

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

A/B Ølstykke ny  
Ejd.nr.: 1-716  
Dato: 9. februar 2023

## Referat af ordinær generalforsamling

i Ølstykke Ny Andelsboligforening onsdag den 8. februar 2023 kl. 19.00. Generalforsamlingen afholdtes på Lærkeskolen i Stenløse Præstegårdsvej 30, 3660 Stenløse med følgende

### Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab for 2021/2022, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022/2023 til godkendelse.
4. Forslag
  - a. Overgang til fjernvarme: Bestyrelsen foreslår at foreningen overgår til fjernvarme, og ved dette ophæver den kollektive drift og vedligeholdelse af jeres varme enheder.
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af 1 suppleant
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 25 andele - heraf 3 ved fuldmagt - ud af 62 mulige repræsenteret. Endvidere deltog Michael Suhr Fabrin fra SWE på generalforsamlingen.

Formand Henning Thode, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens konsensus, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet. Af dagsordenen var forslag om overgang til fjernvarme at betragte som en væsentlig ændring af foreningens bestanddele hvorfor forslaget skulle vedtages med kvalificeret flertal.

-----

## 1 - Bestyrelsens beretning

Henning Thode aflagde bestyrelsens beretning, som følger:

### legeplads:

Vi har fået den nye legeplads opført, denne kan vi se er blevet godt modtaget og bliver heldigvis flittig brugt. Eneste fortrydelse i dette projekt er at vi ikke fik det udført meget tidligere da de gamle legepladser stor set aldrig blev brugt.

De gamle legepladser er nu blevet fjernet og pilen omkring disse er fjernet og erstattet med bærbuske. Derudover er der kommet ny flisebelægning hvor de gamle sandkasser lå hvor der fremadrettet vil blive opstillet bordbænksæt så de kan blive brugt til hyggekroge.

Vi har også fået lagt fliser ved den nye sandkasse så der kan stå et bordbænksæt ved denne og der vil i foråret blive indkøbt et bordbænksæt så der kan være et ved alle tre førnævnte positioner.

### Salg af boliger:

Der er siden sidste Generalforsamling handlet 5 boliger, disse har andelshaver selv skaffet køber til og vores fornemmelse er, at de ikke har været svære at skaffe købere til disse, men vi derudover også en fornemmelse at det er for køber blevet sværere at få bevilget lån til køb af boliger.

### Bestyrelsesmedlem:

Et af førnævnte salg er desværre Søren Lykke der forlader foreningen så han vil ikke kunne forsætte i bestyrelsen så vi skal have fundet en afløser til ham men dette kommer vi til senere.

### 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 taget initiativ til at afholde sommerfest, denne blev lidt udfordret af vejret men ved et par hurtige beslutninger i festudvalget blev det til et super godt arrangement, og der skal herfra lyder en stor tak og ros til fest udvalget for en dejlig aften og nat.

Hvis der er nogen der har lyst til at stå for en gentagelse af denne succes så vil vi gerne høre fra jer da det er en begivenhed der næsten fortjener at blive en tradition.

### 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.

Hvis nogen finder at 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.

### Hunde:

Der er heldigvis ikke kommet så mange henvendelser vedr. klager over hunde og dette er dejligt at der bliver taget mere hånd om dette, dog er der kommet et par enkelte henvendelser vedr. dyrehold, så vi henstiller 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.

### Fyr:

Da tiden ikke er til naturgas men fjernvarme har vi fra bestyrelsens side fremlagt forslag om at vi ophæver den kollektive drift af varmeanheder da vi som forening ikke samlet kan tilmelde os fjernvarme.

Det er kun den enkelte andelshaver der kan tilmelde sig dette så vi kunne ikke stille et forslag om at fælles overgik til fjernvarme.

### 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 andelshavers ansvar og pligt at få dette udført.

Der var efter fremlæggelsen åbent for spørgsmål, hvor der blev spurgt til ubeboede andele, som var grundet i årsager, der var i overensstemmelse med vedtægten og lejelovens bestemmelser. Der var en anbefaling om installation af rottespærre ved toilet.

Der var en lang debat om støjproblemer ved legepladsen, hvor man ville arbejde videre med en skiltning, som forhåbentlig kunne guide og vejlede brugerne til at udvise hensyn.

Efter gode drøftelser blev beretningen taget til efterretning.

**3 - Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godendelse af værdiansættelsen.**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet som udviste et overskud på kr. 542.535. Ejendommen var vurderet af valuar til kr. 110.128.000, og der er reserveret kr. 22.758.294 til værdiforringelse samt vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsens stillede forslag til uændret andelsværdi på kr. 8,5031 pr. andelskrone, svarende til en værdi pr. andel på 1.254.201 kr.

Efter spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet og bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. **8,5031** til afstemning.

Regnskab og andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

#### 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

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

I budget fremgik en omkostning på kr. 950.000, som vedrørte forslag om overgang til fjernvarme, hvorfor forslaget blev behandlet først forinden budgettet, blev behandlet. Forslag 5.a., blev enstemmigt vedtaget.

