Med overvældende majoritet blev forslag g1 vedtaget.

Forslag g2

Såfremt bestyrelsen modtager ovenstående mandat, vil vi ligeledes fremstille forslag om at der gives mandat til installering af BWT blødt vands anlæg i foreningen. Installationerne vil ske i takt med at blokkene får udskiftet vandrør til en udgift på ca. 1 mio. kr. i alt for 6 anlæg. Formålet er at begrænse kalkholdigheden i vandet fra ca. 24 dh til ca. 6 dh. Fordelen vil være at varmelegemer på varmtvandsbeholder ikke kalker til, og bruger mindre energi på opvarmning. Vores nye rør vil have væsentligt forlænget levetid, ligesom vaskemaskiner vil være hurtigere og billigere i drift, og der skal ikke bruges skyllemiddel.

Med forbedret vandkvalitet vil der ikke komme særlig meget snavs i systemet. Det kan betyde forlængelse af levetid på badeværelser, wc og håndvask mv. da der ikke skal bruges så meget

kraftigt rengøringsmiddel.

Vand fra hanerne vil smage som kildevand købt på flasker.

Årlige drift udgifter for 6 anlæg:

Saltforbrug 17,7 tons a 4.35kr. kg	76.995,- kr. inklusiv moms
Service	56.454,- kr. inklusiv moms
I alt	133.449- kr. inklusiv moms

Forventet besparelse Ca. 300.000 – 400.000 kr. pr. år

Finansiering ca. kr. 1.000.000 sker over foreningens drift til planlagt vedligeholdelse og vores likviditet samt § 32 midler.

Efter en større debat for og imod forslaget satte dirigenten forslag g2 til afstemning.

Forslag g2 blev med overvældende majoritet vedtaget.

Forslag h – Forslag til ændrede vasketider

Den sene vasketid forlænges til kl. 22.00, svarende til hvad den har været tidligere.

Begrundelse:

Man kan ikke nå at både vaske og tørre i tørretumbleren i vasketiden fra kl. 19.30-21.00. Den gældende vedtagelse tillader tørretumbling frem til kl. 22.00 mens vask kun er tilladt frem til kl. 21.00. Det er dog ikke teknisk muligt at have forskellige lukketider for vaskemaskine og tørretumbler. Tørretumbleren lukker derfor også tidligt, og en tørring kan kun sættes i gang, hvis den kan nå at være færdig inden kl. 21.00. Derfor foreslås det at vi går tilbage til den gamle tid: 19.30-22.00.

Mads Vestergaard Jensen uddybede sit forslag, hvorefter en mindre debat for og imod forslaget blev drøftet.

Bestyrelsen mente, at problemet skyldes en fejl på den pågældende tørretumbler, da alle vaskerier er tilsluttet således, at sættes tørretumbleren i gang inden kl. 21.00, og man ikke stopper den, inden den er færdig, vil maskinen fortsætte til den er færdig. Bestyrelsen tjekker op på problemet.

Forslagsstilleren oplyste, at hvis bestyrelsen kunne få teknikken til at fungere, ville han trække han sit forslag, og nuværende regler fastholdes.

Dagsordenens pkt. 6 Valg.

a. Valg af formand for 2 år.

Svend Kristensen var på valg.
Blev genvalgt for 2 år

b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Søren Giversen og Tina Adrian Toft var på valg.
Begge blev genvalgt for 2 år.

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

Caroline Merete Asgaard, Valentina Lavacchi og Jes Benjamin Hansen var på valg
Alle tre blev 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 2020
Bestyrelsesmedlem	Ole Blom	Lyngbyvej 142, st.tv.	På valg i år 2020
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 2020
2. suppleant	Valentina Lavacchi	Ryparken 72, 1.tv.	På valg i år 2020
3. suppleant	Jes B. Hansen	Ryparken 30, 1. th.	På valg i år 2020

Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Der var ingen punkter til behandling under eventuelt.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.45 og takkede for god ro og orden.

København 2019

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

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) offentlig vurdering.				

		Kr.	Gns. Kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000,00	18.755,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	176.251.234,00	6.959,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	873,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.000,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.949,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	12.949,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-4,17
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-02-18 11:37:16Z

NEM ID 

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.xxx.xxx

2019-02-18 12:23:29Z

NEM ID 

Svend-Erik Jorch Dehn Kristensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-548317658632

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-02-18 13:13:08Z

NEM ID 

Tina Bonita Adrian Toft

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-558167318944

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-02-19 05:57:34Z

NEM ID 

Søren Giversen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-980560830903

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-02-19 07:42:06Z

NEM ID 

Ole Bent Blom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-472210408828

IP: 188.178.xxx.xxx

2019-02-20 18:27:37Z

NEM ID 

Jesper Henrik Hyldig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-915532913665

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-02-26 07:58:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K3T07-XSGKW-NF06U-XBZD4-L5PAE-Z1VUG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>