



REFERAT

fra ordinær generalforsamling i EF Ryethave
mandag den 27. november 2017, kl. 19.00
Satellitten, Bymidten 46, 3500 Værløse

54 medlemmer af 216 medlemmer var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Forde-
lingstal 534 af 1980 var repræsenteret (svarende til 27 %).

Dagsordenen var følgende:

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

Formand Ernst Hviid Trier bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Lars Bang Sørensen fra Administration Danmark blev valgt som dirigent, og han kon-
staterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold
til vedtægterne. Kenneth Larsen 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 kommenta-
rer til beretningen:

- Renovering af varmecentralerne forventes af kunne spare foreningen for ca. kr. 300.000 i strafafgift, da nedkølingen af returvandet er betydelig bedre end før. Omstrukturering hos varmeværket forventes at kunne spare foreningen for yderligere ca. kr. 200.000. I alt ca. kr. 500.000. Renoveringen forventes, at være tilbagebetalt på ca. 4 år.
- Renoveringen af varmecentralerne er en økonomisk overvejelse om, hvornår man skal renovere eller forny. Nu er varmecentralerne renoveret og foreningen kan se frem til at have besparelserne fremadrettet.



- Opstart af renoveringsprojektet var ikke aftalt med Christoffersen & Knudsen ved udsendelse af seneste informationsbrev. De 2 første opgange er nu igangsat. Det forventes, at de 2 opgange vil vare 3-4 uger at renovere. Der vil løbende komme information efterhånden som projektet skrider frem.
- De efterfølgende opgange forventes også at vare 3-4 uger at renovere i henhold til projektbeskrivelserne. Renoveringen indeholder flere faggrupper, som skal koordineres.
- Der kommer vandmålere i de enkelte lejligheder.
- Hovedforsyningsrørene i kælderen skiftes først således, at de nye lodrette stigrør ikke bliver "forurenede" af de gamle hovedforsyningsrør. Midlertidig vandforsyning vil blive etableret i forbindelse med skift af hovedforsyningsrørene.
- Der vil ikke være vand i lejlighederne, når de lodrette stigrør skiftes. Der vil blive etableret midlertidige fælleshaner i opgangene.
- Der foreligger en foreløbig tidplan på projektet. Denne er ikke offentliggjort.
- Christoffersen & Knudsen vil varsle de enkelte lejligheder og håndtere nøgler til lejlighederne. Tidsplan vil blive uddelt og komme på hjemmesiden. Tavlerne i vaskerierne og tørrerummet, vil også blive brugt til formidling af informationer.
- Det opfordres til, at man tilmelder sig administrators mailservice således kommunikationen kan sendes via mail. Dem som har tilmeldt sig mailservice, vil få informationerne pr. mail. Øvrige må holde sig orienteret om projektet via tavlerne vaskerierne og tørrerummet.
- Retablering af fliser er med i projektet. Hvis den enkelte ejer har ekstra fliser/klinker af samme type som de eksisterende, vil disse blive brugt. Hvis ikke, vil der blive brugt en generisk flise/klinke.
- Special aftaler om bestemte materialer mv. skal den enkelte ejer selv aftale med entreprenøren. Arbejder som ligger uden for projektet, skal den enkelte ejer selv afregne økonomisk.
- Ældre beboere som har svært ved at komme ned af trapperne, eller beboere med sygdom kan ansøge om et tørkloset opstillet i lejligheden, når renoveringen kommer til ens opgang. Ansøgningen skal afleveres til ejendomskontoret. Der vil være et begrænset antal tørklosetter til rådighed og det vil kun være folk med en velbegrundet årsag, som kommer i betragtning til et tørkloset.
- Fugt i lejlighederne skyldtes kuldebroer. Pyntekasserne ved vinduerne bør fjernes og man bør overveje indvendig isolering. Foreningen har af økonomiske årsager ikke planer om at foretage dette pt., så hvis man ønsker det udført før foreningen prioriterer opgaven, er det for egen regning. (Jf. vedtægterne opkræves ejere alligevel, når det skal udføres for hele bebyggelsen).
- Termografirapport kan findes på Administration Danmarks hjemmeside under beboer login.
- MC parkeringen har kostet kr. 37.000 at etablere. Pladserne er på de gamle tegninger over området, og er for at samle MC'erne på et sted. Alle MC ejere opfordres til, at benytte de anlagte MC pladser.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



