

Referat fra ordinær generalforsamling 2010

Torsdag, den 22. april 2010, kl. 19.30 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) Vedtægtsændring – ændring af § 24
 - b) Vedtægtsændring – tilføjelse til § 3, stk. 2
 - c) Parkering af cykler
 - d) Istandsættelse af trappeopgange
 - e) Maling af altaner
 - f) Udskiftning af andelsboligforeningens blikkenslager
6. Valg
 - a) Til bestyrelsen skal vælges 3 medlemmer for 2 år
 - b) Valg af suppleanter
7. Eventuelt

Formand Kjeld Plesner Davidsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2010. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede Revisorer, advokat Jens Anker Hansen, advokat Svend Carstensen, administrationschef Bill Glesner og regnskabschef Niels J. Jensen, Qvortrup Administration A/S, Harald D Jensen og Claus Dam, Peter Jahn & Partnere A/S samt advokat Henrik Qwist, Nielsen og Thomsen Advokater.

Herefter præsenterede formanden bestyrelsen: Jørgen Sverker Nilsson, Niels Stærup, Tudlik Frederiksen, og Morten Lund, Jan Fredholm var ikke til stede.

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 419 medlemmer var 111 repræsenteret. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår alle forslag, der kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 24, stk. 1.

Dirigenten konstaterede, at der under dagsordens pkt. 5 var stillet forslag om ændring af foreningens vedtægt. Forslag om vedtægtsændringer kan i henhold til vedtægtens § 24, stk. 2 kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige medlemmer er repræsenteret, hvilket kræver, at mindst 280 medlemmer er repræsenteret. Dirigenten konstaterede, at denne betingelse ikke var opfyldt, hvorfor forslagene om vedtægtsændringer ikke vil kunne vedtages endeligt på aftenens generalforsamling. Opnås et flertal på mindst 2/3 for forslagene på aftenens generalforsamling, vil vedtægtsændringerne kunne vedtages endeligt på en efterfølgende ny generalforsamling, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret på denne.

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 bestyrelsens beretning var udarbejdet i skriftlig form og rundtelt til alle andelshaver sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling. Formand Kjeld Plesner Davidsen gennemgik ikke beretningen, men henviste til den, og redegjorde for følgende udvikling siden udarbejdelsen af beretning for 2009:

- Renovering af vandrør 2010/11.

I bestyrelsens skriftlige beretning er det oplyst, at der er gennemført et udbud på renoveringen af vandrør i den resterende del af den lange bygning, samt de 5 små blokke (nr. 1-77). Foreningen har nu fået tilbud på renovering af alle vandrør i Opnæsgård. De samlede udgifter til denne renovering, som bestyrelsen planlægger udført i løbet af 2010 og 11 beløber sig til ca. kr. 20,0 mio. incl. moms og alle øvrige forudsete og uforudsete udgifter.

I forhold til omkostningen på de første 4 opgange vil foreningen ved at foretage udskiftning nu i en løbende proces over 72 uger opnå en besparelse på kr. 10-12 mio., hvoraf ca. kr. 2,0 mio. er besparelse på den løbende vedligeholdelse over de 10 år som udskiftningen vil tage med 4 opgange pr. år.

I forbindelse med udskiftningen af vandrørene i de 5 små blokke, skal den sidste del af kloakkerne renoveres. Prisen herfor er anslået til ca. kr. 4,0 mio. incl. moms. Den samlede udgift beløber sig således til ca. kr. 24,0 mio. incl. moms og alle omkostninger. Bestyrelsen forventer denne gæld afviklet over 5-6 år.

Den endelige finansiering er ikke helt på plads endnu, men bestyrelsen er ved at indhente tilbud på denne.

Formand Kjeld Plesner Davidsen bad forsamlingen tilkendegive om der var enighed om at gennemføre dette projekt som foreslået og anbefalet af bestyrelsen. Dirigenten konstaterede, at der var enighed om at iværksætte projektet som foreslået af bestyrelsen.

Ingeniør Claus Dam, Peter Jahn & Partnere A/S, redegjorde herefter nærmere for baggrunden for og gennemførelsen af projektet. Alle ejendommens installationer er fra ejendommens opførelse. Der er konstateret rusttæring og andre skader på installationerne, og der er konstant mange klager over problemer med vandet. Det medfører dyre enkelt løsninger ved gennemførelse af sporadiske reparationer. Det er billigst og bedst med en samlet plan for udskiftning af alle installationer i et kontinuerligt forløb.

Arbejdet vil vare mellem 6 og 8 uger i hver opgang. Det forventes, at arbejderne vil kunne blive iværksat med start i uge 34 og således er projektet afsluttet ved udgangen af 2011.

Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at foreningens vedligeholdelsesplan i øvrigt ikke vil blive påvirket af installationsprojektet, men at økonomien naturligvis skal overvejes i alle kommende arbejder.

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

Ad 3a) 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 2009 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgang af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- 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 2009.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2009 – blev gennemgået og enkelte poster samt noter præciseret. Årets resultat er et underskud på 2.808.039, hvilket ikke er tilfredsstillende, men underskuddet skyldes primært, at foreningen i 2009 ikke har solgt de budgetterede ledige lejelejligheder. Det forventes, at denne indtægt vil komme i 2010.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg til en handelsværdi på 732,0 mio. Foreningens lån og renteswapaftaler i balancen, samt noterne 20, 21 samt 24, blev gennemgået.

Det blev præciseret, at foreningens tre renteswapaftaler med Nykredit Bank pr. statusdagen har en negativ handelsværdi på kr. 11.845.449, samt at denne negative værdi er indregnet i foreningens egenkapital.

- Foreningen har fortsat ca. 154 lejelejligheder, som over tid bliver andelslejligheder.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2010 var enstemmigt godkendt.

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik årsrapportens andelskroneberegning pr. 31. december 2009, regnskabs side 8. Foreningens egenkapital i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2b), kan maksimalt opgøres til kr. 276.047.833. Den maksimale andelskrone kan opgøres til 40,47.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 40,00.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens indstilling om en andelskrone på 40,00 var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter jf. vedtægtens § 14, stk. 1A, 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

Dirigenten konstaterede, at budgettet ligeledes var runddelt sammen med indkaldelsen, idet budgettet er side 16 i foreningens årsrapport 2009.

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik foreningens budget 2010.

Der er budgetteret med et beskedent driftsoverskud på kr. 52.000.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften fortsat stiger med 2,5% årligt med virkning fra 1. januar 2011 på forventet efterbevilling fra ordinær generalforsamling 2011.

Foreningens budgetterede udgifter til vandrørsprojektet er indeholdt i budgettet 2010, idet omkostningerne for 2010 forventes at kunne være indeholdt i foreningens afsatte beløb til vedligeholdelse på kr. 3,5 mio. og afsatte beløb til ekstraordinær vedligeholdelse på kr. 3,3 mio.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2010 med stigningen i boligafgiften på 2,5% med virkning fra 1. januar 2010 og en tilsvarende efterfølgende årlig stigning var enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Forslag

a) Vedtægtsændring – ændring af § 24

Dirigenten gennemgik ændringsforslaget.

Vedtægtens § 24, stk. 1 indeholder en regel om, at der altid skal være mindst 1/5 af foreningens medlemmer til stede på en generalforsamling for at denne er beslutningsdygtig. Det er et godt og demokratisk princip. Da foreningen imidlertid er stor med mange medlemmer, er det erfaringen, at det kan være vanskeligt at samle mindst 1/5 af foreningens medlemmer til generalforsamlinger. Alene af den årsag foreslås det at nedsætte Quorums-reglen fra 1/5 til 1/10. Dirigenten satte forslaget til afstemning med håndsoprækning med følgende resultat:

Imod:	17
Hverken for eller imod:	1
For:	93

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med kvalificeret flertal. Vedtægtsændringen er dog ikke endeligt vedtaget. I henhold til vedtægtens § 24, stk. 2 kan forslaget først endeligt vedtages på en ny generalforsamling såfremt forslaget på denne generalforsamling vedtages med et flertal på mindst 2/3 antal stemmeberettigede uanset, hvor mange stemmer der var repræsenteret på denne generalforsamling.

b) Vedtægtsændring – tilføjelse til § 3, stk. 2

Advokat Henrik Qwist gennemgik dette forslag til ændring/tilføjelse til vedtægtens § 3. Forslaget sikrer, at de banker, som har givet foreningens medlemmer andelslån med sikkerhed i andelene i A/B Opnæsgård vil kunne hjemtage en andelslejlighed på tvangsauktion selvom panthaver ikke kan opfylde bopælspligten i foreningens vedtægt. Der etableres således mulighed for midlertidigt medlemskab for panthavere i en periode på maksimalt 12 måneder således, at panthaverne i denne periode kan sælge andelslejligheden til en person, som herefter skal opfylde foreningens vedtægt om bopælspligt.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

Imod:	0
-------	---

Hverken for eller imod: 1
 For: 110

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med kvalificeret flertal. Vedtægtsændringen er dog ikke endeligt vedtaget. I henhold til vedtægtens § 24, stk. 2 kan forslaget først endeligt vedtages på en ny generalforsamling såfremt forslaget på denne generalforsamling vedtages med et flertal på mindst 2/3 antal stemmeberettigede uanset, hvor mange stemmer der var repræsenteret på denne generalforsamling.

