



REFERAT

fra ordinær generalforsamling i EF Ryethave
mandag den 28. november 2016, kl. 19:00
Satellitten, Bymidten 46, 3500 Værløse

88 medlemmer af 216 medlemmer (svarende til 857 fordelingstal) var repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent	1
2. Aflæggelse af årsberetning.....	1
3. Revisors forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse	2
4. Godkendelse af det indeværende års driftsbudget – herunder drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.	2
5. Valg af formand for bestyrelsen.....	3
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer	3
7. Valg af suppleanter	4
8. Valg af revisor – bestyrelsen genindstiller Piaster Revisorerne	4
9. Indkomne forslag	4
10. Eventuelt	9

1. Valg af dirigent og referent

Formand Ernst Hviid Trier bød velkommen. Ingen fra salen ønskede at være dirigent, så bestyrelsen foreslog Lars Bang Sørensen fra Administration Danmark, der herefter blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Lars Bang Sørensen fra Administration Danmark blev valgt som referent.

2. Aflæggelse af årsberetning

Med afsæt i den skriftlige beretning sendt med dagsordenen aflagde formand Ernst Hviid Trier beretning for året. Der blev knyttet følgende bemærkninger og kommentarer til årsberetningen:

- Der blev udtrykt utilfredshed med rengøringen generelt. Bestyrelsen oplyste, at de grundlæggende var tilfredse, men ville bede alle beboer om at indberette omkring manglende rengøring så snart det blev opdaget, således bestyrelsen kunne gribe ind – indberetning måtte gerne ske via EasyFix.



- Spørgsmål til udskiftning af varmecentral – om foreningen havde fået tilskud. Bestyrelsen oplyste, at det desværre var for sent at søge tilskud, da det skulle være sket inden igangsættelse af projektet.
- Problemer med brugen af EasyFix. Beboernes opgaver forsvinder hos beboerne, men viceværten kunne oplyse, at de havde modtaget deres opgaver. Lars Bang Sørensen fra Adm DK oplyste, at det ville blive løst og blive meddelt beboerne via EasyFix.
- Generalforsamlingen udtrykte stor tilfredshed med, at omkostningerne til containerpladsen for første gang i mange år var faldet med kr. 100.000.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Revisors forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse

Revisor Stefan Sølvhøj Johansson fra Piaster Revisorerne, gennemgik regnskabet for 2015/16. Der foreligger blank påtegning (uden anmærkninger) og er opstillet efter almindelige principper. Der blev knyttet følgende bemærkninger og kommentarer til regnskabet:

- Årets resultat blev -213.536
- Der er henlagt kr. 1.000.000 til særlig vedligeholdelse

Der var spørgsmål til note 20 – skyldigt internet. Kr. 211.415 vedrører skyldigt kabel-tv, hvilket er blevet tilrettet i regnskabet til brug for kommende år.

Årsregnskab blev enstemmigt **godkendt** og årets resultat blev således overført til egenkapitalen.

4. Godkendelse af det indeværende års driftsbudget – herunder drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Revisor Stefan Sølvhøj Johansson fra Piaster Revisorerne, gennemgik budgettet for 2016/17.

- Fællesbidraget stiger pr. 1 jan 2017 med 2,8%
- Der afsættes kr. 1.000.000 til særlig vedligehold

Forslaget til budget blev sat til afstemning og blev enstemmigt **godkendt**.

Budgettet er derved godkendt og ejerbidraget er således vedtaget til kr. 182 pr. fordelingstal pr. måned og grundfond til kr. 12 pr. fordelingstal pr. måned.

De månedlige satser pr. fordelingstal pr. 1. januar 2017.



Fordelingstal	Fællesudgifter	Vand	Ejerbidrag i alt	Grundfond
6	852	240	1.092	72
7	994	280	1.274	84
9	1.278	360	1.638	108
12	1.704	480	2.184	144

Pakke	YouSee	Copydan	Antennebidrag
Grund	116	42	158
Mellem	313	47	360
Fuld	421	55	476

5. Valg af formand for bestyrelsen

Formand Ernst Hviid Trier var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmerne Christa Christensen, Martin Larsen og Else Sørensen var ikke på valg på nærværende generalforsamling.

Bestyrelsesmedlem Frank Petersen var på valg for en 2-årig periode og modtog ikke genvalg

Bestyrelsesmedlem Jesper Walbum Jensen var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg

Bestyrelsesmedlem Jørgen Kauling var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg.

