

A/B Opnæsgård

Referat fra ordinær generalforsamling 2009

Torsdag, den 23. april 2009, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Opnæsgård i aulaen, Rungsted Gymnasium, Stadion Allé, 2960 Rungsted Kyst.

Generalforsamlingen havde følgende:

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3.
 - a) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
 - b) Fastsættelse af andelsværdi (faktor)
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a) Andelshaver Annelise Plesner Davidsen stiller forslag om, at der tillades at montere markiser på altanerne i Opnæsgård
6. Valg
7. Eventuelt

Formand Kjeld Plesner Davidsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2009. Formanden præsenterede bestyrelsen samt aftenens deltagende rådgivere statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede Revisorer, administrationschef Bill Glesner og regnskabschef Niels J. Jensen, Qvortrup Administration A/S, Lars Madsen, Peter Jahn & Partnere A/S samt advokat Henrik Qwist, Nielsen og Thomsen Advokater.

Ad 1 Valg af dirigent

Formand Kjeld Plesner Davidsen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 415 medlemmer var 119 repræsenteret. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger og således ikke indeholde et udførligt referat af aftenens diskussioner samt spørgsmål.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling havde runddelt en 5 siders skriftlig beretning. Herefter afgav formand Kjeld Plesner Davidsen bestyrelsens mundtlige beretning, hvorfra specielt skal fremhæves:

- Bestyrelsen har konstant fokus på foreningens lån og budget og sørger således for at tilpasse foreningens lån i Nykredit i det aktuelle marked og udnytter stedse mulighederne for at konvertere lån, så foreningen har så lav en renteudgift som mulig. Til foreningens lån er der tilknyttet renteswapaftaler, som sikrer fast forrentning.
- Arbejdet med kloakering på p-siden og i haveanlægget er færdigt. Nu påbegyndes udbedring af underjordiske kloakrør mellem de små blokke.
- Havearbejdet pågår og en stor del af det er afsluttet.
- I indeværende år vil arbejdet med renovering af vandrør blive påbegyndt. Arbejdet starter i opgangene fra nr. 79 – 85. Arbejdet forventes at kunne udføres fra installationsskaktene, således at arbejdet ikke betyder større indgreb i de enkelte lejligheder.
- I efteråret valgte bestyrelsen at udlicitere en del af de daglige opgaver fra inspektørkontoret. Det anslås, at foreningen ved denne udlicitering har opnået en besparelse i "hovedtal" på 1.066.423,24 kr.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen.

- Ad 3 a) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**
b) Fastsættelse af andelsværdi (faktor)

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede Revisorer, gennemgik foreningens årsrapport 2008 og besvarede løbende spørgsmål for forsamlingen. Fra gennemgang af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Regnskabet er godkendt af bestyrelsen og revisionspåtegningen er uden forbehold, hvilket vil sige, at revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2008 – blev gennemgået og enkelte poster samt noter præciseret. Foreningen har i 2008 solgt 10 lejligheder som andelslejligheder. Det har indbragt foreningen en indtægt på godt 6.700.000,- kr. Årets resultat er et underskud på 1.500.065,-, hvilket generelt ikke er tilfredsstillende, men underskuddet er

udtryk for, at der i 2008 er bogført ekstraordinær vedligeholdelse, som reelt er udført over årene 2007 og 2008, hvorfor årets underskud modsvares af et tilsvarende (2.041.849) overskud i 2007. På den baggrund er resultatet tilfredsstillende.

- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar til en handelsværdi på 738.900.000,- kr. Foreningens lån og renteswapaftaler note 20 og 23 side 14, blev gennemgået.
- Foreningen har fortsat ca. 160 lejelejligheder, som med dagens andelskrone på 44 repræsenterer en værdi på ca. 110.000.000,- kr.
- Der blev generelt besvaret spørgsmål vedrørende punkterne rengøringsudgift af foreningens selskabslokaler (note 4, side 9 og note 6, side 10), advokatsalær (note 8, side 10), drift af varmemesterkontor (note 7, side 10), diverse abonnementer (note 5, side 9) samt foreningens swapaftaler og markedsværdien af disse (passiver side 7, note 19, side 13 samt noterne 20 og 23, side 14).

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2008 var enstemmigt godkendt.

