

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

R E F E R A T

af ordinær generalforsamling i **Ølstykke Ny Andelsboligforening onsdag den 20. februar 2019 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 2017/2018, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a. Bestyrelsens forslag om tv-inspektion samt spuling af kloakker.
Pris anslået til kr. 200.000
 - b. bestyrelsens forslag til indkøb af hjertestarter. Pris cirka 25.000
6. Valg af formand
7. Valg til bestyrelsen. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
8. Valg af 1 suppleant
9. Valg af administrator og revisor
10. Eventuelt

28 andele – heraf 2 ved fuldmagt - ud af 62 mulige var repræsenteret. Endvidere deltog Soffi Bonde fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S i generalforsamlingen.

Formanden, Henning Thode, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og foreslog Soffi Bonde som dirigent og referent.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Soffi Bonde blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten indledte med at takke for valget og konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet.

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

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Henning Thode aflagde bestyrelsens beretning, som følger:

”Gaskedler:

Vores fyr blev sidste år skiftet, dette var i udbud hvor vi indhentet 5 tilbud på udførelsen af dette.

Desværre var kun 2 af disse holdt sig under de 2.000.000,- vi havde fået bemyndigelse til.

Dette fra et Frederikssund firma samt Sternberg og vi gik i dialog med det laveste bud som var fra Sternberg.

De gennemførte projektet uden en eneste ekstraregning, inden for tidsplan og derudover vejledte os til hvor tilskuddet var størst så vores samlede udgift til nye fyr har været på knap 1.500,000,- inkl. moms.

Så for bestyrelsen side kan vi kun udtale at samarbejdet med Sternberg er tilbage på rette kurs.

Tagprojekt:

Vi har i år 5 års gennemgang og vil i foråret sende en rundspørge ud om eventuelle fejl og mangler ved tagprojektet.

Ud fra hvor meget eller lidt der vil være af fejl og mangler vil vi i bestyrelsen tage en beslutning om vi skal tilkøbe hjælp ved Gaihede til håndteringen af dette.

10 års plan:

Der er i denne ikke de store poster de næste par år, dog vil der her i foråret blive udført reparation af sokler samt skure ifølge den rundspørge vi havde sidst efterår.

Ved gennemgang af førnævnte konstaterede vi desværre at alle ikke er lige flinke til at vedligeholde deres udvendige træværk og dette går ud over holdbarheden af træværket samt det visuelle indtryk af vores forening, vi vil derfor når de defekte skursider er skifte gå en runde komme med påtale hvis en andelshaver har forsømt deres vedligeholdelsespligt.

For god ordens skyld kan vi oplyse at de nye skursider vil blive leveret malet med en gang transparent teak farvet træbeskyttelse og at andelshaver hvor disse bliver skiftet selv færdigbehandle disse i den kulør de benytter fra vores farveplan.

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.

Og velkommen til de fire nye andelshavere, såfremt de skulle være her i salen.

Parkering:

Det opleves oftere at folk parkere uhensigtsmæssigt og ikke efter gældende vedtægter. Parkering skal efter vedtægterne ske på egen andel eller i de indrettede parkeringsfelter. Korttidsparkering kan dog i nødstilfælde ske ud for egen andele.

Dog må vi anerkende at tendensen til at have mere end en bil pr. husstand også er nået til Ølstykke.

Vi havde håbet på at kunne præsentere et forslag med anlægning af p-pladser på stikveje ved Rubinvej, safirvej og mod boldbane på Safirvej ved denne Generalforsamling, men lokalplanen kræver vi ansøger om anlæggelse af disse, og med deres sagsbehandlingstider kan vi desværre først fremsætte dette forslag til næste Generalforsamling.

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.

Rubinen:

Vi har fået omlagt vores antenne anlæg fra Sløjfeanlæg til stikledninger.

Dette forløb rimelig smertefrit, dog var de meget mangelfuld i deres advisering af hvornår de ville ankomme og grave samt de ændrede deres placering af kablet så der var et par udfordringer.

Mener at alle der har været i kontakt med Dansk Kabelnet har fået deres mangler udbedret og skulle der være flisebelægnings der synker eller anden følgeskade har deres konsulent Michael Langenskov udtalt at dette vil blive udbedret af dem, så hvis dette er tilfældet så kontakt et bestyrelsesmedlem for at få deres kontaktinformationer.

Havedag:

Der var sat store mål i år og det var med noget tvivl om disse kunne indfris, så en stor ros til alle der deltog for deres kæmpe indsats, og tak for en hyggelig dag.

Da vi også næste år har et par store mål, har vi indkøbt en ekstra motorsav samt hækkeklipper så værktøj forhåbentlig ikke bliver bremsen på at nå i mål, og vi glæder os til se en flok dedikere positive ildsjæle til næste klippedag.

Det blev til bestyrelsens beretning bemærket, at der oprindeligt var projekteret med 2 x 62 p-pladser, men det blevet ændret med minus 31 p-pladser.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab for 2017/2018, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af værdiansættelsen.

Soffi Bonde gennemgik årsregnskabet som udviste et resultat på 865.243 kroner.

Ejendommen er vurderet af en valuar til kr. 72.000.000 og der er reserveret kr. 14.944.212 til værdiforringelse samt vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelses forslag til andelsværdi var kr. 6,9764 pr. andelskrone, svarende til en værdi pr. andel på 1.029.018 kr.

Da der ikke var spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet og bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. **6,9764** til afstemning. Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019 til godkendelse

Soffi Bonde gennemgik budgettet, hvor der var budgetteret med uændret boligafgift og budgetteret udgift til løbende vedligeholdelse på kr. 130.000.

Driftsbudget for 2018/2019 blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - Forslag

5.a Bestyrelsens forslag om tv-inspektion samt spuling af kloakker

Bestyrelsen for andelsboligforeningen foreslår, at vi får udført tv inspektion af vores kloakker i samtlige boliger fra spulebrønd i forhave og ind i huset.

Arbejderne har en samlet budgetramme på 200.000 kr. ifølge overslagspris indhentet hos Hennings Kloakrens på knap 140.000 samt der er afsat 60.000 til uforudsete udgifter så som spuling eller anden reparation.

Begrundelsen er, at der er flere andelshavere, der oplever problemer med kloakker, med dette tiltag vil man få overblik over standen af foreningens kloakker eller kloakker i vejen, der giver udfordringer.

Derudover vil foreningen fremadrettet kunne planlægge eventuelt nødvendige tiltag samt reparationer i budget.

Der blev spurgt om man som andelshaver kan forvente hjælp til at finde spulebrønden i forhaven. Hertil svarede foreningens formand, at det kunne man godt, idet samtlige brønde ligger nogenlunde ens på samtlige grunde.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

5.b Bestyrelsens forslag til indkøb af hjertestarter

Bestyrelsen foreslog, at der bliver indkøbt en hjertestarter med tilhørende skab til andelsboligforeningen.

Hjertestarteren skal hænge centralt og frit tilgængeligt i foreningen.

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at der er langt til nærmeste hjertestarter i området, og det vil give en ekstra tryghed at have en tæt på.

Prisen på anskaffelse af hjertestarter er cirka kr. 25.000 og med en årlig udgift på 2.375 kroner.

Bestyrelsen informerede om, at såfremt det er muligt vil hjertestarteren blive installeret på et skur centralt i bebyggelsen.

Det blev fra generalforsamlingen bemærket, at man kan søge Trygfonden om hjertestarter.

Det blev endvidere bemærket, at det er en god idé at få kurser, så folk føler sig trygge ved at skulle bruge hjertestarter.

Når hjertestarter er blevet opsat skal den registreres i Region Hovedstaden.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Valg af formand

Henning Thode blev genvalgt med akklamation.

Ad 7 – Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Susanne Friland Jensen og Kristian Henriksen blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelse består herefter af følgende:

Formand:	Henning Thode, Safirvej 31	(På valg i år 2021)
Bestyrelsesmedlemmer:	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 2021)
	Kristian Henriksen, Safirvej 19	(På valg i år 2021)

Ad 8 – valg af 1 suppleant

Lars Pilgaard Kristensen blev valgt som suppleant for 1 år.

Ad 9 -Valg af administrator og revisor

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

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

Ad 10 -Eventuelt

Charlotte Corfitz fortalte, at der er flere adresser, som udefrakommende har svært ved at finde, og efterlyste om det er muligt at få opsat nogle skilte med numre på.

Bestyrelsen svarede, at man vil kigge på problemet.

Der blev orienteret om, at der ikke kommer flere stativer til affaldssortering, idet Kommunen mener, at adgangsvejene ikke er gode nok.

Der blev udtrykt stor tilfredshed medbestyrelsens arbejde.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen klokken 19.40, og takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent:

Soffi Bonde

I bestyrelsen:

Henning Thode

Jeanne Hartvig

Susanne Friland Jensen

Jens Andersen

Kristian Henriksen

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: PID:9208-2002-2-970504454758

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-02-25 11:48:28Z

NEM ID 

Jens Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841051577910

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-02-26 06:08:39Z

NEM ID 

Jeanne Daisy Hartvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-494576142051

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-02-27 07:08:05Z

NEM ID 

Susanne Friland Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-700714978500

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-03-01 12:18:05Z

NEM ID 

Kristian Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-881274030114

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-03-04 10:12:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BYDQV-EOKTV-TIV5O-43DG8-FHMH0-8LQ35

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>