Følgende kandidater opstillede med følgende resultat:

Jørgen Kauling – 811 fordelingstal

Jesper Walbum Jensen – 800 fordelingstal

Ron R.W. Kielstrup – 427 fordelingstal

Amalie Maria Jensen – 512 fordelingstal

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand – Ernst Hviid Trier på valg i 2018

Bestyrelsesmedlem – Christa Christensen på valg i 2017

Bestyrelsesmedlem – Martin Larsen på valg i 2017

Bestyrelsesmedlem – Else Sørensen på valg i 2017

Bestyrelsesmedlem – Jørgen Kauling på valg i 2018



Bestyrelsesmedlem - Jesper Walbum Jensen på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem - Amalie Maria Jensen på valg i 2018

7. Valg af suppleanter

Valg af suppleanter – følgende blev valgt

- 1 Suppleant – Birgit Kjeldgaard på valg i 2017
- 2 Suppleant – Bo Winsløw på valg i 2018

8. Valg af revisor – bestyrelsen genindstiller Piaster Revisorerne

Bestyrelsen indstiller Piaster Revisorerne som revisor for det næste regnskabsår, hvilket tiltrædes.

9. Indkomne forslag

Til generalforsamlingen var kommet følgende forslag:

Forslag 1 Bestyrelsens forslag omkring stigstreng

3 værelses lejligheder skal kun have et sæt stigstreng som fremføres enten under gulv eller på tværs i loft gang, herved kun et sæt vandmålere.

De 2 og 4 værelselejligheder har teknikskakte målere sidder i.

De 3 værelses vil få målerne direkte over badekar eller i brusekabinen synligt på væg.

Forslaget blev **besluttet** i fremlagte form med stemmerne 1 nej, 11 blankt og resten for

Forslag 2 Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring § 2.4

Nuværende praksis omkring ejerskifter er, at sælger bliver bedt om at indbetale et varmedepositum, og det giver lidt "knas" i proceduren, når sælger så ikke indbetaler, og det giver i sidste ende foreningen en procesrisiko for tab.

Bestyrelsen foreslår derfor en praksisændring, hvor køber og sælger formelt selv skal klare denne problemstilling (køber kan opfordre sælger til, at der bliver indbetalt et varmedepositum, men ikke et krav fra foreningens side), idet det så bliver præciseret, at køber formelt hæfter for alle restancer – dvs. også tidligere ejeres evt. efterbetaling i fordelingsregnskab for varme og snart også for vand.
Derfor foreslår bestyrelsen følgende vedtægtsændring:



§ 2.4

Til sikkerhed for evt. efterbetaling af varme skal en sælgende ejerlejlighedsejer deponere et beløb, fastsat af administrator. Beløbet fastsættes ud fra det antal måneder den fraflyttende ejer har ejet lejligheden i varmeåret, samt forventet totalforbrug (graddage). Evt. overskydende beløb afregnes senest 4 måneder efter varmeårets udløb.

foreslås ændret til følgende:

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Forslaget blev **besluttet** i fremlagte form med stemmerne 1 blankt og resten for.

Forslag 3 Bestyrelsens forslag om indkøb af hjertestarter

Hjertestarter opsat udenfor ved viceværterne, som alle kan komme til ved at taste en kode eller brug af nøglebrik.

Bestyrelsen vil så kontakte Tryk Fonden for evt. tilskud til denne og registrering af en sådan, i hjertestarter.dk.

Bestyrelsen vil tro at udgiften med udvendigt skab vil være ca. 20 til 30.000 kr. og ønsker derfor en ramme på kr. 30.000 til indkøb af en hjertestarter.

Forslaget blev **besluttet** i fremlagte form med stemmerne 1 nej, 2 blankt og resten for

Forslag 4 Bestyrelsens forslag om BBR areal

Ista har oplyst, at de i fordelingsregnskabet for varme af historiske årsager bruger et areal på i alt 18.421 m² til fordeling af spildvarme, hvor BBR har et areal på 16.668 m². Det er ikke gennemskueligt for ejerne, når der bruges forskellige arealer, og Ista anbefaler også, at det fremover skal være BBR-arealet, der bruges i fordelingsregnskabet.

Bestyrelsen foreslår derfor, at det fremover skal være BBR-arealet 16.668 m², der indgår som fordelingsnøgle i varmeregnskabet. Om muligt allerede for det fordelingsregnskab, der nu skal udarbejdes pr. 30. september 2016.