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik årsrapportens andelskroneberegning pr. 31. december 2008, regnskabs side 8. Foreningens egenkapital i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, b), kan maksimalt opgøres til 301.444.616,- kr. Den maksimale andelskrone kan opgøres til 44,48.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 44,00.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens indstilling om en andelskrone på 44,00 var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter jf. vedtægtens § 14, stk. 1, A), gældende indtil næste ordinære generalforsamling, og prissættelsen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt ville kunne blive fastsat en højere pris.

Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik foreningens budget 2009 (årsrapportens side 16 og 17). De enkelte poster i budgettet blev gennemgået og kommenteret.

Der er budgetteret med et driftsoverskud på 590.000,- kr.

Boligafgiften stiger med den i vedtægtens § 8, stk. 2, fastsatte stigning på 2,5% årligt. Denne stigning gennemføres tillige med virkning fra 1. januar 2010. Herefter skal generalforsamlingen hvert år tage stilling til eventuel regulering af boligafgiften.

Dirigenten gjorde tillige opmærksom på, at de nugældende moderniseringstillæg aftrappes med virkning fra 1. januar 2010 lineært med 1/10 hvert år. Aftrapningen påbegyndes således 1. januar 2010.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2009 var enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Forslag

Andelshaver Annelise Plesner Davidsen har stillet forslag om, at det tillades at montere markiser på altaner i Opnæsgård.

Dirigenten præciserede, at det af forslaget fremgår, at det samtidig forudsættes, at man vælger en bestemt type og farve som passer til ejendommen, og forslagsstiller er villig til at påtage sig arbejdet med at indhente tilbud på disse til bestyrelsens godkendelse.

Forslaget blev drøftet, og der blev generelt stillet spørgsmål til den foreslåede type af markise. Størrelsen blev drøftet, og det blev nævnt, at der skal tages hensyn til, at markiserne ikke skygger for øvrige altaner.

Bestyrelsen oplyste, at foreningens nugældende husorden indeholder forbud mod opsætning af markiser. Det er således ikke tilladt i dag.

På den baggrund valgte dirigenten at dele forslaget op. Dirigenten præciserede, at forslaget således er et ændringsforslag til foreningens gældende husorden om markiser. Dirigenten præciserede afstemningstemaet således:

”Det er tilladt at montere markiser på altaner i Opnæsgård. Det forudsættes, at der opsættes ensartede markiser på foreningens altaner.”

Dirigenten satte dette tema til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Dirigenten konstaterede herefter, at det nu er tilladt at opsætte markiser på altaner i Opnæsgård.

Herefter præciserede dirigenten, at foreningen skal tage stilling til valg af markisetype og farve.

En andelshaver foreslog, at bestyrelsen fik bemyndigelse til at vælge markisetype og farve, således at denne herefter offentliggøres for alle andelshavere. Dirigenten satte dette forslag til afstemning ved håndsoprækning og kunne konstatere, at der ikke var flertal for forslaget.

Det blev herefter vedtaget, at bestyrelsen skal udarbejde egentligt forslag til valg af markisetype og farve med henblik på, at dette konkrete forslag efterfølgende kan behandles og vedtages på en generalforsamling i A/B Opnæsgård. Først når markisetype og farve er valgt, vil foreningens medlemmer kunne opsætte markiser. Andelshaverne skal selv betale for markise og opsætning.

Ad 6 Valg

6.1 Valg af formand

Dirigenten oplyste, at foreningens formand skal vælges direkte af generalforsamlingen. Formand Kjeld Plesner Davidsen var på valg og er villig til genvalg for en ny 2-årig periode.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til den ledige formandspost. Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre kandidater til formandsposten.

Dirigenten konstaterede således, at formand Kjeld Plesner Davidsen var genvalgt for en ny 2-årig periode.

6.2 Valg til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at der skal vælges 4 medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmerne Jørgen Sverker Nilsson, Niels Stærup og Jan Ulrik Fredholm var alle på valg, og alle var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var øvrige kandidater til de 3 ledige bestyrelsespladser. Dirigenten konstaterede, at der ikke var modkandidater til disse 3 bestyrelsespladser. Dirigenten konstaterede, at Jørgen Sverker Nilsson, Niels Stærup og Jan Ulrik Fredholm blev genvalgt for en ny 2-årig periode.

Derudover oplyste dirigenten, at der skulle vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Claus Norman Bishop, som udtrådte af bestyrelsen den 3. februar 2009. Dette nye medlem indtræder således i det afgående medlems resterende valgperiode. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år foreslog bestyrelsen Morten Lund.