c) Parkering af cykler

Forslagsstiller Christian Jaspers oplyste, at forslaget var trukket tilbage, idet det vil indgå i en kommende revision af foreningens husorden.

d) Istandsættelse af trappeopgange

Forslagsstiller Jane Heller og Peder Stephensen oplyste, at forslaget var trukket tilbage, idet bestyrelsen har tilkendegivet, at istandsættelse af trappeopgangene indgår i foreningens løbende vedligeholdelsesplaner.

e) Maling af altaner

Forslagsstiller Steffen Watson begrundede forslaget.

Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at det er bestyrelsens vurdering at forslaget ikke passer til Opnæsgård, hvorfor bestyrelsen anbefaler at forslaget ikke vedtages.

Efter en kort diskussion om forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 6
 Hverken for eller imod: 5
 Imod: 100

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

f) Udskiftning af andelsboligforeningens blikkenslager

Forslagsstiller Bo Østergård oplyste, at forslaget var trukket tilbage, idet formålet med forslaget først og fremmest har været, at orientere foreningens medlemmer om forslagsstillers dårlige oplevelser med VVS-firmaet Carl Christensen Co. A/S.

Ad 6 Valg

6.1 Valg til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at der skal vælges 3 medlemmer til bestyrelsen for en 2-årig periode. Bestyrelsesmedlemmerne Tudlik Frederiksen, Jan Fredholm og Morten Lund er på valg. Alene Morten Lund er villig til genvalg. Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at bestyrelsen foreslår andelshaverne:

- Jane Heller, nr. 81, og
- Christian Jaspers, nr. 9,

til bestyrelsen.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var yderligere kandidater til de 3 ledige pladser i bestyrelsen. Dirigenten konstaterede, at der ikke var øvrige kandidater til bestyrelsesposterne.

Herefter konstaterede dirigenten, at Morten Lund, Jane Heller og Christian Jaspers var valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

6.2 Valg af suppleant

Som suppleanter til bestyrelsen blev følgende valgt uden modkandidater:

- 1. suppleant Niels Salles Lyng, opgang 35
- 2. suppleant Bo Østergård, opgang 51

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 Morten Lund	På valg 2012
Bestyrelsesmedlem Jane Heller	På valg 2012
Bestyrelsesmedlem Christian Jasper	På valg 2012
1. suppleant Niels Salles Lyng	På valg 2011
2. suppleant Bo Østergård	På valg 2011

Formand Kjeld Plesner Davidsen takkede på hele bestyrelsens vegne Tudlik Frederiksen for hendes meget store og engagerede arbejde i bestyrelsen i en lang periode.

Ad 7 Eventuelt

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

- En andelshaver ønskede oplyst, om der i bebyggelsen er problemer med skimmelsvamp generelt. Formand Kjeld Plesner Davidsen og ingeniør Claus Dam oplyste, at der ikke generelt er problemet med skimmelsvamp i Opnæsgård. Alle beboere opfordres dog til at lufte godt ud i lejlighederne.

Bestyrelsen opfordrede alle, som måtte have problemer med kuldebroer i opgangene, eventuelt skimmelsvamp eller problemer med en elevator, vand i kælderen mv. til hurtigt at kontakte inspektøren.

- En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at påtale overfor børnehaven, at børnenes plastiklegotøj ofte flyder i foreningens sø. Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at det er påtalt flere gange overfor børnehaven, som jævnligt rydder op.
- Bebyggelsens rygere opfordres igen til ikke at smide skod på foreningens ejendom.
- En andelshaver klagede over, at flere beboere smider modtagne reklamer i en bunke under de nyopsatte postkasser. Også dette forhold er nævnt i bestyrelsens skriftlige beretning.
- En ny andelshaver forespurgte til muligheden for at få renoveret foreningens petanquebane. Lejernes repræsentant, som også er formand for Ældresagen, oplyste, at også Ældresagen ønsker at benytte petanquebanen.
- En andelshaver takkede til slut det grønne udvalg for det store arbejde med Opnæsgårds grønne områder, som er blevet rigtig flotte.

oooOooo

Herefter hævdede dirigenten foreningens ordinære generalforsamling 2010 kl. ca. 21.00, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

Som referent:

Henrik Qvist
Advokat

Bestyrelsen:

Formand Kjeld Plesner Davidsen

Jørgen Sverker Nilsson

Niels Stærup

Jan Ulrik Fredholm

Tudlik Frederiksen

Morten Lund