

A/B Opnæsgård

Referat fra ordinær generalforsamling 2011

Torsdag, den 28. april 2011, 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) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at søen mellem Opnæsgård og Alsvej renses og planter beskæres langs bredden.
 - b) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at anvendelse af ekstra kælderrum pålægges en månedlig leje på kr. 500,00.
 - c) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at hjemmesiden udvides med platform, hvor beboerne kan dele informationer i et lukket forum.
 - d) Bestyrelsen stiller forslag om revideret husorden.
6. Valg
 - a) Valg af formand
 - b) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - b) Valg af suppleanter
7. Eventuelt

Formand Kjeld Plesner Davidsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2011. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere: statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede Revisorer, advokat Jens Anker Hansen og administrationschef Bill Glesner, Qvortrup Ejendomsadministration samt advokat Henrik Qwist, Nielsen og Thomsen Advokater.

Herefter præsenterede formanden bestyrelsen : Niels Stærup, Jørgen Sverker Nilsson, Morten Lund, Morten Lund og Christian Jasper, idet Jane Heller desværre var fraværende.

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 428 medlemmer var 96 repræsenteret. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår behandling af alle dagsordenens punkter.

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 runddelt til alle andelshaver sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling. Formand Kjeld Plesner Davidsen gennemgik ikke beretningen, men henviste til den, og redegjorde for følgende spørgsmål derudover:

- i 2010 er der gennemført ca. 40 handler af andele, og foreningen har solgt 6 tidligere udlejede lejligheder.
- Foreningens renovering af vandinstallationer forløber rigtig godt. Alle beboere har været meget positive og imødekommande.
- Da flere beboere har udtrykt ønske om at udskifte altansidens vinduer med energiruder, har bestyrelsen godkendt dette, men kun til nye vinduer godkendt af A/B Opnæsgård. Beboerne kan vælge at isætte ny termovinduesindsats eller at skifte hele facadepartiet. Nærmere regler for dette forventes klar i maj måned. Det blev præciseret, at arbejdet skal udføres i overensstemmelse med foreningens regler herom. Samtidig blev det præciseret, at denne tilladelse til individuel vinduesudskiftning ikke ændrer på foreningens regler om foreningens generelle pligt til at stå for den udvendige vedligeholdelse af ejendommen. Imidlertid er der ikke planer om en kollektiv udskiftning af vinduerne, idet der ikke teknisk er behov for dette.

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

Ad 3 – Årsregnskab.

a) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede Revisorer, gennemgik foreningens årsrapport 2010 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgang af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisionspåtegningen er uden forbehold. Det vil sige at revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010. Det blev fremhævet, at årsrapporten er udarbejdet efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens nye vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2010 – blev gennemgået, og enkelte poster samt noter blev præciseret. Resultatopgørelsen er udarbejdet efter de nye retningslinjer hvilket betyder, at foreningens salg af lejelejligheder ikke er indarbejdet i årets resultat. På den baggrund viser årets resultat et underskud på kr. 5.473.135. Medregnes foreningens indtægt ved salg af 6 lejligheder, bliver resultatet et underskud på kr. 2.161.960. Underskuddet blev drøftet, og bestyrelsen præciserede, at underskuddet skyldes, at foreningen har valgt at finansiere de igangværende byggesager over driften.
- Boligaftgiften blev forhøjet med den vedtægtsbestemte forhøjelse på 2,5 % pr. 1. januar 2010, men samtidig er aftrapningen af særmoderniseringerne begyndt. Denne aftrapning foretages lineært over 10 år, og begyndte 1. januar 2010.
- Foreningens driftsudgifter er steget med godt kr. 800.000, hvilket skyldes foreningens forøgede udgifter til vandforbrug, snerydning samt omkostninger ved salg af egne andele, og en ikke budgetteret udgift til låneomlægning. Bestyrelsen har fokus på foreningens stigende vandudgift, og opfordrer andelshavere til at skifte til vandbesparende toiletter m.v.
- Foreningens udgifter til vaskeri (note 3) blev gennemgået. Driften har et beskedent overskud på kr. 72.144 efter afskrivning, men advokat Qwist præciserede, at der i dette beløb ikke er medregnet vand- og elforbrug. Der blev fremsat ønske om udarbejdelse af et fuldstændigt regnskab for vaskeriet, men det vil kræve opsætning af separate vand- og elmålere.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Ejendommens værdi er nu også i egenkapitalberegningen værdiansat til den konstante handelsværdi vurderet af foreningens statsautoriserede ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg til kr. 725.000.000. Foreningens egenkapital (note 19 og 20) samt foreningens lån (note 21) og foreningens renteswapaftaler note (25) blev gennemgået.
- Det blev præciseret, at foreningen har 5 forholdsvis korte renteswapaftaler med Nykredit Bank. Disse renteswapaftaler har pr. statusdagen en negativ handelsværdi på kr. 13.654.549, men på grund af stigende renter er markedsværdien faldet igennem 2011.
- Regnskabet indeholder nu i note 26 oplysninger om nøgletal, og disse blev gennemgået af advokat Qwist. Foreningen har fortsat 151 lejelejligheder, som over tid bliver andelslejligheder.