Forslaget blev **besluttet** i fremlagte form med stemmerne 3 nej, 3 blankt og resten for

Forslag 5 Bestyrelsens forslag om solafskærmning



Igennem mange år, har det været et stort ønske fra de 2 værelseslejligheder at få bedre mulighed for regulering af temperaturen i lejlighederne om sommeren. Muligheden for at tilbygge altaner på de 2 værelseslejligheder blev undersøgt af bestyrelsen i sommers, og konklusionen blev desværre, at vi for indeværende ikke har økonomi til at åbne for denne mulighed.

De 3- og 4 værelses lejligheder har lov til at opsætte en markise, så længe denne er opsat indenfor væggene på deres altan. En tilsvarende mulighed eksisterer ikke for de to værelseslejligheder. Tidligere forslag om lov til opsætning af markiser på de 2 værelseslejligheder er blevet forkastet af generalforsamlingen.

Bestyrelsen er imidlertid faldet over en alternativ løsning, der vil kunne imødekomme de 2 værelses lejligheders behov for solafskærmning, hvis generalforsamlingen vil give tilladelse hertil.

På markedet findes forskellige persienner til udvendig montering. Disse kan fås i forskellig grad af gennemsigtighed, der afgør hvor meget lys og varme de afviser. En sådan løsning vil kræve, at der bliver opsat en boks på ca. 10 x 10 cm over hvert vindue man ønsker at afskærme. En mulig løsning kunne se således ud

Gardinerne kan også placeres indvendigt, hvilket ikke kræver nogen generalforsamlingsgodkendelse, men så er de ikke helt så effektive i deres evne til at afvise varme.

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen udvælger en leverandør/design, og generalforsamlingen efterfølgende giver tilladelse til, at de enkelte ejere selv kan opsætte solafskærmning i det omfang de måtte ønske det, så længe de kun opsætter den valgte løsning og selv betaler herfor. Dette for at sikre et ensartet udtryk i bebyggelsen.

Hvis du ønsker at læse mere om denne type produkter, kan du f.eks. søge efter Verosol Termogardiner.

Bestyrelsen beder generalforsamlingen tilkendegive, om der er stemning for, at bestyrelsen i det kommende år, arbejder for en sådan løsning, der efterfølgende fremlægges til vedtagelse på næste års generalforsamling?

Forslaget blev **besluttet** i fremlagte form med stemmerne 10 nej, 8 blankt og resten for

Forslag 6 Ændring af bestyrelsens aflønning – stillet af Jørgen Kauling

A.

Gennem mange år, har aflønningen af bestyrelsen ligget fast. Efter at have deltaget i bestyrelsesarbejdet i et år, konstaterer jeg at formand, næstformand samt sektrær bruger et ganske betydeligt antal timer på arbejdet, som i det forløbende år udover et normalt bestyrelsesarbejde, har været brugt på ansættelsessamtaler af vicevært, til-



budsindhentning fra eksterne rådgivere, byggeudvalgsmøder og møder i forbindelse med dette.

I det forløbende år har formanden brugt langt mere end de 400 timer som formanden har timeregnskab på, idet der ikke indtil nu er blevet ført et systematisk timeregnskab. Næstformand og vores sektrær har ligeledes brugt mange timer på ovennævnte. Det er naturligt, at når man vælges til et job som disse, skal der også lægges et rimeligt arbejde for bestyrelsen, og det vil jeg konstatere der er gjort, også ud over det forventelige og rimelige.

Derfor foreslår jeg at:

Formanden stiger fra 25.000 kr./årligt til 35.000 kr. årligt. (dette beløb er skattepligtigt).

Næstformand og sektrær stiger fra 3.200 kr./årligt til 3.700 kr./årligt. (disse beløb er skattefrie)

B.

Da Ryethave de kommende to år skal igennem en stor vedligeholdelsesopgave, hvor formanden for bestyrelsen bliver en nøgleperson, foreslår jeg, at der de næste to år gives et renoveringstillæg til vores formand på 15.000 kr. udover ovennævnte. Samt at næstformand og sekretær afregnes med 10.000 kr. udover ovennævnte.

Øvrige bestyrelsesmedlemmer aflønnes som hidtil, med 2.000kr./årligt.

Jeg beder generalforsamlingen tilkendegive, om der er flertal for den foreslåede ændring.

