



GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2021, onsdag den 28. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Rentegården.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens mødelokale, var udsendt til foreningens medlemmer ved brev/mail af 14. april 2021 fra administrators kontor.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab
- *Samt fremlæggelse af skema over Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger.*
4. Fremlæggelse af budget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af ekstern revisor
9. Eventuelt

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent

Indledningsvis bød Thomas Stig Mårtensson velkommen og oplyste, at bestyrelsen valgte at trække forslag 2, og at der efterfølgende vil blive indkaldt til et beboermøde, for at få afklaret beboernes holdning til de arbejder, der er lagt op til i forslaget, inden forslaget behandles på en ny generalforsamling.

Administrator Christian Tellefsen tilbød at fungere som dirigent, samt at administrator Mikael Tomassen fungerede som referent, hvilket forsamlingen accepterede.

Ved opråb konstaterede dirigenten at:

28, heraf 7 ved fuldmagt, af foreningens 34 andele var repræsenteret.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed, i forhold til dagsordenen.

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

Ad dagsordenens pkt. 2: Bestyrelsens beretning

Dirigenten oplyste, at bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsesmaterialet.

Thomas Stig Mårtensson fra bestyrelsen supplerede beretningen med, at beboerne gerne må være opmærksomme på at holde fællesarealerne rene - særligt i skraldeskuret - som ikke er tiltænkt at fungere som opsamlingsområde for ting til storskrald - og pap må gerne foldes sammen, inden det smides i containerne.



Fra forsamlingen blev der spurgt til, hvordan året er gået. Bestyrelsen oplyste, at det havde som sådan været et roligt år, dog er der nogle dilemmaer med udgravning til parkeringskælder på nabogrunden. Pt. vil bygherren ikke anerkende skader på foreningens ejendom, som bestyrelsen mener stammer direkte fra arbejderne på nabogrunden. Bygherren afventer tilladelse fra Kommunen og vil starte op, så snart den foreligger, og der er dermed mulighed for, at det udvikler sig til en tvist, hvis han ikke tager ansvar.

Bestyrelsen ser gerne deltagelse fra beboerne i den sammenhæng. Tag billeder - hvis der konstateres skader i lejlighederne. Bestyrelsen kan dog ikke tage det med i en sag mod bygherren, da den fokuserer på selve ejendommen. Skader i lejlighederne skal beboerne derfor selv tag eop med bygherren.

Fra forsamlingen blev nævnt, at såfremt der skal udgraves til parkeringskælder, bør bygherren gennemfotografere ejendommen, så evt. skader kan dokumenteres.

Bestyrelsen oplyste, at de er i kontakt med en entreprisadvokat, som har rådet til at fokusere på ejendommen udvendigt, og evt. få udarbejdet en egentlig syn og skønsrapport - eller få foretaget en drone-fotografering af facaden.

Fra forsamlingen blev nævnt, at bagtrappen i 44 er medtaget. Bestyrelsen oplyste, at der har været taksator forbi.

Derudover oplyste bestyrelsen, at der er taget billeder af de skader, som er repareret, så foreningen har dokumentation inden bygherren starter op igen.

Bestyrelsen fik en positiv tilkendelse fra generalforsamlingen på, at der kan bruges penge til sikre ejendommen ift. opførelsen af parkeringskælder på nabogrunden.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, at generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3: Fremlæggelse af det reviderede regnskab

Christian Tellefsen gennemgik foreningens årsrapport (regnskab) for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020.

På side 5, 6 og 7 i årsrapporten fremgår, at statsaut. revisor Morten Egholm Alsted, fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har revideret denne. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Af resultatopgørelsen på side 10 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 1.136.000. Driftsomkostningerne udgør ca. kr. 703.000, årets resultat efter finansielle omkostninger på ca. kr. 124.000, kan herefter opgøres til et overskud på ca. kr. 310.000. Der er afdraget ca. kr. 215.000 på foreningens realkreditlån.

Balancen pr. 31. december 2020 fremgår af side 11 og 12.

Balancen balancerer med kr. 49.065.465. Heraf er ejendommen bogført med kr. 48.300.000.

Trækkes foreningens samlede gæld kr. 7.478.373 fra foreningens samlede aktiver kr. 49.065.465 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital kr. 41.587.092.



Beregning af andelskronen pr. 31. december 2020 ud fra fastfrosset valuarvurdering af 09.01.2020 fremgår af side 19-20. Beregningen er foretaget på baggrund af valuarvurdering udarbejdet af Lundsgaard Erhverv, der har vurderet ejendommen til kr. 48.300.000.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ved opgørelsen af andelsværdierne er benyttet muligheden for at fastfryse valuarvurderingen iht. ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastholdes til kr. 11.100, med en hensættelse/"buffer" på kr. 10.396.092 til at imødegå udsving i andelskronen (også mellem to generalforsamlinger, hvis der i forbindelse med salg er krav om en genberegning af andelskronen), som følge af vedligeholdelsesprojekter, eller fald i ejendomsvurderingen m.v.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at fald i ejendomsværdien som sådan ikke er aktuelt, når der fastfryses, men alligevel bør nævnes i sammenhængen.

Dirigenten oplyste, at det naturligtvis er en konkret afvejning hver gang, men de fleste foreninger har valgt at fastfryse; dels for ikke at miste muligheden for at fastfryse og dels for lige at se, hvordan det nye lovindgreb med mulighed for fastfrysning lander.

Fra forsamlingen blev der spurgt til, om der er hensat til, at foreningen taber en retssag vedr tvisten om sammenlægning. Det blev oplyst, at foreningen har en retshjælpsforsikring, som dækker advokatudgifter iht. policen.

En hensættelse kan også bruges, hvis der opstår et behov for flere likvider - f.eks. en midlertidig kassekredit, så i princippet er der taget højde for en tabt retssag. Efterfølgende omkostninger forbundet til en kassekredit vil indgå i driften.

Dirigenten satte årsrapporten med fastholdelse af andelskronen på 11.100 under afstemning og konstaterede, at den blev enstemmigt vedtaget.

Efterfølgende fremlagde Christian Tellefsen Erhvervsstyrelsens skema "Central Økonomiske Nøgletal til brug for generalforsamlingen".

Ad dagsordenens pkt. 4: Fremlæggelse af budget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 1.167.000 og driftsudgifter for kr. 789.000, herunder kr. 518.000 til almindelig vedligeholdelse (fællesbidrag til ejerforeningen).

Der er derudover budgetteret med renteudgifter på kr. 120.000 og afdrag på foreningens lån på kr. 217.000, hvorefter budgettet viser et likviditetsoverskud på kr. 41.000.

Dirigenten satte budget 2021 med uændret boligafgift under afstemning og konstaterede, at det blev enstemmigt vedtaget.



Ad dagsordenens pkt. 5 : Forslag

Forslag 1 – Rammebudget for renovering af kloak, etablering af omfangsdræn, optagelse af nyt lån samt stigning i boligafgift - stillet af bestyrelsen

Foreningen har for ikke så mange år siden fået renoveret kloakkerne, men visse dele er mangelfulde. Herudover er det foretaget nogle dårlige strømpeforringer ligesom visse dele af kloakledningerne er kollapsede/nedbrudt. Det betyder, at vores kloakker flere steder har skader i klasse 2, 3. Sidstnævnte er kritisk og SKAL udbedres. I arbejdet vil de værste klasse 2 skader samt alle klasse 3 skader udbedres. Omfangsdrænet skal afhjælpe fugtproblemer, og da der skal graves ifm. kloakrenoveringen, er det hensigtsmæssigt at etablere omfangsdrænet samtidigt.

Bestyrelsen foreslår en kloakrenovering samt etablering af omfangsdræn iht. omfangsbeskrivelse af d. 1. februar 2021 udarbejdet af Silberg Rådgivende Ingeniører - vedhæftede **bilag 1**.

