

**Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S**  
**Store Kongensgade 24B, 1264 København K**

06032018 /mt

## **R E F E R A T**

af ordinær generalforsamling i **Ølstykke Ny Andelsboligforening onsdag den 21. februar 2018 kl. 19.00**. Generalforsamlingen afholdtes i Ølstykke Kirke, 3650 Ølstykke med følgende

### **DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2016/2017, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  1. Bemyndigelse til udskiftning af fyr, samt varmtvandsbeholder, isolering af rør og opsætning af radiator i bryggers / fyrrum, med en budgetramme på 2.000.000 kr.
  2. Vedligeholdelsesplan – gennemgås og sættes til afstemning med bestyrelsens bemærkninger.
6. Valg af formand. Henrik Vest er fraflyttet foreningen, hvorfor næstformand Henning Thode ønsker at opstille til posten.
7. Valg til bestyrelsen. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Jens Andersen og Henning Thode er på valg.
8. Valg af 1 suppleant.
9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

27 andele var repræsenteret heraf 2 andelshaver ifølge fuldmagt. Endvidere deltog Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S i generalforsamlingen.

Formanden, Henning Thode, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og foreslog Michael Tarding som dirigent.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 1:**

Michael Tarding blev valgt som **dirigent og som referent**.

Dirigenten indledte med at takke for valget og konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægternes § 24, idet den var indkaldt ved skrivelse af 2. februar 2018. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 62 andele være repræsenteret, det vil sige 13 andele. Der var repræsenteret i alt 27 andele.

Med forsamlingens samtykke erklærede dirigenten generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig i relation til samtlige punkter på dagsordenen.

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

### **Vedr. dagsordenens pkt. 2:**

Henning Thode aflagde **bestyrelsens beretning**, som følger:

*”Da vores formand har valgt at fraflytte foreningen, står vi nu uden formand. Vi har i bestyrelsen konstitueret os, så jeg nu fungerer som næstformand og vi dermed er beslutningsdygtige i bestyrelsen. Jeg aflægger derfor på bestyrelsens vegne beretningen.*

*Vi har haft en del at se til i det sidste halve år, fordi vi nu stod uden formand, og skulle fylde dette hul ud. Der var en del opfølgning på de opgaver der ligger i dette, samt opfølgning på de igangværende sager. Herudover skulle både projektet med nyt fyr og med 10 årsplanen sættes i søen.*

*Vi mener dog, at vi efterhånden har fået rimeligt styr på sagerne. Og skulle der være nogen der er uenig i dette, bedes de henvende sig til os, da vi som tidligere nævnt ikke har det fulde overblik, og en given sag kan hurtigt falde mellem 2 stole.*

#### **Tagprojekt:**

*Det er vores opfattelse, at tagprojektet er afsluttet.*

*Der er afklaring på hvorledes vi håndterer Velux, og info herom er lagt på vores hjemmeside. Vedr. tagrender har vi testet et nyt tætningsbånd der virker lovende og troværdigt, så hvis der kommer flere utætheder har vi nu en løsningsmodel.*

*Vi har dog en enkelt vandskade som vi har anmeldt til den udførende entreprenør og denne følger vi op på. Vi ved ikke om det ender med, at vi skal have hjælp af en jurist for at løse den sag.*

#### **Gaskedler:**

*Vi har fokus på vores kedler er af en dato som gør at vedligeholdelsen bliver mere og mere omfattende og derfor er udskiftning af disse til afstemning ved denne generalforsamling. Vi vil fortælle mere om dette når forslaget fremlægges.*

**10 års plan:**

*Bestyrelsen har fået udarbejdet en ny 10 års plan, hvor større arbejder er prissat og planlagt, herunder bl.a. gaskedler og asfaltarbejde som de tunge poster, men også en del små-arbejder. Denne plan vil vi ligeledes fortælle mere om ved fremlæggelsen.*

**Rotter:**

*Vi har stadig enkelte problemer med rotter. Derfor kan vi kraftigt opfordre alle beboere til at sørge for, at affald kun lægges i dertil indrettede skraldespande, og hvis man ser rotter eller tegn på dem, skal man med det samme kontakte kommunens rottefænger via kommunens hjemmeside.*

**Hjemmeside:**

*Vi opdaterer jævnligt denne og opfordre alle til at bruge den, da den er et effektivt redskab til at finde svar, hvis man skulle have spørgsmål.*

**Rubinen:**

*Vi er blevet kontaktet af den nye formand for Grundejerforeningen. Han var blevet inviteret her til aften, men han var desværre forhindret.*

*Han oplyste, at i løbet af foråret vil vi få gravet nye antennekabler ned, således at vi går fra Sløjfeanlæg til stikledningsanlæg.*

*Dette har ifølge formanden for grundejerforeningen ingen økonomiske konsekvenser for os. Dog vil vi få mulighed for at vælge anden udbyder end YouSee til at levere kabelTV og vi vil få mulighed for hurtigere bredbånd. Om dette vil påvirke prisen med vores foreningsrabat ved vi endnu ikke, men jeg har endnu ikke oplevet at konkurrence har påvirket en pris i negativt retning for forbrugeren.*

*Der burde snarligt blive indkaldt til et informationsmøde vedr. dette, men der er desværre ikke fastlagt en dato for dette endnu.”*

Der var på dirigentens forespørgsel ingen bemærkninger eller spørgsmål til beretningen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

**Vedr. dagsordenens pkt. 3:**

Michael Tarding gennemgik **årsregnskabet** 2016/2017.

Han oplyste det var et flot regnskab som bestyrelsen kunne aflægge. Årets resultat var et

overskud på 1.077.923 kr.

Endvidere orienterede han om, at foreningens ejendom var vurderet af en valuar pr. 31. oktober 2017. Værdien af ejendommen er steget fra 88,4 mio. kr. i 2016 til 90,6 mio. kr. i 2017. Den stigende ejendomsværdi muliggjorde, sammen med regnskabets øvrige poster, at det var muligt at henlægge 14,8 mio. kr. til reserve til imødegåelse af værdiforringelse på ejendommen og til vedligeholdelse heraf. Henlæggelsen var en stigning i forhold til de 12,1 mio. kr. som var henlagt året før.

Andelsværdien foreslå af bestyrelsen til kr. 6,8069 pr. andelskrone, svarende til en værdi pr. andel på 1.004.018 kr. – uændret i forhold til året før.

Da der ikke var spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet og bestyrelsens forslag til andelsværdi til afstemning. **Årsregnskabet og andelsværdien kr. 6,8069** pr. andelskrone blev **vedtaget**.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 4:**

Michael Tarding gennemgik det af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S i samråd med bestyrelsen udarbejdede **driftsbudget** for 2017/2018.

Driftsbudget for 2017/2018 med uændret boligafgift blev sat under afstemning og enstemmigt **vedtaget**.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 5:**

**5.1** Bemyndigelse til udskiftning af fyr, samt varmtvandsbeholder, isolering af rør og opsætning af radiator i bryggers / fyrrum, med en budgetramme på 2.000.000 kr.

***”Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelser til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af en udskiftning af ejendommens fyr samt varmtvandsbeholder, foretage isolering af rør og opsætning af radiator i bryggers / fyrrum, til en samlet budgetramme på kr. 2.000.000,- der vil blive taget fra foreningens likvide beholdning.***

*Vores fyr er installeret i efteråret 2004 og vil i år fylde 14 år, disse er steget i udgifter til service / vedligeholdelse, samt deres driftssikkerhed er faldende.*

*Det skønnes fra installatør at der kan spares op til 20% i brændsel på et nyt fyr kontra de fyr vi har installeret. Endvidere vurderes det også fra de fremsendte overslag at en udskiftning kan komme til at indeholde en 4-årig service aftale, hvilket i forhold til nuværende serviceaftale vil spare foreningen alene ca. kr. 70.000,- pr. år, de næste 4 år – altså kr. 280.000,-*

*Arbejderne forventes at have en samlet budgetramme på ca. kr. 2.000.000,- ifølge de overslagspriser der er indhentet hos ProCon VVS samt Sternberg VVS. Overslagspriserne er vedlagt til orientering, men da arbejderne vil blive sendt i udbud er det ikke nødvendigvis et af disse vi går videre med.*

*I budgetrammen er der ikke indregnet tilskud på ca. kr.130.000,- samt er der her sat kr. 130.000,- til uforudsete udgifter forbundet med udførelsen af arbejderne. Der forventes derfor at den egentlige udgift bliver kr.*

1.740.000,-, hvis man medregner tilskud, samt fratrækker tilskuddet.

Begge ovennævnte overslagspriser er givet ud fra anbefalet af fabrikat Bosch, og ved budrunde vil der også indhentes pris på alternativ leverandør af fyr.

Bestyrelsen vil i udbud få kapitaliseret varmebesparelsen på isoleringen af varmerør, kontra prisen på denne isolering samt opsætning af radiator, og ønsker bemyndigelse til at vælger denne option til eller fra (i budget er denne medregnet).

Finansiering af dette vil ske igennem foreningens likvide beholdning, hvorfor der ikke vil blive optaget lån og ej heller vil dette have betydning for det enkeltes medlems boligafgift.

Bestyrelsen ønsker på denne baggrund bemyndigelse til at indhente samt acceptere tilbud på de nævnte arbejder, til en værdi af ca. kr. 2.000.000,-, og herefter påbegynde arbejderne.

Med venlig hilsen

**Bestyrelsen**

Ølstykke ny andelsboligforening.”

En andelshaver spurgte, om det var muligt at de enkelte andelshavere benyttede ”håndværkerfradrag” i forbindelse med udskiftningen, hvortil bestyrelsen svarede, at det desværre ikke var muligt som skattereglerne er pt.

Bestyrelsen oplyste på en forespørgsel, at årsagen til at der opsættes radiator i udhuset er, at varmetabet fra de nye fyr vil være så lavt, at spildvarmen alene ikke kan opvarme rummet.

En andelshaver udtrykte bekymring for, om størrelsen af varmtvandsbeholderen var tilstrækkelig til en familie med 2 voksne og 2 børn. Bestyrelsen oplyste at beholderen beregningsmæssigt var tilstrækkelig stor. Hvis det senere viser sig, at enkelte andelshavere ønsker en større kapacitet, så er det muligt at opsætte yderligere en beholder parallelt med den nye der opsættes.

Omkring garanti på fyrene oplyste bestyrelsen, at der var en normal 6 års garanti, men at den forventede levetid på fyrene er ca. 15 år.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

## **5.2 Forslag om vedtagelse af 10 års vedligeholdelsesplan med bestyrelsens nedenstående bemærkninger.**

”Bestyrelsen foreslår at vi vedtager vedligeholdelsesplan af dec. 2017 udarbejdet af Gaihede, med nedstående afvigelser:

- I vedligeholdes planen er der afsat kr. 802.000,- til Rådgivning, byggestyring samt administration med den nuværende sammensætning af bestyrelse vil vi kunne varetage disse opgaver

*selv, med begrænset hjælp fra SWE, vi foreslår at der ses bort fra disse og i stedet afsættes i 2018 kr. 30.000,- og i 2026 kr. 20.000,-.*

- *Rens af ventilation badeværelser. Vi foreslå at denne post borttages da der i mands minde ikke har været rensset ej heller været behov for dette. Skulle der komme enkelt sager vil de blive rensset efter behov og skulle der vise sig et samlet behov vil vi tage det op igen.*
  - *Det skal nævnes at ved tagentreprise sommer 2014 nævnte Gaihede intet om dette.*

*Med venlig hilsen*

**Bestyrelsen**

*Ølstykke Ny andelsboligforening”*

Dirigenten forslaget til afstemning og forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 6:**

Henning Thode opstillede til posten som formand, der var ledig som følge af den tidligere formands fraflytning fra foreningen. Henning Thode blev valgt med applaus for perioden frem til næste ordinære generalforsamling.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 7:**

Jens Andersen var på valg. Desuden var bestyrelsesposten efter Henning Thode ledig, da Henning Thode netop var valgt som formand.

Jens Andersen oplyste, at han var villig til genvalg.  
Endvidere opstillede Jeanne Hartvig til bestyrelsen.

Begge blev valgt med applaus for en 2-årig periode.

#### **Bestyrelse består herefter af følgende:**

<b>Formand:</b>	Henning Thode, Safirvej 31	(På valg i år 2019)
<b>Bestyrelsesmedlemmer:</b>	Jeanne Hartvig, Safirvej 21	(På valg i år 2020)
	Jens Andersen, Safirvej 29	(På valg i år 2020)
	Susanne Friland Jensen, Safirvej 16	(På valg i år 2019)
	Kristian Henriksen, Safirvej 19	(På valg i år 2019)

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 8:**

Ingen ønskede at opstille til posten som suppleant.

**Vedr. dagsordenens pkt. 9:**

Som **administrator** genvalgte Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K.

**Revisionsfirmaet** Albjerg, Ringager 4C, 2. th., 2605 Brøndby, blev genvalgt.

**Vedr. dagsordenens pkt. 10:**

En andelshaver oplyste, at hun oplevede at det stødte unormalt meget i husene, og hun spurgte om andre oplevede det samme, og om der var forslag til hvad årsagen kunne være. En andelshaver oplyste, at han professionelt beskæftigede sig med indeklimateundersøgelser, og at han gerne bidrager til en opklaring af problemet.

En andelshaver efterspurgte en forklaring på, at han nu blev opkrævet 19 kr. månedligt i renovationstillæg. Dirigenten lovede, at han ville undersøge problemet. Forklaringen er, at foreningen via ejendomsskattebilletten bliver opkrævet for 7 "afstandsmærker". Beløbet, der sidste år var 16,67 kr. / måned for de 7 andelshavere der er omfattet, er i år reguleret af kommunen til 19,58 kr. / måned pr. andelshaver.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent og referent:**

Michael Tarding

**I bestyrelsen:**

Henning Thode

Jeanne Hartvig

Susanne Friland Jensen

Jens Andersen

Kristian Henriksen