Forslag A

Forslaget blev **besluttet** i fremlagte form med stemmerne 2 blankt og resten for

Forslag B

Forslaget blev **besluttet** i fremlagte form med stemmerne 7 nej, 7 blankt og resten for.

Forslag 7 forundersøgelse altaner – stillet af altangruppen

Vi foreslår, at Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen **at foretage en forundersøgelse af 2 altanløsninger** i samarbejde med Rambøll.

Forundersøgelsen skal inkludere omfanget af evt. indgreb i stuegulvet.

Altanløsning 1 (store løsning):

Med nye, større altaner til alle lejligheder – inkl. 2 vær. lejligheder



Løsningen omfatter:

1. **Forskudte altandybder** med størst altandybde i stuen og mindre altandybder på 1. og 2. sal. Disse kunne eksempelvis være:

stuen – ca. 130-140cm dybde - idet altanen ikke skygger for en underbo

1. sal – ca. 110-120cm dybde

2. sal – ca. 110-120cm dybde

De endelige altandybder besluttet på baggrund af konkrete lysindfaldsmålinger samt hensyn til Ryethaves eksisterende arkitektur.

2. **Altanværn og gavl m. hvide krydsbalustre i stål og klart glas** (se foto s. 1)

Dette vil markant optimere lysindfaldet til de store lejligheder sammenlignet med det nuværende betonværn.

Forhøjet gavl med matteret glas hvor der er væsentlige indbliksgener.

3. **Gulv i hårdtræ.**

4. **Hvidmalet altanbund.**

Lejlighed	Fordelingstal ²	Pris pr. altan ¹	Altanpris efter fordelingstal
2 vær. lejl.	6	kr. 75.000	kr. 50.000
3 vær. lejl.	9	kr. 75.000	kr. 75.000
4 vær. lejl.	12	kr. 75.000	kr. 100.000
Total	27	kr. 225.000	kr. 225.000

1 Rambølls tidl. prisoverslag for altan til 2 vær. lejl.

Rambølls forundersøgelse vil etablere mere præcise prisoverslag

2 Simplificeret model m. ford.tal 6 for alle 2 vær. lejl.

Såfremt de forskudte altandybder og altanværn i klart glas ikke løser lysindfaldsproblemerne i de store lejligheder, undersøges en løsning der også inkluderer gulv-til-loft vindue (evt. m. skydedør) samt en mindre, tidssvarende radiator.

Altanløsning 2 (lille løsning):

Med nye, tidssvarende altanværn og gavle – kun til 3 og 4 vær. lejligheder (samme altanstørrelse som nu)

Løsningen omfatter:

1. **Altanværn og gavl m. hvide krydsbalustre i stål og klart glas** (se foto s. 1)

Dette vil markant optimere lysindfaldet til de store lejligheder sammenlignet med det nuværende betonværn.



2. Hvidmalet altanbund.

Lejlighed	Fordelingstal ²	Pris pr. altan ¹	Altanpris efter fordelingstal
2 vær. lejl.	6	kr. 0	kr. 17.778
3 vær. lejl.	9	kr. 40.000	kr. 26.667
4 vær. lejl.	12	kr. 40.000	kr. 35.555
	27	kr. 80.000	kr. 80.000

1 Rambølls tidl. prisoverslag for nye altanværn og gavle

Rambølls forundersøgelse vil etablere mere præcist prisoverslag

2 Simplificeret model m. ford.tal 6 for alle 2 vær. lejl.

Hele forslagsbilaget om altaner kan ses på www.administrationdanmark.dk med login – brugernavn: **rye** og kode: **have** - det ligger under "Generalforsamling".

Forslaget **faldt** med stemmerne 19 ja, 1 blankt og resten imod

Forslag 8 afrensning af altaner – stillet af Kirsten Staff

Beton brystningerne på altanerne fremstår meget uens, skjoldet og mørke. Ved en afrensning og overfladebehandling af brystningerne, vil bygningerne få et ensartet og harmonisk udseende, og det vil lette fremtidig vedligeholdelse.

1: Beton brystningerne renses

2: De rensede beton brystninger overfladebehandles

Forslaget **faldt** med stemmerne 16 ja, 9 blankt og resten imod

10. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Tak til bestyrelsens store indsats og dirigenten for en godt ledet generalforsamling.
- Det blev givet udtryk for, at men ikke var tilfreds med foreningens trapperengøring.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 22.00.



Værløse, 28. november 2016

Formand Ernst Hviid Trier:

Dirigent Lars Bang Sørensen: