

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

REFERAT

af ordinær generalforsamling i **Ølstykke Ny Andelsboligforening onsdag den 23. februar 2022 kl. 19.00**. Generalforsamlingen afholdtes på Ølstykke bibliotek Østervej 1A, 3650 Ølstykke, Kælderlokale.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020/2021, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forslag
 - a. Genbehandling af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 7.
 - b. Forslag om etablering af ny/nye legepladser.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af 1 suppleant
9. Valg af administrator og revisor
10. Eventuelt

21 andele – heraf 2 ved fuldmagt - ud af 62 mulige var repræsenteret. Endvidere deltog Rikke Emanuel Møller fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S i generalforsamlingen.

Formand Henning Thode, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og foreslog Rikke Emanuel Møller som dirigent og referent.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Rikke Emanuel Møller 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:

”Sidste år kunne vi desværre ikke være forsamlet så generalforsamlingen valgte vi i samråd med SWE at afholde lukket da det ikke var muligt at samles.

Vi har fået henvendelser at stigningen af andelskronen ikke var argumenteret ud på en tilfredsstillende måde, dette beklager vi.

Generalforsamling 2019 samt 2020 har vi talt om at lade andelskronen stige, men udmeldt at vi ville holde den i ro til når der var ro på det politiske vedr. salg af andelsforeninger, da dette nu var opnået valget vi at stillede vi forslag om den lovede stigningen.

Vi kan oplyse at trods denne stigning har vi rigelig frirum i vores forenings økonomi til at stå imod en evt. fald på ejendommen uden at skulle regulere på værdiansættelsen.

Salg af boliger:

Der er siden sidste Generalforsamling handlet 6 boliger, disse har andelshaver selv skaffet køber til og vores fornemmelse er, at de ikke har været svære at skaffe købere til disse.

Veje:

Vi har fået lavet tiltag med flere vejbrønde inkl. opretning af asfalt så de kan afvandes derudover løbende fået repareret vores veje så disse står i en rimelig pæn stand.

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 har desværre oplevet en stigende tendens til at henstillet trailer / påhængsvogne på vores parkeringspladser 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.

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.

Service af Fyr:

Vi vil i år få serviceret vores fyr.

Ved sidste service fik vi flere henvendelser vedr. betaling af sliddele derfor vil jeg præcisere vores vedtægter vedr. dette.

Det ældste jeg kan finde vedr. dette er at siden marts 1990 har slid og reservedele været egenbetaling, dette både ved service og tilkald ved driftstop.

Dog er der sidenhen blevet indført at skulle udgift til reservedele overstige 1.000,- kr. vil foreningen dække udgiften udover de 1.000,- dvs. at skiftet der for 350,- kr. er det en det for andelshaver regning skulle der blive skiftets for 1.500,- dækker foreningen udgiften udover 1.000,- kr. dvs. foreningen dækker de 500,-kr.

Rotter:

Der er desværre igen observeret rotter i bebyggelsen, 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.

Legeplads:

Vores legepladser er meget trætte og gynger er i en stand der kræver renovering da de er på kanten til ikke at være sikkerhedsmæssige forsvarlige, derfor har bestyrelsen fremsat forslag til enten renovering eller opgradering af vores legepladser.

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 andel.

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.

Jubilæum:

Vi har i arkiver fundet at siden 1992 der har Hr Larsen stået for organiseringen af klipningen af græs samt snerydning, vi takker mange gange for indsatsene og vil i denne anledning give Michael denne lille erkendtlighed.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab for 2020/2021, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godendelse af værdiansættelsen.

Rikke Emanuel Møller gennemgik årsregnskabet som udviste et resultat på 1.139.590 kroner.

Ejendommen er vurderet af en valuar til kr. 107.544.000 og der er reserveret kr. 19.000.000 til værdiforringelse samt vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelses forslag til andelsværdi var kr. 8,5031 pr. andelskrone, svarende til en værdi pr. andel på 1.254.201 kr.

Da der ikke var spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet og bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. **8,5031** til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 – Forslag

a. Andenbehandling af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes §7

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 7, stk. 2 slettes.

Teksten er som følger: Stk. 2: For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

Begrundelse: Andelsbeviser har i dag ingen reel værdi. Såfremt en andelshaver skal dokumentere at eje en andel, f.eks. i forbindelse med lån/pantsætning af andelen, skal der udarbejdes en ”erklæring om adkomst”. Såfremt andelsbeviset bortkommer kan der udstedes et erstatningsbevis imod betaling. Dette kan spares, hvis der ikke er krav om udstedelse af andelsbevis.

Herefter blev forslaget sat til afstemning

FOR forslaget stemte	21
IMOD forslaget stemme	0
BLANK stemme	0

Forslaget var vedtaget

b. Bestyrelsens forslag om etablering af ny/nye legepladser

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelser til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Bestyrelsen har indhentet budget priser på to mulige løsninger af dette projekt:

1. Renovering / udskiftning af eksisterende legepladser, indhentet budget pris 130.000,- budget ramme max kr. 250.000,-
2. Etablering af ny legeplads placeret ved skur, indhentet budget pris 380.000,- budget ramme max kr. 500.000,-

Eftersom forslag 2. var det mest vidtgående, blev dette sat til afstemning først.

FOR forslaget stemte	21
IMOD forslaget stemme	0
UNDLOD a stemme	0

Forslaget var vedtaget

Eftersom forslag 2. blev vedtaget, udgik forslag 1.

Ad 5 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022 til godkendelse

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

Driftsbudget for 2021/2022 blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Jeanne Hartvig blev genvalgt med akklamation.

Jacob Nielsen stillede op som bestyrelsesmedlem og blev valgt med akklamation.

Bestyrelse består herefter af følgende:

Navn	Post	På valg
Henning Thode	Formand	2023
Jeanne Hartvig	Bestyrelsesmedlem	2024
Susanne Friland Jensen	Bestyrelsesmedlem	2023
Søren Lykke Larsen	Bestyrelsesmedlem	2023
Jacob Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2024
Lars Pilgaard Kristensen	Suppleant	2023

Ad 7 – valg af 1 suppleant

Lars Pilgaard Kristensen blev genvalgt med akklamation som suppleant for 1 år.

Ad 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

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de har fået tildelt midler til hjertestarterkursus. Der er indtil videre planlagt kursus d. 8 og 9 marts. Info herom bliver udsendt til alle andelshavere.

Der var ønske til bestyrelsen om at undersøge muligheden for at få opsat solceller. Dette har bestyrelsen undersøgt for en rum tid siden, hvor beskeden var, at hver andel skulle have eget anlæg, af den grund gik man væk fra det.









Bestyrelsen har noteret, at der var ønske om at undersøge muligheden igen.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

<p>Rikke Emanuel Møller Dirigent Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383 IP: 185.157.xxx.xxx 2022-04-06 09:41:20 UTC</p> <p>NEM ID </p>	<p>Rikke Emanuel Møller Referent Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383 IP: 185.157.xxx.xxx 2022-04-06 09:41:20 UTC</p> <p>NEM ID </p>
<p>Rikke Emanuel Møller Administrator Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383 IP: 185.157.xxx.xxx 2022-04-06 09:41:20 UTC</p> <p>NEM ID </p>	<p>Henning Thode Bestyrelsesformand På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening Serienummer: PID:9208-2002-2-970504454758 IP: 212.237.xxx.xxx 2022-04-06 11:20:26 UTC</p> <p>NEM ID </p>
<p>Jacob Haahr Nielsen Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-744010202435 IP: 87.59.xxx.xxx 2022-04-06 18:27:26 UTC</p> <p>NEM ID </p>	<p>Jeanne Daisy Hartvig Bestyrelsesmedlem På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening Serienummer: PID:9208-2002-2-494576142051 IP: 83.94.xxx.xxx 2022-04-08 10:55:40 UTC</p> <p>NEM ID </p>
<p>Susanne Friland Jensen Bestyrelsesmedlem På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening Serienummer: PID:9208-2002-2-700714978500 IP: 87.52.xxx.xxx 2022-04-09 12:57:02 UTC</p> <p>NEM ID </p>	<p>Søren Lykke Larsen Bestyrelsesmedlem På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening Serienummer: PID:9208-2002-2-221817538453 IP: 87.59.xxx.xxx 2022-04-11 04:45:52 UTC</p> <p>NEM ID </p>

Penneo dokumentnøgle: MIS02-AW3AT-XSAUQ-EL53Q-U8YFY-OIZUC

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/validate>