- Advokat Henrik Qwist præciserede, at bestyrelsen udfører et meget stort arbejde med at styre foreningens økonomi, lån og finansielle instrumenter. Risikoen for rentestigninger er fordelt på 4 lån, og der bliver løbende lavet fastrenteaftaler (renteswapaftaler) med Nykredit Bank.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2010 var enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen har også i 2011 fået udarbejdet en granskning af foreningen. Granskningen vedlægges som **bilag 1**.

b) Fastsættelse af andelsværdi (faktor).

Statsautoriseret revior Kurt Christensen gennemgik årsrapportens andelsberegning pr. 31. december 2010 (regnskabet side 9). Foreningens egenkapital i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 B kan maksimalt opgøres til kr. 263.739.947. Den maksimale andelskrone kan opgøres til 38,11.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 38,00.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens indstilling om en andelskrone på 38,00 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 2011 (regnskabet side 17). Fra generalforsamlingen skal specielt fremhæves:

- Der er budgetteret med et underskud på kr. 5.600.000 efter afskrivninger, men i dette beløb er ikke medregnet foreningens forventede indtægt ved salg af lejelejligheder på ca. kr. 4.000.000. Det reelle underskud vil således være ca. kr. 1.600.000.
- Bestyrelsen præciserede endnu engang, at underskuddet skyldes foreningens planlagte ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, som betales over driften. Foreningen har en kassekredit i Nykredit Bank på kr. 20.000.000, som ved årsskiftet ikke var anvendt.
- Boligafgift er steget med 2,5 % pr. 1. januar 2011, men stiger ikke yderligere.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2011 med stigningen i boligafgiften på 2,5 % med virkning fra 1. januar 2011 var enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Forslag

- a) **Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at søen mellem Opnæsgård og Alsvej renses og planter beskæres langs bredden.**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslag fra andelshavere som indeholder økonomi skal være ledsaget af finansieringsforslag jf. vedtægtens § 23, stk. 2.

Samtidig orienterede advokat Henrik Qvist om, at vedligeholdelse af ejendommens områder, herunder en rensning af foreningens sø og beskæring af planter er indarbejdet i foreningens løbende vedligeholdelsesplan. Arbejdet vil således blive gennemført på et tidspunkt efter denne plan. På den baggrund trak forslagsstiller forslaget tilbage.

- b) **Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at anvendelse af ekstra kælderrum pålægges en månedlig leje på kr. 500,00.**

Formand Kjeld Plesner Christensen oplyste, at der fortsat er enkelte beboere, som har 2 kælderrum. Bestyrelsen arbejder stedse for at inddrage disse ekstra rum, således at andelshavere kun har 1 rum. Bestyrelsen ønsker samtidig, at der skal være nogle rum til rådighed til midlertidig udlejning, samt til anvendelse af foreningens håndværkere. På disse rum til midlertidig udlejning kan lejen sættes til kr. 500,00 pr. måned som foreslået. Samtidig gjorde bestyrelsen opmærksom på, at andelshavere kun kan leje kælderrum i den sektion, hvor andelshaverens nøgle passer til i forvejen, for at undgå stor spredning af nøglesystemet. På den baggrund trak Annemette Krogh det generelle forslag tilbage.

