

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

A/B Ølstykke Ny  
Ejd.nr.: 1-716  
Dato: 26.02.2026

## Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 25. februar 2026 kl. 19:00, på Lærkeskolen i Stenløse, Præstegårdsvej 30, 3660 Stenløse afholdtes ordinær generalforsamling i Ølstykke Ny andelsboligforening med følgende dagsorden

### Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab for 2024/2025, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/2026 til godkendelse.
4. Forslag
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt

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

Ved generalforsamlingen var 33 ud af 62 andelshavere repræsenteret heraf 15 ved fuldmagt. Til stede var desuden Mia Sloth Jensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formanden bød velkommen og foreslog Mia Sloth Jensen som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig i dagsordens punkter.

---

### 1. Bestyrelsens beretning

#### Bestyrelsens beretning.

#### Fjernvarme:

Fjernvarme installationen er afsluttet, og eneste mangler der er registreret hos bestyrelsen er at der skal lægges ny asfalt slidlag, vi regner med at dette vil blive udført i slutningen af 2026.

Derudover skal vi løbet af 2026 have udbedret de huller der er i bryggerstag efter de gamle skorstene da den afdækning der blev foretaget i forbindelse med etablering af fjernvarme har en begrænset levetid på ca. 2 år.

Skulle der observeres mangler på egen grund eller fællesarealer så håber vi at folk vil indberette dette til nordkysten [egedal.fjernvarme@nordkysten.dk](mailto:egedal.fjernvarme@nordkysten.dk)

#### **Salg af boliger:**

Der er siden sidste Generalforsamling handlet 4 boliger.

Disse har andelshaver selv skaffet køber til og vores fornemmelse er, at de ikke har været svære at skaffe købere til vores boliger, men vi har også en fornemmelse at det er for køber blevet sværere at få bevilget lån til køb af boliger.

#### **Parkering:**

Det opleves oftere at folk parkere uhensigtsmæssigt og ikke efter gældende vedtægter. Parkering skal efter vedtægterne ske i de indrettede parkeringsfelter.

Kortidsparkering kan dog ske ud for andelen, ved af og pålæsning.

#### **Sommerfest:**

Igen i år blev dette afholdt, en stor tak til fest udvalget for dette arrangement, vi gæder os til den næste fest til sommer.

#### **Hjemmeside:**

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

Vi kan oplyse at ca. 50% af de henvendelser med spørgsmål vi får kan der findes fyldestgørende svar på vores hjemmesiden.

Derudover vil jeg minde alle om at vi har en Facebook side og vil mand have et hurtig opråb, salg, meddelelse eller andet ud er dette en rigtig god kanal.

#### **Kommunikation:**

Der er i år anden behandling af bestyrelsens forslag om at vi fremadrettet kan indkalde til begivenheder som generalforsamling og havedag samt sende nyhedsbreve med videre digital med et medie som f.eks. mail.

Dette med to formål, at lette bestyrelsen arbejde samt spare penge, så håber at der vil blive taget godt imod dette forslag.

#### **Tage:**

I 2023 var der på en boligblok problemer med at tagplader flækkede og der trængte vand ind, dette fik vi en tømrer til skiftet de dårlige tagplader, og håbede på at dette var et enkeltstående tilfælde.

Sidste år var der igen problemer med flækkede tagplader på en anden blok så derfor har bestyrelsen fremsat forslag om at vi sætter midler af til at få gennemgået vores tage så vi kan få et billede af om vi står overfor en partiel udskiftning af dårlige tagplader eller vi skal have en total udskiftning af tagplader.

Vi har ansøgt om et budget på 2 millioner, hvis det er en gennemgang af tage er vores vurdering at det er mere end rigeligt, men står vi overfor en udskiftning vil vi muligvis også beder om midler næste år.

Vi har prøvet at række ud til både vores rådgiver samt entreprenør vi benytte til tagprojektet i 2024 men de er begge gået konkurs.

Vi har dog en dialog med producenten af tagplader som der stadig er garanti på og de vil komme og besigtige taget når vejret tillader dette.

#### **Hunde:**

Der er i år ikke kommet nogen klager over hunde, jeg formoder ikke at dette betyder at alt er perfekt, så vi henstiller stadig til at hvis der i et hjem er dyrehold så skal det ikke være til gene for naboer.

Ved samme lejlighed vil jeg henstille til hundeejer at de samler op efter deres hunde efterladenskaber.

#### **Rotter:**

Vi opfordre kraftigt til hvis der observeres en rotte så bliver dette indberette til kommunen via deres hjemmeside, bemærk at dette er gratis at få dem ud og udover dette er det desuden lovpligtigt at anmelde observationer af rotter.

Vi opfordre derudover til at affald kun lægges i dertil indrettede skraldespande da det ellers kan tiltrække disse.

#### **Havedag:**

På havedagene var der været godt fremmøde, godt humør, høj aktivitet samt hygge ved havedagen. Stor tak og ros til alle fremmødte, og stor tak til vores græsklippe mænd der også lægger en kæmpe indsats i hverdagen.

Der lægges hvert år planer for hvor i vores området der skal gøres en indsats, og skulle der være områder som i føler trænger, så er i meget velkommen til at skrive en linje til bestyrelsen i god tid forud for klippedagen, så vi kan tage dette med i prioriteringen af indsatsen.

#### **Snerydning:**

Vi gør opmærksom på at det er andelshaver ansvar og pligt (lovkrav) at der er ryddet for sne på fortov ved egen bolig.

At dette også bliver udført af vores (fantastiske flittige) klippemænd er kun en service de tilbyder når deres arbejdsliv tillader dette, så er der ikke ryddet så er det andelshaver ansvar og pligt at få dette udført.

#### **Beretningen blev taget til efterretning.**

### **2. Forelæggelse af årsregnskab for 2024/2025, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Dirigenten gennemgik regnskabet for år 2024/2025.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet som udviste et overskud på kr. 222.037. Ejendommen var vurderet af valuar til kr. 111.168.000, og der er reserveret kr. 17.957.149 til værdiforringelse samt vedligeholdelse af ejendommen.

Dirigenten gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstillede til at forøge andelsværdien til kr. 9,1186 pr. andelskrone, svarende til en værdi afrundet pr. andel på kr. 1.345.000.

Efter spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet og bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. 9,1186 til afstemning.

**Regnskab og andelskrone blev enstemmigt vedtaget.**

### **3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/26 til godkendelse**

Dirigenten gennemgik budgettet, hvor der var budgetteret med uændret boligafgift og budgetteret udgift til løbende vedligeholdelse på kr. 150.000.

## Driftsbudget for 1/11 2025 - 31/10 2026 Ølstykke ny Andelsboligforening

<b>INDTÆGTER:</b>	<b>Budget 2025/2026</b>
Boligafgift	2.678.400
Andre indtægter	7.000
	<b>2.685.400</b>
<b>Samlede indtægter</b>	<b>2.685.400</b>
Ejendomsskat	628.000
Elektricitet fællesarealer	10.000
Renovation	298.000
Forsikringer	159.000
Renholdelse/grønne områder	50.000
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	150.000
Rep af tag	2.000.000
Administration	138.000
Web-adgang	4.000
Revision	26.000
Internet og abonnement	9.000
Valuar	21.000
Porto, kopier, kontorartikler	10.000
Mødeudgifter/best. m.v.	36.000
Gebyr bank m.v.	12.000
Afskrivning inventar m.v.	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>3.551.000</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-865.600</b>
Finansielle indtægter	-8.000
Finansielle udgifter	0
Finansielle omkostninger	206.835
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>198.835</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.064.435</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overført til "Reserveret til vedligehold ejendommen"	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-1.064.435
	<b>-1.064.435</b>
<b>Lividitetsresultat</b>	<b>-1.064.435</b>

Årets resultat	-1.064.435
Betalte Prioritetsafdrag	-593.682
Afskrivninger	0
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>-1.658.117</b>
<hr/>	
Totalt antal m <sup>2</sup> andelsboliger	5.890 m <sup>2</sup>
Gennemsnitlig m <sup>2</sup> pris	454,74

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### 4 Forslag

##### a. Bestyrelses forslag: Endelig vedtagelse af tilføjelse til vedtægternes §37

#### Forslag til tilføjelse til vedtægter:

##### § 37. Stk. 1.

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. digitalt, fremlagt via foreningens og/eller administrators hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

##### Stk. 2.

Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse gyldig e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator.