Morten Lund præsenterede sig for forsamlingen.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var øvrige kandidater til den ledige bestyrelsespost. Dirigenten konstaterede, at der ikke var øvrige kandidater til bestyrelsesposten. Dirigenten konstaterede, at Morten Lund var valgt for en 1-årig periode.

6.3 Valg af suppleant

Som suppleant for 1 år blev Christian Jaspers valgt uden modkandidat.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand Kjeld Plesner Davidsen	På valg 2011
Bestyrelsesmedlem Jørgen Sverker Nilsson	På valg 2011
Bestyrelsesmedlem Niels Stærup	På valg 2011
Bestyrelsesmedlem Jan Ulrik Fredholm	På valg 2010
Bestyrelsesmedlem Tudlik Frederiksen	På valg 2010
Bestyrelsesmedlem Morten Lund	På valg 2010
Suppleant Christian Jasper	På valg 2010

Ad 7 Eventuelt

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kan alt diskuteres, men intet vedtages. Følgende punkter blev drøftet:

- Andelshaveren nr. 27, 2.th., gjorde opmærksom på, at hun i lejligheden har et angreb af skimmelsvamp og orienterede forsamlingen om, at bestyrelsen efter hendes vurdering ikke aktivt gør noget ved sagen. Bestyrelsen og dirigenten oplyste, at der er tale om en konflikt-sag, som behandles mellem foreningens advokat og andelshaverens advokat, hvorfor man ikke vil kommentere den konkrete sag yderligere.
- En andelshaver ønskede oplyst, hvorledes man kunne få adgang til foreningens billardrum. Bestyrelsens oplyste, at man kan få en nøgle til rummet udleveret.
- En andelshaver oplyste, at DONG har en afdeling for udendørsbelysning, samt at DONG tilbyder at overtage denne.
- Forslag fra en hundeejer om, at hundene må have lov til at være løse på et afgrænset tidspunkt ved foreningens sø. Bestyrelsen oplyste, at det af hensyn til de beboere, som er nervøse for hunde, er nødvendigt at have regler om, at hundene skal være i snor. Løse hunde kan lege sammen på foreningens område "Laredoland" på den anden side af Alsvej.
- Spørgsmål om mulighed for etablering af dørtelefoner. Bestyrelsen oplyste, at punktet har været oppe på tidligere generalforsamlinger, men at det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er flertal for at bruge penge på dette.
- Foreningens regler for hundehold blev drøftet. Foreningen har ikke viden om, hvor mange hunde der konkret er i Opnæsgård.
- Forslag fra Steen Falk Knudsen, 73, st.mf., om etablering af et energispareudvalg. Han del-tager gerne selv i dette udvalg.
- Endelig oplyste bestyrelsen, at der pr. 30. marts 2009 er 46 andele til salg i A/B Opnæs-gård. Lejlighedernes tilbydes efter foreningens vedtægter personer på foreningens venteli-ster, men en stor del af salget sker ikke til personer på ventelisterne.

oooOooo

Herefter hævdede dirigenten foreningens ordinære generalforsamling 2009 kl. ca. 21.15, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

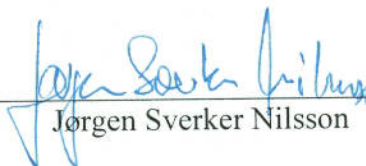
Som referent:

Henrik Qwist
Advokat

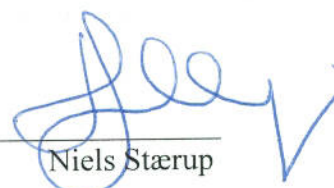
Bestyrelsen:



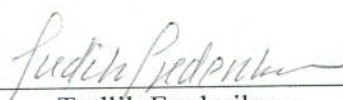
Formand Kjeld Plesner Davidsen



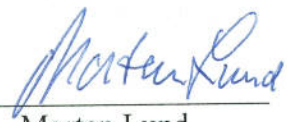
Jørgen Sverker Nilsson



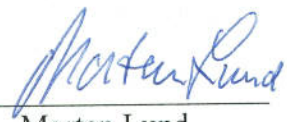
Niels Stærup



Jan Ulrik Fredholm



Tudlik Frederiksen



Morten Lund