- c) **Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at hjemmesiden udvides med en platform, hvor beboerne kan dele informationer i et lukket forum.**

Bestyrelsens hjemmesideansvarlige Christian Jaspers oplyste, at en omstilling af den eksisterende hjemmeside til en udvidet platform ikke umiddelbart kan foretages, og at denne omlægning vil koste både penge og mange arbejdstimer. I stedet henvises til, at der på Facebook allerede er etableret en gruppe i Opnæsgård, og at Facebook-systemet er gratis.

Flere andelshavere var positive overfor idéen om en intern kommunikationsplatform i foreningen, og dirigenten konstaterede ved håndsoprækning, at der var flertal for etablering af et sådant system.

Annemette Krogh tilbød bestyrelsen at etablere denne gratis for foreningen i samarbejde med Christian Jaspers. Bestyrelsen tilsluttede sig dette forslag.

Når omlægningen af foreningens hjemmeside er gennemført, vil alle foreningens medlemmer modtage orientering herom.

- d) **Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af revideret husorden.**

Advokat Henrik Qvist orienterede om, at husorden i henhold til foreningens vedtægt § 12 kan vedtages for andelsboligforeningens medlemmer med simpelt flertal. Skal husordenen imidlertid samtidig have virkning for foreningens lejere, skal den af generalforsamlingen vedtagne nye hus-

orden forelægges for alle beboere i Opnæsgård på et fællesmøde, og også her vedtages ved simpelt flertal.

Herefter gennemgik advokat Henrik Qwist husordenen overskrift for overskrift, og der blev i den forbindelse stillet ændringsforslag/vedtaget ændringsforslag som beskrevet nedenfor:

- Administration: Godkendt.
- Affald : Specielt blev spørgsmålet om ændring af foreningens nuværende affaldssystem med ugentlig afhentning af storskrald til en årlig udgift på mere end kr. 475.000 drøftet. Der var enighed om at korrigere 3. afsnit 2. linje med en tilføjelse om el-sparepærer, samt 5. afsnit med en ny storskraldsordning 4 gange årligt.
- Altaner : Der var enighed om, at fjerne sidste punktum i 2. afsnit (erstatningsansvar for ødelæggelse af andre beboeres opsatte markiser).
- Antenner : Vedtaget.
- Bestyrelsen: Vedtaget.
- Bilvask : Vedtaget.
- Boremaskine : Vedtaget.
- Cykel- og gangstier : Vedtaget.
- Cykler : Vedtaget.
- Elevatorer : Vedtaget.
- Emhætter : Vedtaget.
- Fodring : Vedtaget.
- Forsikringer : Vedtaget.
- Grillning : Det blev drøftet om der skal indføres specielle grillpladser. Foreløbig var der enighed om at ændre 1. afsnit således:
"Det er tilladt at grille på de grønne områder. Dog må der ikke grilles mellem de små blokke."
- Gæsteværelse : Vedtaget.
- Husdyr : Der var enighed om at korrigere afsnittet om muskelhunde, således at det præciseres, at det ikke er tilladt at holde muskelhunde i A/B Opnæsgård.
- Ind- og udflytning : Vedtaget.
- Kælderrum : Vedtaget.
- Leg : Det blev indgående drøftet, hvorvidt beboere i forskellige områder i bebyggelsen føler sig generet af børnenes leg. I området mellem den sidste lille blok og den lange blok foregår megen leg, og måske betyder lydforholdene netop her med mulighed for ekko, at støjen bliver voldsommere.
Bestemmelsen indeholder allerede nu en pligt for beboere til at sørge for, at egne og besøgende børn ikke er til gene for de øvrige beboere. Bestyrelsen opfordrede medlemmer til, selv at rette henvendelse til børnene/deres forældre, i det omfang de oplever støjende adfærd, og i sidste ende om at klage til bestyrelsen eller samle underskifter ind om problemer i bestemte områder. I 2. afsnit tilføjes, at boldspil skal foregå på områdets fodboldbane.
- Markiser : Vedtaget.
- Nabostøj/støj : Vedtaget.
- Opgange : Spørgsmålet om, hvorvidt der må opsættes planter i opgangene og på trappeafsatserne blev drøftet. Herunder blev der rejst tvivl om, om det er lovligt at have opsatser og blomster på opgangene efter brandreglerne eller myndighedskrav vedrørende brand. Dirigenten satte spørgsmålet om, hvorvidt der må opsættes planter i opgangen og på trap-

peafsatserne til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede, at der var flertal for bestyrelsens forslag i husordenen til, at der ikke må opsættes planter.