En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i oplysningerne. Såfremt andelshaver skriftligt har meddelt bestyrelsen og administrator, at vedkommende ønsker at modtage korrespondance pr. post er foreningen og administrator berettiget til at opkræve gebyr for dækning af porto, kopiering og ekspedition.

##### Stk. 3.

Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

##### Stk. 4.

Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag på foreningens hjemmeside, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

##### Stk. 5.

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelse m.v. med almindelig post.

#### I sammenhæng med ovenstående ændres tekst i §25 stk. 1 til:

Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes ifølge §37 med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslaget blev sat til afstemning:

Forslaget blev **enstemmigt endeligt vedtaget**

Dirigenten skal efterfølgende gøre opmærksom på, at den i forvejen § 37 er ændret til § 38 i vedtægterne. Opdateret vedtægt medsendes nærværende referat.

**b. Bestyrelsens forslag: Afsættelse af 2 mio. kr. til gennemgang og eventuel udbedring af tage.**

Bestyrelsen foreslår, at der afsættes en pulje på 2.000.000 kr. til gennemgang, reparation og eventuel udskiftning af tage i foreningen.

**Begrundelse**

Der er observeret **utætheder i 2 ud af foreningens 12 bygninger**. For at undgå yderligere skader og sikre bygningernes fortsatte værdi og funktion, anbefaler bestyrelsen, at der gennemføres en professionel gennemgang af samtlige tage.

Det forventes, at en **reparation** vil være tilstrækkelig i de fleste tilfælde. Skulle det imidlertid vise sig, at **en, flere eller alle tagflader** kræver hel eller delvis udskiftning, ønsker bestyrelsen at have de nødvendige midler til at kunne igangsætte arbejdet uden unødigt forsinkelse.

**Formål med puljen**

Puljen på 2 mio. kr. skal dække:

- Teknisk gennemgang af alle tage
- Reparation af påviste utætheder
- Eventuel udskiftning af tagflader, hvis dette vurderes nødvendigt
- Arbejdsomkostninger, materialer og rådgiverudgifter

**Bestyrelsens anbefaling**

Bestyrelsen håber, at omfanget af skaderne er begrænset, så den endelige udgift bliver væsentlig mindre end det ansøgte beløb.

Men af hensyn til foreningens økonomiske robusthed og for at undgå ekstraordinære indkaldelser anbefales det at være **forberedt på det værste tænkelige scenarie**.

**Finansiering**

Beløbet på 2.000.000 kr. foreslås finansieret via foreningens eksisterende indestående på bankbogen.

Dette betyder, at forslaget ikke påvirker huslejen og ikke ændrer andelskronen.

Bestyrelsen vurderer, at foreningens økonomi kan bære denne disponering uden at kompromittere den generelle drifts- eller vedligeholdelsesbalance.

En andelshaver spurgte om, de skal kigge på tagene indefra?

Bestyrelsen svarede, at i første omgang skal tagene kigges på udefra.

Efter en kort drøftelse, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

**c. Andelshaverne Niklas og Josefine stiller forslag om tilføjelse af farve.**

Forslag:

Farven CC42 Bambusbeige fra GORI tilføjes listen over godkendte farver til udvendig maling af Bryggers, carport, skur samt udestue i foreningen.

**Begrundelse:**

Vi ønsker at foreslå en lys, naturlig og mere træ-agtig farve, som harmonerer med ejendommens udtryk og de eksisterende GORI-farver. Da de nuværende godkendte farver allerede er fra GORI, vurderer vi, at CC42 Bambusbeige vil passe naturligt ind i den eksisterende farvepalette og bevare det samlede visuelle udtryk i foreningen.

Forslaget indebærer alene en udvidelse af farveudvalget - ikke en ændring eller fjernelse af eksisterende godkendte farver.

Efter en kort drøftelse, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

## 5. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Morten Larsen og Jacob Nielsen var på valg og ønskede genvalg.

Andelshaver Jeanett Priess ønskede at opstille til bestyrelsen. Da bestyrelsen maksimalt kan være 5 medlemmer, var der en drøftelse om hvorvidt man som suppleant kunne deltage mere i bestyrelsesmøder og bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen gav udtryk for, at de ville sørge for at inviterer suppleanterne med til bestyrelsesmøderne fremadrettet. Jeanett valgte på den baggrund, at trække til opstilling som bestyrelsesmedlem.

Morten Larsen og Jacob Nielsen blev valgt med applaus.

## 6. Valg af suppleanter

Jeanet Priess og Christopher Olsen stiller op som suppleanter, begge blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Henning Thode	Formand	2027
Jacob Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2028
Susanne Friland Jensen	Bestyrelsesmedlem	2027
Jeanne Hartvig	Bestyrelsesmedlem	2027
Morten Larsen	Bestyrelsesmedlem	2028
Jeanet Priess	Suppleant	2027
Christopher Olsen	Suppleant	2027

## 7. Valg af administrator og revisor

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

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

## 9. Eventuelt

En andelshavers opfordrede til, at der til sommerfesten 2026 ville blive sat tidspunkt for, hvornår musikken skulle dæmpes.

Bestyrelsen orienterede, at der i invitationen ville være sluttidspunkt kl. 02:00.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at undersøge om der kunne etableres flere parkeringspladser, da der ofte manglede pladser.

Bestyrelsen, ville undersøge muligheden og opfordrede samtidig andelshaverne til at overholde husordenens regler for parkering, samt at oplyse deres gæster hvor der kan parkeres da det er andelshavers ansvar at deres gæster overholder foreningens regler.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:30.

***Nærværende referat er underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk af dirigent, referent samt den samlede bestyrelse - de digitale underskrifter fremgår af sidste side.***

København, den 26.02.2026

Underskrift i henhold til vedtægt

Som dirigent og referent:  
Mia Sloth Jensen

Bestyrelsen:  
Henning Thode  
Jacob Nielsen  
Susanne Friland Jensen  
Jeanne Hartvig  
Morten Larsen

# 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.”

## Henning Thode

### Bestyrelsesformand

Serienummer: a755cfaf-6f6f-4fa3-af29-123087df1e2b

IP: 193.89.xxx.xxx

2026-02-27 12:47:18 UTC



## Jeanne Daisy Hartvig

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1c577548-6e87-4150-8ab6-fe0c146f0257

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-02-27 16:59:18 UTC



## Mia Sloth Jensen

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:  
26112702

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration...

Serienummer: aa71bf3f-32e0-49af-af7b-63113f284218

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-02-27 18:51:06 UTC



## Mia Sloth Jensen

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:  
26112702

### Administrator

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration...

Serienummer: aa71bf3f-32e0-49af-af7b-63113f284218

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-02-27 18:51:06 UTC



## Morten Traun Larsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a532582e-2530-40b3-a7c2-4bbb736dcd2e

IP: 90.184.xxx.xxx

2026-02-27 20:58:47 UTC



## Jacob Haahr Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7c2dbbd5-45bf-4f3c-baaa-89ea9f3604a3

IP: 87.63.xxx.xxx

2026-02-28 09:33:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1OYY-SDH8B-26774-96C6U-QKAPZ-SJ5T6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# 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.”

## Susanne Friland Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bd7b39e-0d4b-4cfd-9020-8a1d70325c68

IP: 188.176.xxx.xxx

2026-03-24 09:18:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.