<b>INDTÆGTER:</b>	<b>Budget 2022/2023</b>
Boligafgift	2.678.400
Andre indtægter, herunder "pligtarbejde"	<u>7.000</u>
<b>Samlede indtægter</b>	<b><u>2.685.400</u></b>
Ejendomsskat	593.460
Elektricitet fællesarealer	12.000
Renovation	315.200
Forsikringer	152.730
Renholdelse/grønne områder	60.000
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	150.000
Legeplads	0
Overgang til fjernvarme	950.000
Administration	128.850
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.	<u>100.000</u>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>2.565.240</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>120.160</b>
Finansielle udgifter	10.000
Finansielle omkostninger	<u>240.000</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-129.840</u></b>

Driftsbudget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

#### 5 - Forslag

##### a. Forslag om overgang til fjernvarme

Bestyrelsen for andelsboligforeningen foreslår at vi overgår til fjernvarme, og ved dette ophæver den kollektive drift og vedligeholdelse af vores varme enheder.

Bestyrelsen foreslår at foreningen dækker udgifter til denne overgang, dette var i 2022 omkostnings neutralt og vi forventer at i 2023 vil dette løbe op i ca. 15.000,- pr. andel ifølge foreløbige udmeldinger fra Egedal Fjernvarme.

Arbejdet har en samlet budgetramme på nuværende ca. kr. 950.000 forudsat det udføres i 2023, men da vores område er sat til 2023 - 2024 kan vi kun fremlægge dette som en bugramme forudsat etablering i 2023 og et overslag ved etablering i 2024.

Foreningens ansvar for vores nuværende naturgas installationer vil forsætte som nuværende til og med den dag alle har fået/haft mulighed for ny fjernvarmeenhed.

Skulle en andelshaver beslutte ikke at få fjernvarme men i stedet beholde naturgasfyret vil de få det nuværende naturgasfur samt varmtvandsbeholder foræret af foreningen, dog skal de selv stå for drift samt vedligeholdes af dette fremadrettet med skæringsdato for den dato hvor alle har haft mulighed for at få etableret fjernvarme, og skulle de på et senere tidspunkt ønske at få fjernvarme er dette foreningen uvedkommen.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften ved at hæve på vores bankbog der i dag har i nærheden af 3 mill.

Hvis ovennævnte vedtages vil forslaget ikke berøre hverken husleje ej heller påvirke andelskronen.

Forslaget blev behandlet under pkt. 4, hvor man drøftede alternative energiformer, samt hvad man mente fremtiden bragte, herunder forventning om et potentiel krav fra kommunen om tilslutning til fjernvarme ved fremtidig udskiftning af gasfyr.

Forslaget blev sat til afstemning hvor det blev enstemmigt vedtaget  
**Forslaget er ikke endeligt vedtaget**, da der ikke var 2/3 af foreningen til stede, hvorfor der skal indkaldes til en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages endeligt ved 2/3 af de repræsenterede, uden at der er 2/3 af foreningens medlemmer tilstede jf. foreningens vedtægt.

## 6 - Valg til bestyrelsen

### A. Valg af formand

Henning Thode blev genvalgt med akklamation.

### B. Valg til bestyrelsen

Susanne Friland Jensen genopstillede og Kristian Henriksen stillede op begge blev valgt med akklamation.

Som suppleanter genopstillede Lars Pilgaard Kristensen og Elsebeth Larsen stillede op, begge blev valgt med akklamation.

### Bestyrelse består herefter af følgende:

Henning Thode	Formand	2025
Jeanne Hartvig	Bestyrelsesmedlem	2024
Susanne Friland Jensen	Bestyrelsesmedlem	2025
Kristian Henriksen	Bestyrelsesmedlem	2025
Jacob Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2024
Lars Pilgaard Kristensen	Suppleant	
Elsebeth Larsen	Suppleant	

## 7 - valg af 1 suppleant

Behandlet under pkt. 6.

**8 -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 9 -Eventuelt**

Der blev spurgt ind til om afregning af driftsomkostningerne til fjernvarmen kunne gå over foreningen, hvilket der måske ved 100% tilslutning kunne lade sig gøre.

Et medlem klagede over kloaklugt i boligen, hvor man skulle kontrollere utætheder ved udtørrede vandlåse eller lignende.

Der var spørgsmål vedrørende hække, som havde svært ved at gro. Hvor man havde erfaring med at jordtypen gav problemer, og det ligeledes var andelshavers eget ansvar.

**Nærværende referat underskrives digitalt af dirigent og bestyrelse.**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jeanne Daisy Hartvig

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2023-03-01 10:11:54 UTC



## Susanne Friland Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-01 10:45:28 UTC



## Henning Thode

Bestyrelsesformand

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-01 11:07:48 UTC



## Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-01 12:34:08 UTC



## Michael Suhr Fabrin

Referent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-01 12:34:08 UTC



## Jacob Haahr Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-03-03 10:30:43 UTC



## Kristian Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening

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

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-03-07 08:24:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: T46IO-G26A8-84EGZ-30WKZ-JQUJF-SMG5H

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>