Bestemmelsen blev derfor vedtaget.

- Opslagstavler : Der var enighed om, at indføje en tilføjelse om, at opslagstavlerne tillige må anvendes til interne oplysninger mellem andelshaverne, og en pligt for de andelshavere der opsætter sådanne beskeder, om at fjerne dem igen efter 8 dage.
- Parkanlæg : Vedtaget.
- Parkeringspladser : Vedtaget.
- Selskabslokale : Vedtaget.
- Skader : Vedtaget.
- Tørrerum : Vedtaget.
- Udsugning : Vedtaget.
- Vandinstallationer : Vedtaget.
- Vaskemaskiner : Vedtaget.
- Vaskeri : Afsnittet om adgang for børn under 15 år revideres, således at det præciseres, at personer under 15 år i følgeskab med voksne har adgang, men at dyr ikke har adgang til vaskeriet.

Dirigenten konstaterede herefter, at husordenen med de opsummerede ændringer var vedtaget.

Ad 6 Valg

6.1 Valg til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at formand Kjeld Plesner Davidsen er på valg i år. Formanden er villig til genvalg på 2 år.

Dirigenten konstaterede, at formanden Kjeld Plesner Davidsen var genvalgt for en 2 årig periode uden modkandidat og med applaus.

Dirigenten oplyste, at der derudover skulle vælges 2 medlemmer til bestyrelsen for en 2 årig periode. Bestyrelsesmedlemmerne Jørgen Sverker Nilsson og Niels Stærup er på valg, og begge var villige til genvalg.

Dirigenten konstaterede at Jørgen Sverker Nilsson og Niels Stærup var genvalgt for en 2 årig periode uden modkandidater og med applaus.

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 2013
Bestyrelsesmedlem Jørgen Sverker Nilsson	På valg 2013
Bestyrelsesmedlem Niels Stærup	På valg 2013
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 2012
2. suppleant Bo Østergård	På valg 2012

Ad 7 Eventuelt

En andelshaver fortalte om en meget ubehagelig oplevelse efter branden i opgang 61. Opsætning af røgalarmer er ikke nok til at sikre beboerne, hvorfor andelshaveren foreslår yderligere sikring ved opsætning af lys- og lydalarmer.

Samtidig opfordres til, at alle beboere sørger for at have opsat røgalarmer i egen lejlighed. Det blev samtidig oplyst, at ældre kan få hjælp til at opsætte røgalarm.

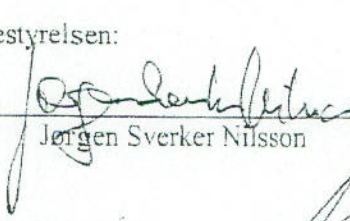
oooOooo

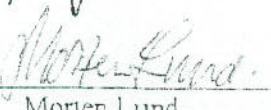
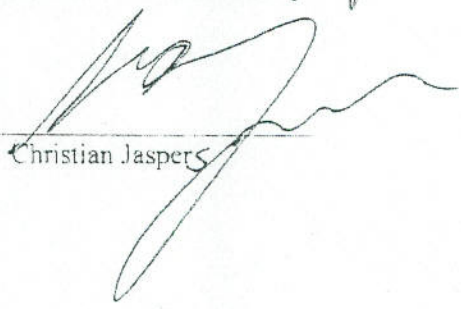
Herefter hævede dirigenten foreningens ordinære generalforsamling 2011 kl. 22.05, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

Som referent:

Henrik Qvist
Advokat

Bestyrelsen:

  
 Formand Kjeld Plesner Davidsen Jørgen Sverker Nilsson Niels Stærup

  
 Janne Heller Morten Lund Christian Jaspers

- Bilag 1: Foreningsgranskning.
 Bilag 2: Husorden.