

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

A/B Ølstykke Ny
Ejd.nr.: 1-716
Dato: 04.03.2025

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag den 19. februar 2025 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 2023/2024, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024/2025 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 15 ud af 62 andelshavere repræsenteret heraf 2 ved fuldmagt. Til stede var desuden Rikke Emanuel Hvilsom fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formanden bød velkommen og foreslog Rikke Emanuel Hvilsom som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, med generalforsamlingens samtykke, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig i dagsordens punkter med undtagelse af punkt nr. 5 forslag, da forslaget kræver 2/3 fremmødte.

1. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning.

Fjernvarme:

Fjernvarme installationen pågår og vi har en tilslutning på 100% af andelshaver.

Anlægsarbejdet på Rubinvej er færdig, dog mangler der lidt retablering af buske samt græs et par enkelte steder, ellers burde de være færdige.

Ved færdiggøres vil vores forhaver samt stisystemer og græsplæner være færdige, men vores veje skal stå en sommer samt en vinter før det endelige slidlag vil blive lagt så dette bliver nok først i 2026.

Skulle der på egen grund eller fællesarealer være mangler så håber vi at folk vil indberette dette til nordkysten egedal.fjernvarme@nordkysten.dk

bestyrelsen prøver at gennemgå alle fællesarealer men vi kan nemt overse en evt. mangel så derfor denne opfordring. For god ordens skyld så evt. mangelgennemgang på egen grund vil ikke blive udført af bestyrelsen dette er andelshaver eget ansvar.

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 vores boliger, men vi har også en fornemmelse at det er for køber blevet sværere at få bevilget lån til køb af boliger.

Parkering:

Dette kan for tiden være en udfordring, men der vises heldigvis hensyn og som udgangspunkt er dette foregået i mindelighed på trods af at der har været dage med udfordringer.

Der vil dog altid komme en sky for solen, vi har oplevet at enkelte "galninge" har benytte "genveje" over græsplæner samt stisystemer da deres færden tilsyneladende er vigtigere end deres naboer, områdets børn samt husdyrs sikkerhed, derudover er der det åbenlyse i at græsplæner ødelægges. Vores entreprenør var heldigvis hurtig ude og blokere stier med betonblokke, så håber dette ikke gentager sig da der udover åbenlyse sikkerhedsspørgsmål også kan komme et eventuelt erstatningsansvar for retablering af græsarealer.

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.

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 mand have et hurtig opråb, salg, meddelelse eller andet ud er dette en rigtig god kanal.

Kommunikation:

Der er i år fra bestyrelsens side stillet 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.

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.

Der kan på nuværende være svært for traktor at udføre snerydning hvor der graves, så derved er det ekstra vigtig selv at være observant på at der er ryddet ved ens bolig.

Beretningen blev taget til efterretning.

2. Forelæggelse af årsregnskab for 2023/2024, forslag til værdiansættelse og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik regnskabet for år 2023/2024.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet som udviste et underskud på kr. -127.756. Ejendommen var vurderet af valuar til kr. 109.389.000, og der er reserveret kr. 18.758.906 til værdiforringelse samt vedligeholdelse af ejendommen.

Dirigenten gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstillede til at forøge andelsværdien til kr. 8,9153 pr. andelskrone, svarende til en værdi afrundet pr. andel på kr. 1.315.000.

Efter spørgsmål, satte dirigenten årsregnskabet og bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. 8,9153 til afstemning.

Regnskab og andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024/25 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 2024 - 31/10 2025

Ølstykke ny Andelsboligforening

INDTÆGTER:	Budget 2024/2025
Boligafgift	2.678.400
Andre indtægter	7.000
Samlede indtægter	2.685.400
Ejendomsskat	632.915
Elektricitet fællesarealer	10.000
Renovation	293.456
Forsikringer	153.894
Renholdelse/grønne områder	60.000
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	150.000
Overgang til fjernvarme	0
Administration	136.800
Web-adgang	3.000
Revision	25.338
Internet og abonnement	8.400
Valuar	21.000
Porto, kopier, kontorartikler	10.000
Mødeudgifter/best. m.v.	36.000
Gebyr bank m.v.	11.500
Afskrivning inventar m.v.	99.955
Omkostninger i alt	1.652.258
Resultat før finansielle poster	1.033.142
Finansielle indtægter	-8.970
Finansielle udgifter	0
Finansielle omkostninger	216.345
Finansielle poster, netto	207.375
Årets resultat	825.767
Forslag til resultatdisponering:	
Overført til "Reserveret til vedligehold ejendommen"	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	825.767
	825.767
Lividitetsresultat	
Årets resultat	825.767
Betalte Prioritetsafdrag	-586.824
Afskrivninger	99.955