3. Revisors forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse

Revisor Stefan Sølvhøj Johansson fra Piaster Revisorerne, gennemgik regnskabet for 2016/17. Der foreligger blank påtegning (uden anmærkninger) og er opstillet efter almindelige principper. Der blev knyttet følgende bemærkninger og kommentarer til regnskabet:

- Årets resultat blev et overskud på kr. 278.223 som forslås overført til egenkapitalen.
- Besparelserne er primært på vandafgift, elektricitet og løbende vedligeholdelse.
- Renovationsregnskabet er blevet sammenlagt og fremgår i regnskabet som en samlet post under note 4.
- Der er henlagt kr. 1.000.000 til særlig vedligeholdelse. Den samlede hensættelse til særlig vedligeholdelse udgør nu kr. 2.000.000.
- Renovering af varmecentralerne er midlertidig finansieret via egenkapitalen, men er en del af det store projekt og finansieres i sidste ende via fælleslånet.
- Opkrævningerne vedrørende renoveringsprojektet bliver udsendt omkring 31/8-2018 eller når projektets samlede økonomi er kendt. Opkrævningen til den enkelte ejer vil blive udregnet pr. fordelingstal.
- Det er tidligere vedtaget, at fælleslånet bliver med variabel rente.
- Der er oprettet en byggekredit, som anvendes til de løbende udgifter under projektet.

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 2017/18. Der blev knyttet følgende bemærkninger og kommentarer til budgettet:

- Uændret fællesbidrag.
- Uændret bidrag til grundfonden.
- Der afsættes kr. 1.000.000 til særlig vedligeholdelse.
- Posten vicevært og renholdelse er udspecificeret i regnskabs note 7.

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

Budgettet er derved godkendt og fællesbidraget 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 2018.



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	123	45	168
Mellem	319	49	368
Fuld	437	58	495

5. Valg af formand for bestyrelsen

Formand Ernst Hviid Trier var ikke på valg.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmerne Jesper Walbum Jensen og Jørgen Kauling var ikke på valg på nærværende generalforsamling.

Bestyrelsesmedlem Birgit Kjeldgaard var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlem Christa Christensen var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlem Martin Larsen var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlem Amalie Marie Jensen var udtrådt pga. fraflytning. Nyt bestyrelsesmedlem skulle vælges for en 1-årig periode. Ferhat Kücükgoncü opstillede og blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Ernst Hviid Trier	(på valg i 2018)
Bestyrelsesmedlem	Jesper Walbum Jensen	(på valg i 2018)
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Kauling	(på valg i 2018)
Bestyrelsesmedlem	Birgit Kjeldgaard	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem	Christa Christensen	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem	Martin Larsen	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem	Ferhat Kücükgoncü	(på valg i 2018)

7. Valg af suppleanter

Følgende blev valgt som suppleanter til bestyrelsen:

1. Suppleant	Peder Friis Erlandsen	(på valg i 2019)
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

Forslag 1 – Nyt fordelingsregnskab for vand

Bestyrelsen foreslog ændring af vedtægternes § 18 som følgende:

I forbindelse med de igangsatte renoveringsarbejder, vil der blive etableret bi målere på koldt og varmt vand i alle lejligheder. Når alle målere er etableret i alle lejligheder, og firmaet der skal udarbejde fordelingsregnskaber for vand er klar til at lave måleraf-læsningerne, vil bestyrelsen uden yderligere varsel foretage følgende ændringer i opkrævningerne:

- Ejerbidraget nedsættes med den faktiske vandudgift. Beløbet bliver opgjort pr. lejlighed efter fordelingstal.
- Nyt bidrag til a conto vand indsættes med samme beløb.
- Samlet opkrævning bliver dermed uændret.
- Vandforbrug i vaskeriet vil også blive målt, og bestyrelsen vil derfor justere vaskeripriserne tilsvarende.
- Efterfølgende vil der blive udarbejdet fordelingsregnskab for vand samtidig med fordelingsregnskab for varme – forventes 1. gang pr. 30/9-19.

