

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

A/B Ølstykke Ny
Ejd.nr.: 1-716
Dato: 29.02.2024

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag den 28. februar 2024 kl. 19:30, 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 2022/2023, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/2024 til godkendelse.
4. Forslag
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter
7. Valg af administrator og revisor.

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

Ved generalforsamlingen var 27 ud 62 andelshavere repræsenteret heraf 5 ved fuldmagt. Til stede var desuden Lars Guldhammer fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formanden bød velkommen og foreslog Lars Guldhammer som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

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

1. Bestyrelsens beretning

Fjernevarme:

Sidste år besluttede vi os for at ophæve den kollektive drift af varmekilde og overgå til fjernvarme.

De sidste meldinger jeg har fået er at dette vil kunne blive udført 2024 - 2025, og har ikke fået

nogle meldinger der er mere specifikke.

Vi har fået flere spørgsmål vedr. dette så vil prøve at præcisere hvad overgang til fjernvarme betyder for den enkelte.

- Andelshaver står selv for at tilmelde sig fjernvarme, dette er ikke foreningens ansvar da vi som forening ikke er kunden (jernvarme kunde).
- Etableringsudgifter på kr. 15.000, - betales af foreningen.
- Der er ikke noget krav om at tilmelde sig fjernvarme. Ønsker en andelshaver ikke at tilmelde sig fjernvarme får de eksisterende installerede fyr foræret og skal efterfølgende selv stå for driften af disse samt udskiftning når de er udtjente.
- Når fjernvarme er installeret hos en andelshaver ophøre det kollektive drift samt ansvar for installationen.
- Når installationen af fjernvarme i alle boliger er overstået ophøre den kollektive drift af varmekilde for alle i foreningen.
- Foreningen har stadig ansvar samt forsikring for skjulte rør til radiator.

Salg af boliger:

Der er siden sidste Generalforsamling handlet 3 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.

Der er lige nu 2 boliger i handel, disse har sælger selv skaffet køber til.

Parkering:

Vi opfordrer folk med køretøjer af en vis størrelse til at tager hensyn til hvor man placerer denne, da udsigten til en bagende af en vare/kassebil fra ens vindue godt kan være lidt trættende.

Vi gør opmærksom på at henstillet trailer / påhængsvogne på vores parkeringspladser ikke er tilladt, og vi må henstille til at hvis der er behov for en sådan påhængsvogn så køres denne væk efter brug, da en sådan påhængsvogn ikke må langtidsparkeres på vores arealer.

Sommerfest:

Der blev sidste år igen taget initiativ til at afholde sommerfest, kunne desværre ikke selv deltage i denne.

Ved afholdelsen kom jeg hjem fra en ferie kl. 1 om natte der "lød det ikke til at de kedede sig over fra festpladsen", så jeg formoder det var en succes igen i år, og der skal herfra lyder en stor tak og ros til fest udvalget initiativ til arrangement samt afholdelse af denne fest.

Da det nu er anden gang i sætter dette arrangement op er det vel en tradition nu, og jeg glæder mig til festen 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.

Hjemmesiden er ikke et komplet opslagsværk, så hvis i føler der på hjemmesiden mangler information, opdatering, bedre formuleringer eller har gode tips vedr. brug eller vedligeholdelse af bolig der kan gavne andre så send endelig dette til os.

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

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

Legeplads:

Vi har fået siden sidste generalforsamling ikke modtaget nogen klager vedr. larm.

Dette tager vi ikke som problemet med støj er løst, men vi håber at problemet er aftagene nu da "Nyhedens interesse" for denne måske er aftagne, og vi henstiller til at der vises respekt for omgivelserne når denne benyttes.

Vi har desuden fået opsat et skilt med ordensreglement ved legepladsen.

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.

Tage:

Sidste vinter havde blokken Rubinvej 22 til 28 flere problemer med utæt tag mod havesiden, dette

fik vi tætnede nødtørftigt og fik rettet henvendelse til både rådgiver samt entreprenøren der udførte taget.

Rådgiver besvarede vores henvendelser men havde ingen hjælp til os (medmindre vi ville betale en formue), entreprenør Engel og Freitag håndteret det som de altid havde gjort med reklamationer med en "larmende tavshed".

Så vi afgjorde at få det udført i stedet for en lang og sikkert dyr retssag, da taget jo skulle tættnes, og ikke kunne vente på en lang afgørelse.

Så vi håber ikke at der kommer flere ubehagelige overraskelser fra tagfronten.

Snerydning:

Vi gør opmærksom på at det er andelshaver ansvar og pligt (lovkrav) at der er ryddet for sne på fortove 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 andelshavers ansvar og pligt at få dette udført.

Oprydning, vedligeholdes fællesarealer:

Jeg var sidste sommer væk en weekend, da jeg kom hjem søndag eftermiddag, hilste jeg på vejen til en hundeluffer, og han var trukket godt ud på vejen da der lå en smadret flaske på den.

Om denne er smadret fredag eller lørdag aften ved jeg ikke, men jeg er sikker på at der er gået mange med og uden hunde forbi, samt kørt masser af biler forbi.