Likviditetsresultat	338.898
Totalt antal m ² andelsboliger	5.890 m ²
Gennemsnitlig m ² pris	454,74

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

4 Forslag

- a. Bestyrelses forslag: Tilføjelse til vedtægternes §37

Forslag fra bestyrelsen til generalforsamling i Ølstykke Ny andelsboligforening 19-02-2025

Bestyrelsen fremsætter forslag om at ændre den nuværende praksis i vores andelsboligforening, hvor indkaldelser og kommunikation foregår på omdelt papir, til at blive håndteret digitalt via e-mail.

Baggrund: I den digitale tidsalder, hvor de fleste af os har adgang til internettet og e-mail, er det blevet både praktisk og økonomisk fordelagtigt at skifte til en digital kommunikationsform. Dette vil ikke kun spare penge og tid, men også bidrage til en mere effektiv og bæredygtig administration.

Fordele ved digital kommunikation:

1. **Økonomiske besparelser:** Der vil være en betydelig besparelse på porto, papir og printerforbrug.
2. **Tidsbesparelse:** E-mails kan sendes hurtigt og effektivt til alle medlemmer uden at kræve fysisk omdeling.
3. **Miljøvenlig:** Ved at reducere papirforbruget bidrager vi til at mindske vores CO₂-aftryk og arbejder i retning af en mere bæredygtig forening.
4. **Hurtigere respons:** E-mail giver medlemmerne mulighed for hurtigt at modtage, læse og svare på indkaldelser, hvilket kan fremskynde beslutningsprocesser.
5. **Bedre arkivering:** E-mails kan nemt opbevares og arkiveres digitalt, hvilket gør det lettere at finde gamle referater og indkaldelser.

Vi håber, at dette forslag vil blive taget til overvejelse, da det vil bidrage til at gøre vores andelsboligforening mere moderne og effektiv.

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:

For: 15

Imod: 0

Blank: 0

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**

5. Valg til bestyrelsen

Formand Henning Thode og bestyrelsesmedlemmerne Susanne Friland Jensen og Jeanne Hartvig var på valg.

Alle 3 blev genvalgt med applaus.

6. Valg af suppleanter

Jeanet Priess og Kenneth Gamst stiller op som suppleanter, begge blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Henning Thode	Formand	2027
Jacob Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2026
Susanne Friland Jensen	Bestyrelsesmedlem	2027
Jeanne Hartvig	Bestyrelsesmedlem	2027

Morten Larsen	Bestyrelsesmedlem	2026
Jeanet Priess	Suppleant	2026
Kenneth Gamst	Suppleant	2026

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

Der var ønsker fra en af andelshaverne om, at soklen bliver gennemgået da den trænger til at blive pudset. Dette vil bestyrelsen gå videre med.

Der vil blive oprettet en ny facebookgruppe i foreningen hvor kun andelshavere kan blive medlem, så der her kan deles information der ikke vedrører folk underfor foreningen. Da ikke alle benytter facebook, vil vigtig information fortsat blive udsendt direkte til andelshaverne.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:48

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 25.02.2025

Underskrift i henhold til vedtægt

Som dirigent og referent:
Rikke Emanuel Hvilsom

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.”

Rikke Emanuel Hvilsom

Dirigent

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-13 09:27:58 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Referent

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-13 09:27:58 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Administrator

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-13 09:27:58 UTC



Henning Thode

Bestyrelsesformand

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

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-03-13 09:36:39 UTC



Morten Traun Larsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-03-13 09:43:53 UTC



Jacob Haahr Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-13 15:32:34 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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.”

Jeanne Daisy Hartvig

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 45.65.xxx.xxx

2025-03-14 09:17:14 UTC



Susanne Friland Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-04-10 05:32:26 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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