Bestyrelsen foreslår i denne forbindelse, at vedtægternes § 18 om varmeregnskab ændres til ny § 18 om Varme og vandregnskab:

Nuværende § 18 - Varmeregnskab:

18.1

Betaling for den leverede varmemængde ifølge opgørelse fra Værløse Varmeværk a.m.b.a. pålignes ejerlejlighedsindehaverne i henhold til en af en varmeingeniør foretaget beregning.

18.2

Ejerlejlighedsindehavere er pligtige at respektere den med Værløse Varmeværk a.m.b.a. indgåede kontrakt angående varmeanlæggets drift, herunder selskabets ret til at afbryde varmelevering i visse perioder af hensyn til eftersyn af hovedledninger m.v.

18.3

Til dækning af de i denne bestemmelse anførte udgifter erlægger ejeren en fast månedlig ydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen for hvert regnskabsår, på basis af de af Værløse Varmeværk a.m.b.a. fremsendte á conto opkrævninger.



Ny § 18 - Varme og vandregnskab:

Ejerforeningen er berettiget og forpligtiget til at forsyne ejerlejligheder i ejerforeningen med varme og vand. Der føres særskilt regnskab over varme- og vandudgifterne.

Varme- og vandudgifterne fordeles mellem ejerlejlighedsejerne i overensstemmelse med de i henhold til enhver tid værende lovgivning fastsatte principper for fordeling af varme- og vandudgifter i udlejningsejendomme.

Administrator/bestyrelsen fastsætter á conto varme- og vandbeløb efter de regler, der er gældende for lejere i henhold til den enhver tid gældende lovgivning.

I varme- og vandregnskabet indgår de udgifter, som i henhold til den enhver tid gældende lejelovgivning uden særskilt aftale med lejer kan medtages i varme- og vandregnskabet over for beboelseslejere.

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** og blive indarbejdet i foreningens vedtægter.

Forslag 2 om ændring af vedtægternes § 5.2

Bestyrelsen foreslog ændring af vedtægternes § 5.2 som følgende:

Nuværende tekst:

§5.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og samtidigt med denne fremsendes regnskab samt budget for det indeværende år til medlemmerne.

Ny tekst (modificeret på GF):

§ 5.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. Regnskab og budget er tilgængelig på foreningens hjemmeside, senest 14 dage inden generalforsamlingen, og kopi heraf kan afhentes i papirudgave på ejendomskontoret. Medlemmer der er tilmeldt mailservice modtager indkaldelsen med bilag på mail.

Begrundelse for ændring:

Det bliver fortsat mere udgiftskrævende at udsende indkaldelser til generalforsamling, efterhånden som portoen stiger, idet regnskab og tilhørende budget fylder og vejer en del, som forsamlingen sikkert har bemærket. Regnskab og budget kan ses på hjemmesiden og evt. printes herfra. Skulle der være nogen i foreningen der ikke har mulighed for selv at printe, vil der findes et nødvendigt antal hos viceværten, som kan afhentes af interesserede.



Der var følgende bemærkninger til forslaget:

- Dem som er tilmeldt mailservice, vil forsat modtage indkaldelser mv. pr. mail.
- Forslaget er til de ejere, som modtager indkaldelser pr. fodpost.

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** den fremlagte og modificerede form. Ændringen vil blive indarbejdet i foreningens vedtægter.

Forslag 3 om fjerne buske langs flisegang
Søren Tandrup, Ryetvej 37, st. mf. foreslog følgende:

Har tidligere foreslået, at vi får fjernet de buske mm. langs flisegangen for enden af bebyggelse nr. 27 samt hele området på modsat side hen til tørrestativ. Området er meget grimt trods beskæring 2 x årligt. Det er tidskrævende og det pynter overhovedet ikke.