Da jeg havde pakket bilen ud og fået en kop kaffe, gik jeg ud og tjekkede om den stadig lå der, og SELVFLØGELIG gjorde den det og SELVFLØGELIG fjernede jeg den

For god ordens skyld vil vi oplyse at der i foreningen ikke ansat nogen vicevært til at servicere os.

Vi vil gerne opfordre andelshaver til at holde pænt og rent i eget nærområde så vores forenings område fremtræder attraktive.

Dette både ved renholdes af eget fortove, almindelig oprydning/renholdes af fællesområde mm. og hvis nogen føler at buskads mm. ikke er pænt i deres nærområdet er i velkommen til at vedligeholde dette.

Indbrud:

Vi har denne vinter desværre haft et indbrud hvor tyven var gået igennem vinduet i forhaven og dette i dagtimerne.

Dette er superærgeligt og vi opfordrer alle til at holde øje mod mistænkelig adfærd.

I de 14 år jeg har boet her været det første indbrud jeg har hørt om, så vil ikke stadig postulere at vi bor i et roligt og sikkert område vi bor i, men minde alle om at det kan ske alle steder så hold øje med hinanden.

Der var nogle enkelte spørgsmål, herunder blandt andet om man selv kunne sælge sit gasfyr ved tilslutning til fjernvarme, svaret fra bestyrelsen var at det kunne man godt. Den 31. maj er sidste frist for tilmelding til fjernvarme. Der var en kort snak omkring de nye grundværdier, som der bliver set på næste år, når det endelige forventeligt foreligger.

Beretningen blev taget til efterretning.

2. Forelæggelse af årsregnskab for 2022/2023, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik regnskabet for år 2022/2023.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet som udviste et overskud på kr. 849.740. Ejendommen var vurderet af valuar til kr. 107.501.868, og der er reserveret kr. 21.079.812 til værdiforringelse samt vedligeholdelse af ejendommen.

Dirigenten gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstillede til at forøge andelsværdien til kr. 8,8136 pr. andelskrone, svarende til en værdi afrundet pr. andel på kr. 1.300.000.

Efter spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet og bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. 8,8136 til afstemning.

Regnskab og andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, "De centrale nøgleoplysninger." er vedlagt dette referat.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/24 til godkendelse

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

INDTÆGTER:	Budget 2023/2024
Boligafgift	2.678.400
Andre indtægter, herunder "pligtarbejde"	7.000
Samlede indtægter	2.685.400
Ejendomsskat	602.000
Elektricitet fællesarealer	12.000
Renovation	311.240
Forsikringer	145.087
Renholdelse/grønne områder	60.000
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	150.000
Overgang til fjernvarme	950.000
Administration	136.800
Web-adgang	3.000

Revision	24.000
Valuar	20.000
Porto, kopier, kontorartikler	10.000
Mødeudgifter/best. m.v.	36.000
Gebyr bank m.v.	10.000
Afskrivning inventar m.v.	100.000
Omkostninger i alt	2.570.127
Resultat før finansielle poster	115.273
Finansielle udgifter	5.000
Finansielle omkostninger	224.600
Finansielle poster, netto	229.600
Årets resultat	-114.327

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

4 Forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag.

5. Valg til bestyrelsen

Jeanne Hartvig og Jacob Nielsen var på valg.

Jacob modtog genvalg og Jeanne trak sig og gav pladsen til nyt bestyrelsesmedlem Morten Larsen.

Jacob og Morten blev begge valgt med applaus.

6. Valg af suppleanter

Elsebeth genopstiller og Jeanne stiller op som suppleant, begge blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Henning Thode	Formand	2025
Jacob Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2026
Susanne Friland Jensen	Bestyrelsesmedlem	2025
Kristian Henriksen	Bestyrelsesmedlem	2025
Morten Larsen	Bestyrelsesmedlem	2026
Jeanne Hartvig	Suppleant	2025
Elsebeth Larsen	Suppleant	2025

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.

8. Eventuelt

Der var en kort snak om forskellige emner, og da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:25.

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 29.02.2024

Underskrift i henhold til vedtægt

Som dirigent og referent:
Lars Guldhammer

Bestyrelsen:
Henning Thode
Jacob Nielsen
Susanne Friland Jensen
Kristian Henriksen
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.”

Lars Guldhammer

Dirigent

Serienummer: 23cd0c08-d5fc-42be-ad34-a5c6a426abaf

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-05 14:50:04 UTC



Lars Guldhammer

Referent

Serienummer: 23cd0c08-d5fc-42be-ad34-a5c6a426abaf

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-05 14:50:04 UTC



Henning Thode

Bestyrelsesformand

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-03-05 16:01:29 UTC



Susanne Friland Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-05 16:35:50 UTC



Morten Traun Larsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-03-05 18:22:46 UTC



Kristian Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 34a974a7-650a-4225-a993-066ded3cc1b9

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-03-06 08:17:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: L8UZY-C8EKU-5FE87-T6KLY-JGP1M-5EE4

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/validator**

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.”

Jacob Haahr Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-03-09 20:54:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: L8UZY-C8EKU-5FE87-T6KL-Y-JGP1M-SEEE4

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/validator**