Der er vedhæftet en tegningsoversigt for arbejderne - vedhæftede **bilag 2**.

Ved vedtagelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at optage nyt lån, samt til at indgå aftale om evt. mellemfinansiering i forbindelse med projektet, og indgå aftaler med håndværkere og rådgivere m.v.

Projektet er i EF budgetteret til maksimalt kr. 2.014.216. inkl. moms, teknisk rådgivning, byggeadministration, finansiering og forsikring m.v., ud fra tilbud fra DBE Lyngholm - vedhæftede **bilag 3**. Projektet finansieres i EF ved egenbetaling på kr. 500.000, som trækkes på EFs bankindestående. Den resterende del på kr. 1.514.219 fordeles blandt ejerne.

EF Rentegården Byggebudget, Kloak Dræn m.v. 2021

Opdateret pr. 23.04.2021		
Type		Budget
Håndværkerudgifter til partiel kloakrenovering ekskl. moms		kr. 174.500
Håndværkerudgifter til Omfangsdræn ekskl. moms		kr. 909.000
Håndværkerudgifter til etablering af spulebrønde ekskl. moms		kr. 42.000
Håndværkerudgifter til etablering sandfangsbrønd ekskl. moms		kr. 8.000
Håndværkerudgifter til etablering af pumpebrønd ekskl. moms		kr. 15.500
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms		kr. 1.149.000
Afsat til uforudsete udgifter 15%		kr. 172.350
Byggherreudgifter - div		kr. 25.000
Tekniskrådgiver ekskl. moms.		kr. 175.026
Byggeadministration ekskl. moms . administrator		kr. 50.000
I alt ekskl. moms		kr. 1.571.376
Moms 25%		kr. 392.844
I alt inkl. moms	+	kr. 1.964.219
Låneomkostninger og byggelånsrenter m.v. - uden moms		kr. 30.000
Administrative byggherreudgifter (bl.a. forsikring og gebyrer) - uden moms		kr. 20.000
Samlede renoveringsudgifter		kr. 2.014.219
Egenbetaling		kr. 500.000
Omlægning af eksisterende lån		kr. 0
Samlet lånebehov til fordeling		kr. 1.514.219



Udgifterne fordeles iht fordelingstal.

		Budget EF		
Lånebehov til fordeling EF	1.514.219			
Lånebehov til evt. fælleslån	245.334			
Ydelsesprocent	9,00%			
Ydelse til fordeling i kr.	22.080			
Lejemåls adresse	Fordelingstal	Lånebehov fordelt	Udgifter til fælleslån fordelt i kr. pr. mdr.	I alt pr. år
Provstevej 24, 5.	93	46.186	346	4.157
Provstevej 22, 5. tv.	66	32.777	246	2.950
Provstevej 22, 5. th.	120	59.595	447	5.364
Rentemestervej 46, 5.	107	53.139	399	4.783
Rentemestervej 44, 5.	108	53.636	402	4.827
AB Rentegården	2555	1.268.885		
I alt	3049	1.514.219	1.840	22.080
Lånebehov AB i kr.	1.268.885			

Finansiering AB

Projektet vil medføre en stigning i boligafgiften, og foreslås finansieret ved optagelse af nyt lån med fast rente, afdrag og 30 års løbetid, med et provenu på ca. kr. 1.268.885.

Den nye låneydelse udgør d.d. ca. kr. 63.444 årligt for nyt lån, fordeling af stigning i boligafgiften fremgår af nedenstående.

Lånebehov AB i kr.	1.268.885		
Ydelsesprocent	5,00%		
Årlig ydelse til fordeling i kr.	63.444		
Lejemåls adresse	BBR m2	Stigning fordelt kr.	Stigning i boligafgift i kr.pr. mdr.
Rentemestervej 44, st. tv.	89	2.009	167
Rentemestervej 44, st. th.	56	1.264	105
Rentemestervej 44, 1. tv.	89	2.009	167
Rentemestervej 44, 1. th.	56	1.264	105
Rentemestervej 44, 2.	145	3.274	273
Rentemestervej 44, 3. tv.	145	3.274	273
Rentemestervej 44, 4. tv.	89	2.009	167
Rentemestervej 44, 4. th.	56	1.264	105
Rentemestervej 46, st. tv.	51	1.151	96
Rentemestervej 46, st. th.	72	1.626	135
Rentemestervej 46, 1. tv.	73	1.648	137
Rentemestervej 46, 1. th.	72	1.626	135
Rentemestervej 46, 2. tv.	73	1.648	137
Rentemestervej 46, 2. th.	72	1.626	135
Rentemestervej 46, 3. tv.	73	1.648	137
Rentemestervej 46, 3. th.	72	1.626	135
Rentemestervej 46, 4. th.	145	3.274	273
Provstevej 22, st. tv.	122	2.755	230
Provstevej 22, st. th.	118	2.664	222
Provstevej 22, 1. tv.	68	1.535	128
Provstevej 22, 1. th.	96	2.167	181
Provstevej 22, 2. tv.	68	1.535	128
Provstevej 22, 2. th.	96	2.167	181
Provstevej 22, 3. tv.	68	1.535	128
Provstevej 22, 3. th.	96	2.167	181
Provstevej 22, 4. tv.	122	2.755	230
Provstevej 22, 4. th.	96	2.167	181
Provstevej 24, st. tv.	54	1.219	102
Provstevej 24, 1. tv.	54	1.219	102
Provstevej 24, 1. th.	54	1.219	102
Provstevej 24, 2. tv.	108	2.438	203
Provstevej 24, 3. tv.	54	1.219	102
Provstevej 24, 3. th.	54	1.219	102
Provstevej 24, 4. tv.	54	1.219	102
I alt	2810	63.444	5.287



Thomas Stig Mårtensson fra bestyrelsen motiverede forslaget, og Ingeniør Tobias Brouwers fra Silberg Rådgivende Ingeniører var mødt op for at svare på spørgsmål.

Spørgelysten var stor, og der blev bl.a spurgt ind til:

Hvordan kan foreningen sikre sig, at der ikke sker en gentagelse af sidste gangs mangelbehæftede kloakarbejde, nu hvor der er lagt op til begrænset rådgivning?

- der er allerede lavet en detaljeret omfangsbeskrivelse, og selve projektets størrelse kan gennemføres med tilkøb af tilsyn undervejs. Dette er planen, så entreprenøren får ikke frit spil.

Hvorfor skiftes ikke kun de kritiske skader?

- på sigt er partiel udskiftning en dyr løsning

Hvad skal der ske med den opgravede jord?

- jord genanvendes i det omfang det er muligt, da grunden ikke er kortlagt som forurennet, dog skal ca. halvdelen af jorden udskiftes, da beskaffenheden af det grus, som er i jorden er for ringe til at give en ordentlig dræneffekt.

Tidsplanen i tilbuddet er allerede overskredet, og der er forbehold?

- betyder ikke noget for prisen. Forbeholdene i tilbuddet er standard forbehold, som man alligevel ikke vil pålægge entreprenøren.

Hvilken risiko er der forbundet med projektet?

- worst case er jordforurening - det er antaget, at der er lettere forurennet jord - klasse 2. Meget forurennet jord - klasse 4 - er ca. 4-5 gange dyere at få fjernet. Man kan søge en §8 tilladelse iht. jordforureningsloven hos Kommunen, hvis jorden er meget forurennet, men området er ikke kortlagt som meget forurennet. Forventer ikke at støde på meget forurennet jord - den dyre post er at få fjernet den tjære, som sidder på ejendommen.

Er det nødvendigt at lave nyt omfangsdræn?

- det nuværende omfangsdræn er ikke udført korrekt og har en forværende dræneffekt. Fugten bevæger sig opad mod bærende elementer. Pt. ca. ½ meter fra bærelag, hvilket man må gå ud fra vil føre til ekstra omkostninger om ca. 10 år.

Hvad er nytteværdien af et omfangsdræn?

- forhindrer fugten i at gå i etageadskillelsen. Ikke den store effekt på indemiljøet, men på sigt er det en god måde at vedligeholde ejendommen.

Er prisen ok - er der taget højde for bortskaffelse af forurennet jord?

- der er budgetteret med ca. kr. 200.000 i rådgivning, hvilket ordningen med tilkøb af rådgivningsydelse ikke kommer i nærheden af. Bortskaffelse af jord er regulerbar i mængden - har taget højde for bortskaffelse og reguleringsprisen - ud fra estimat.

Hvor lang tid tager projektet, og hvordan opleves det?

- der vil være en del gravearbejde langs facaden, som vil opleves som gener. Arbejdet tager ca. 3 mdr. Der graves ikke op over det hele på en gang, da ejendommen derved mister støtte, men sker i etaper.

Fra generalforsamling blev tilkendegivet, at forventningen er, at projektet dermed udføres efter sommerferien, så beboerne har mulighed for at få glæde af haven sommeren over.



Bestyrelsen supplerede med, at der bliver behov for at få ryddet/flyttet rundt på nogle kælderrum ifm. etablering af indstiksdrænene, og der vil komme nærmere information vedrørende koordinering af dette.

Kan arbejdet tilskrives ejendommens værdi?

- dirigenten oplyste, at der er tale om ren vedligeholdelse, og dermed ikke en tilgang på ejendommen.

Er der garanti fra entreprenøren?

- 5 årigt ansvar, og der laves en sikkerhedsstilling på 15% af entreprisensummen. Derudover er der 1 års og 5 års gennemgang. Bygherren er ansvarlig for opfølgning, og for vedligeholdelse i den mellemliggende periode.

Skal man være opmærksom på, hvor der plantes træer i gården?

- Umiddelbart burde det ikke være et problem, men det anbefales at få lavet en TV-inspektion hvert 5 år, der vil kunne afdække forholdet.

Efter endt diskussion satte dirigenten forslaget under afstemning og konstaterede, at:

17 stemte for forslaget, 9 stemte imod, og 2 stemte blankt - forslaget hermed vedtaget.

Forslag 3 – Tinglysning af tilbagebetalingsdeklaration - stillet af Charlotte Johannsen

Forslag:

Vi ønsker i forbindelse med etablering af bad i vores lejlighed at stille to forslag til generalforsamlingen:

- I. *Bestyrelsen kan med bemyndigelse fra Generalforsamlingen godkende at der tinglyses en tilbagebetalingsdeklaration på andelsforeningen i forbindelse med at vi søger støtte fra toilet-puljen, hvor andelsboligforeningen vil lade deklarationen stå på ejendommen, uden at der skal ske tilbagebetaling fra andelshaver ved salg inden for en 20-årig periode. Ved salg/statusskifte af hele foreningen inden for en 20-årig periode, betaler foreningen støtten tilbage til kommunen iht. deklarationen. Krav om tilbagebetaling udløber efter de 20 år.*
- II. *Bestyrelsen kan med bemyndigelse fra Generalforsamlingen godkende at der tinglyses en tilbagebetalingsdeklaration på andelsforeningen i forbindelse med at vi søger støtte fra toilet-puljen, hvor andelshaver tilbagebetaler det fulde støttebeløb til Københavns Kommune, ved salg af andelshavers andelsbolig indenfor en 20-årig periode. Efter 20 år ophæver kommunen deklarationen, og krav om tilbagebetaling udløber.*

Dirigenten oplyste, at forslaget vedrører hæftelse på ejendommen og dermed - i givet fald - skal tilføjes/tilpasses med passende ordlyd i vedtægterne under § 4 hæftelse.

Charlotte Johannsen motiverede sit forslag, og forsamlingen diskuterede forslaget, hvor det bl.a blev fremhævet, at andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med tinglysning/aflysning af deklarationen, samt foreningens tinglysning af pant i andelsboligbogen.

Derudover blev der:

- sat en beløbsgrænse på op til kr. 75.000
- det præciseres, at det er iht. "toilet-puljen"
- for II.) sker der hæftelse, sådan at foreningens tinglysningsdeklaration modsvarer af tinglysning af pant i andelsboligbogen.



Efter endt diskussion satte dirigenten forslagene under afstemning og konstaterede, at:

for forslag 3 I. stemte 10 ja, 16 nej og 2 blanke - forslaget hermed faldet

for forslag 3 II. stemte 18 ja, 6 nej og 4 blanke - forslaget hermed vedtaget, med ovennævnte ændringer.

Efter generalforsamlingens afholdelse er bestyrelsen blevet kontaktet af forslagsstilleren, som har meddelt, at hun alligevel ikke forventer at gøre brug af forslaget. Bestyrelsen har derfor sat tilretningen af vedtægterne i bero, og vil på kommende generalforsamling tage op om forslaget ud fra nærværende generalforsamlingens beslutningen reelt længere har nogen interesse, idet det så ikke bør skrives ind i vedtægterne.

Ad dagsordenens pkt. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Thomas Stig Mårtensson og Valentin T. Scherfig var på valg og genopstillede. Begge blev valgt uden modkandidater.

Carsten Seierø meddelte, at han trak sig som formand. Maria Christensen stillede op til formandsposten og blev valgt til stor applaus.

Til den herefter ledige bestyrelsespost opstillede Thomas Mogensen, og blev valgt uden modkandidat.

Ea Borby Elsbøl stillede op som suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Maria Christensen, formand	På valg i 2023
Thomas Stig Mårtensson, bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Mathias K. Christensen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Valentin T. Scherfig, bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Thomas Mogensen , bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Rebecca K Petersen, bestyrelsesmedlem	På valg i 2022

Suppleant

Ea Borby Elsbøl	På valg i 2022
-----------------	----------------

Ad dagsordenens pkt. 7: Valg af administrator

En enstemmig generalforsamling genvalgte Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S. Christian Tellefsen takkede for valget.

Ad dagsordenens pkt. 8: Valg af ekstern revisor

En enstemmig generalforsamling genvalgte Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

**Ad dagsordenens pkt. 9: Eventuelt**

Der blev spurgt til foreningens havedag. Bestyrelsen oplyste at oplysningerne findes på foreningens hjemmeside, men at den er booket til weekenden 8/9. maj.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

* * *

Dette referat er underskrevet af bestyrelsen og dirigenten ved brug af Nem-ID.



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

A1	Navn	Andelsboligforeningen Rentegården
A2	Adresse	c/o Frede Tellefsen Ejendomsadm., Frederikssundsvej 26 B, 1, 2400 Kbh.
A3	CVR-nr.	32 91 71 51

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1		Anskaffelses- prisen ○	Valuar- vurdering ○	Offentlig vurdering ○
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	kr 48.300.000	kr 17.189
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 10.396.092	kr 3.700
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	kr 385
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-m²
K1	Andelsværdi	kr 11.100
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 2.389
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 13.489
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="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85
(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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Christian Tellefsen

Dirigent

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-25 08:32:59Z

NEM ID 

Rebecca Kidd Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-561279015982

IP: 157.97.xxx.xxx

2021-06-25 11:41:37Z

NEM ID 

Thomas Stig Mårtensson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-341109277897

IP: 85.204.xxx.xxx

2021-06-28 05:42:49Z

NEM ID 

Maria Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-673242441660

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-28 07:05:09Z

NEM ID 

Thomas Mogensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-575602544332

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-07-01 10:14:37Z

NEM ID 

Valentin Thaulov Scherfig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-592523033567

IP: 185.166.xxx.xxx

2021-07-01 18:28:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XNQX5-TJYWA-JP4O5-ZUNCG-FQF25-ED451

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 tidsstemplet 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>