Foreslår at alt fjernes og der plantes prydbuske, f.eks. Potentilla. Den er flot, billig, findes i forskellige farver. Den er nem at holde, så der skal ikke bruges vicevært timer hvert år. Opfordrer gerne bestyrelsen til at se, om der ikke er andre områder som kunne forskønnes.

Vi har kun Rododendron i området som blomstrer ca. 1 mdr., så er det slut med at se noget pænt i Ryethave.

Der var følgende bemærkninger til forslaget:

- Bestyrelsen vil gerne vente til renoveringsprojektet er afsluttet og efterfølgende lave et sammenhængende forslag for hele området.

Forslagsstiller trak herefter forslaget.

Forslag 4 om afskaffelse af grøn container
Søren Tandrup, Ryetvej 37, st. mf. foreslog følgende:

Vi har brug for alle de besparelser vi kan finde, så vi evt. kan nedsætte vores fællesudgifter. Pengene kunne bruges bedre, til at lappe de huller i asfalten der er flere steder.

Der var følgende bemærkninger til forslaget:

- Sorteringen af affaldet i containeren er blevet bedre og strafafgiften mindre.
- Containeren bliver flittigt brugt af beboerne.
- Bestyrelsen ønsker at bevare containerordningen.



Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For: 2 stemmer – Blank: 2 stemmer – Imod: 50 stemmer.

Forslaget **faldt**

Forslag 5 om forslag til besparelser

Søren Tandrup, Ryetvej 37, st. mf. foreslog følgende:

Bestyrelsen skal komme med forslag til besparelser, så fællesudgifter ikke bare stiger hvert år.

Der var følgende bemærkninger til forslaget:

- Bestyrelsen er indstillet på, at drive foreningen på den bedst mulige måde og få udført forbyggende vedligeholdelse til den bedst mulige pris.
- Det koster penge og investeringer, at kunne spare penge på sigt.

Forslagsstiller trak herefter forslaget.

10. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Det er observeret personer i området, som ikke er velkommen. Vær opmærksom på personer, som ikke ser ud til at høre til i området samt vær opmærksom på hvem der lukkes ind i opgangene.
- Ville de ikke være en idé, at inddrage viceværterne i renoveringsprojektet? Viceværterne vil blive inddraget i renoveringsprojektet, når det er nødvendigt eller er praktisk fornuftigt. Der er en rådgiver og en entreprenør, som bliver betalt for styring og udførelse af renoveringsprojektet.
- Stor tak og ros til bestyrelsen for det gode arbejde og informations flow i forbindelse med renoveringsprojektet.
- P-pladser til håndværkerne og lastbiler. Folk parkere uhensigtsmæssigt og dækker 2 parkeringsbåse. Kan det ikke være en idé, at gøre parkeringsbåsene bredere samt få parkeringsbåsene tegnet op? Bestyrelsen vil opfordre til hensigtsmæssig parkering i et kommende nyhedsbrev. Asfalten skal graves op i forbindelse med renovering af kloakkerne. Parkeringsbåsene vil blive tegnet op efter renoveringen. Bestyrelsen tager parkeringsbåsenes størrelse til efterretning i forbindelse med den nye optegning af båsene.
- Alle er velkommen til, at sende forslag til forbedringer, vedligeholdelse og andre gode tiltag mv. til bestyrelsen.
- Bestyrelsen besvarer indkommende mails ca. 1 gang om ugen. Der skal derfor ikke forventes svar med det samme. Ved akutte situationer kan der rettes henvendelse til ejendomskontoret dagligt.



- Det er muligt at modtage indkaldelse og materiale til generalforsamling pr. e-mail og herved spare foreningen for porto'en til udsendelse af breve. Det er en frivillig ordning, som man kan tilmelde sig hos Administration Danmark.
- Det nye fordelingsregnskab for vand kommer til at følge kalenderåret i 2019 og varmen bliver lavet om til også at følge kalenderåret for 2019. Dvs. at der kommer et varmeregnskab på 15 måneder for perioden 1/10-17 – 31/12-18.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 20.45.

Værløse, 27. november 2017

Formand Ernst Hviid Trier:

Dirigent Lars Bang Sørensen: