

A/B Opnæsgaard

Referat fra ordinær generalforsamling 2012

Tirsdag, den 24. april 2012, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Opnæsgård i aulaen, Rungsted Gymnasium, Stadion Allé 14, 2960 Rungsted Kyst.

Generalforsamlingen havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3.
 - a) Forelæggelse af årsregnskabet 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 leje af parkeringsplads i kælder hæves fra kr. 250,00 til kr. 350,00 pr. måned.
 - b) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at anvendelse af ekstra kælderrum pålægges en månedlig leje på kr. 500,00 pr. kælderrum uanset størrelse.
 - c) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at området omkring søen/søbredden mellem Opnæsgård og Alsvej ("Usserød Mose") "renovers".
 - d) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at søen mellem Opnæsgård og Alsvej ("Usserød Mose") renses for siv m.v.
 - e) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at hjemmesiden udvides med en platform, hvor beboerne kan dele informationer i et lukket forum.
6. Valg
 - a) Valg af 3, bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.
7. Eventuelt.

Formand Kjeld Plesner Davidsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2012. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgiver: statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede revisorer, administrationschef Bill Glesner, Qvortrup Ejendomsadministration samt advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater.

Herefter præsenterede formanden bestyrelsen; Niels Stærup, Jørgen Sverker Nilsson, Jane Heller, Christian Jasper og Morten Lund.

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 435 medlemmer var 88 repræsenterede inklusiv fuldmagter. 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 bestyrelsen beretning var udarbejdet i skriftlig form og runddelt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling. Formand Kjeld Plesner Davidsen gennemgik ikke beretningen, men henviste til den. 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 2011 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgang af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning til udarbejdelse af årsrapport for andelsboligforeninger.
- Revisionspåtegning er uden forbehold. Revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011. Derudover påpeger revisor, at selve udformningen af revisionspåtegningen er undergivet særlige regler, og revisor understregede, at der ikke er fundet fejl ved revisionen.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2011 - blev gennemgået post for post. Resultatopgørelsen er udarbejdet således, at foreningens salg af lejligheder ikke er

indarbejdet i årets resultat. Årets resultat viser et underskud på kr. 19.013.889 uden salg af lejligheder, på kr. 15.761.063 inklusiv salg af lejligheder. Årsagen til underskuddet er primært foreningens udgifter til ekstraordinær vedligeholdelse, udskiftning af vandinstallationer som er kørt over driften.

Boligafgiften blev forhøjet med den vedtægtsbestemte forhøjelse på 2,5 % pr. 1. januar 2011, og samtidig er aftrapning af særmoderniseringerne begyndt. Denne aftrapning foretages lineært over 10 år, og begyndte 1. januar 2010.

- Foreningens indtægt for udlejning af antenneplads på kr. 162.081 blev gennemgået, og formanden oplyste, at der er indgåede aftaler om opsætning af antenner med flere mobilskaber.
- Det blev oplyst, at foreningen har solgt 11 lejligheder i 2011.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Ejendommens værdi er fastsat til den kontante handelsværdi vurderet af foreningens statsautoriserede ejendomsmægler og valuar til kr. 717.000.000. Et fald i forhold til sidste års vurdering på kr. 8.000.000. Foreningens egenkapital note 20-22, foreningens lån note 23 samt foreningens renteswap-aftaler note 25 blev gennemgået.

Det blev præciseret, at foreningen har 5 forholdsvis korte renteswap-aftaler med Nykredit Bank. Disse renteswap-aftaler har pr. statusdagen en negativ handelsværdi på kr. 40.914.675, hvilket er en stigning i forhold til sidste års regnskab på godt kr. 27.000.000.

- Regnskabet indeholder i note 28 nøgletal.
- Endelig blev det præciseret, at noten om ophørsbeskatning er hypotetisk. Foreningen vil aldrig blive skattepligtig, idet forening har udlejning af erhvervsarealer til Netto og børnehaven.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport for 2011 var enstemmigt godkendt.

b) Fastsættelse af andelsværdi (faktor).

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik årsrapportens andelsberegning pr. 31. december 2011 – note 1 side 10. Foreningens egenkapital i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 B kan maksimalt opgøres til kr. 213.906.152. Den maksimale lovlige andelskrone i henhold til Andelsboligloven kan opgøres til 30,24.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at årsagen til, at andelsværdien desværre er faldet i forhold til sidste års regnskab fra 38 til nu 30, hovedsageligt er 3 faktorer. Værdien af foreningens ejendom er faldet med kr. 8.000.000, foreningens driftsregnskab viser et underskud på kr. 19.000.000, og den negative markedsværdi af foreningens renteswap-aftaler er steget med kr. 27.000.000. Disse 3 forhold rammer egenkapitalberegningen 100 %. Det blev præciseret, at specielt den negative handelsværdi af renteswap-aftalerne ikke reelt har nogen betydning, idet det ikke er beløb foreningen på noget tidspunkt skal betale.

Andelsberegningen blev indgående diskuteret, ligesom foreningens lån og finansielle situation blev drøftet. Advokat Henrik Qwist præciserede, at forsamlingen ikke lovligt kan vedtage en andelskrone på mere end 30,24.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 30.

Advokat Henrik Qwist præciserede, at det ikke vil være muligt at gennemføre forhøjelse af andelskronen i løbet af regnskabsåret, idet en sådan forhøjelse reelt vil kræve udarbejdelse af nyt regnskab.

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens indstilling om en andelskrone på 30 var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter jf. vedtægtens § 1 A gældende indtil næste ordinære generalforsamling, og prissættelsen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovlig vil 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 for 2012 (regnskabet side 19). Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Der ikke i budgettet er indsat en forventet indtægt fra foreningens salg af ledige lejeboliger. Det blev oplyst, at foreningen allerede i 2012 har solgt et par lejeboliger.
- Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på 2,5 %.
- Budgettet balancerer reelt – med blot et underskud på kr. 82.000.

Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at bestyrelsen har valgt at genudleje ca. 6-7 lejelejligheder på grund af salgsproblemer. Principielt ønsker bestyrelsen at sælge alle ledige lejelejligheder, men for at undgå indtægtstab og for store prisnedsættelser har bestyrelsen valgt at genudleje disse få lejligheder, for at formindske foreningens løbende indtægtstab. Spørgsmålet om det hensigtsmæssige i, at bestyrelsen genudlejer lejligheder på tidsbestemte lejekontrakter blev drøftet. Bestyrelsen præciserede, at genudlejning kun foretages i det omfang, lejlighederne ikke kan sælges.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2012 med stigning i boligafgiften på 2,5 % med virkning fra 1. januar 2012 var enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag.

- a) **Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at leje af parkeringsplads i kælder hæves fra kr. 25,00 til kr. 350,00 pr. måned.**

Dirigenten gennemgik forslaget som var bilagt indkaldelsen som bilag C, og forslagsstiller Annemette Krogh motiverede forslaget.

Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at bestyrelsen ikke kan støtte forslaget. Efter diskussion af forslaget satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning og noterede følgende resultat:

For: 12

Hverken for eller imod: 2

Imod: 74

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

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

Dirigenten gennemgik forslaget som var bilagt indkaldelsen som bilag D.

Formand Kjeld Plesner Davidsen gjorde opmærksom på, at det samme forslag blev stillet af forslagsstiller på foreningens ordinære generalforsamling i 2011. Bestyrelsen kan fortsat ikke støtte forslaget. Formanden oplyste, at der er ca. 9-11 ledige kælderrum. De fleste lejligheder på Alsvej har pulterrum i lejlighederne og kælderrummene bliver brugt til midlertidig brug for andelshavere som har haft vandskade i andre kælderrum, til opbevaring af materialer under byggesager m.v. Derudover påpegede formanden igen, at der er et problem med spredning af nøgler i foreningens nøglesystem.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med håndsoprækning og konstaterede, at kun 2 stemte for forslaget. Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

- c) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at området omkring søen/søbredden mellem Opnæsgård og Alsvej ("Usserød Mose") "renoveres".**

Dirigenten gennemgik forslaget som var bilagt indkaldelsen som bilag E, og forslagsstiller Annemette Krogh motiverede forslaget.

Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at forslagsstilleren stillede samme forslag på foreningens ordinære generalforsamling 2011. Arbejdet er udført i løbet af 2011.

En andelshaver stillede forslag om reetablering af bænke ved søen. Bestyrelsen noterede sig forslaget.

På baggrund af bestyrelsens oplysning om, at arbejdet er udført trak Annemette Krogh forslaget tilbage.

- d) Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at søen mellem Opnæsgård og Alsvej ("Usserød Mose") renses for siv m.v.**

Dirigenten gennemgik forslaget som var bilagt indkaldelsen som bilag F, og forslagsstiller Annemette Krogh motiverede forslaget.

Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at foreningen er medlem af Hørsholm Sølaug. Bestyrelsen har kontaktet Hørsholm Kommune for at få oplysninger om, hvilke arbejder foreningen lovligt kan udføre på søerne. Formanden læste et brev fra Hørsholm Kommune op for forsamlingen.

gen. Det fremgik af brevet, at alle søer over 100 m² er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven, hvilket vil sige, at der ikke må foretages nogen ændringer i søen uden dispensation. Naturbeskyttelsesloven er en forbudslov, og der kan kun gives dispensation til ændringer i særlige tilfælde. Endvidere anføres det i brevet, at der ikke er tegn på næringsbelastning eller tilgroning af siv og rør. Der sker en løbende vedligeholdelse af området, og det skønnes, at søens tilstand er stabil, og at den løbende vedligeholdelse af søen kan fortsættes.

Dirigenten konkluderede, at det på baggrund af brevet fra Hørsholm Kommune ikke var muligt for foreningen lovligt at udføre de foreslåede arbejder på søen. På den baggrund trak Annemette Krogh forslaget tilbage.

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

Dirigenten gennemgik forslaget som var bilagt indkaldelsen som bilag G, og forslagsstiller Annemette Krogh motiverede forslaget.

Annemette Krogh oplyste, at samme forslag blev stillet på generalforsamlingen 2011, hvor det blev vedtaget. På den baggrund opfordrede forslagsstilleren dirigenten til at redegøre for vedtagelsen på foreningens generalforsamling 2011, og for bestyrelsens pligt til at følge en generalforsamlingsbeslutning.

Dirigenten læste punktet fra referat 2011 højt for forsamlingen. Af referatet fremgik blandt andet følgende:

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

Annemette Krogh tilbød bestyrelsen at etablere denne gratis for foreningen i samarbejde med Christian Jasper. Bestyrelsen tilsluttede sig dette forslag. Når omlægning af foreningens hjemmeside er udført, vil alle foreningens medlemmer modtage orientering herom.”

Forslagsstiller oplyste, at hun flere gange siden sidste års generalforsamling har rettet henvendelse til bestyrelsen, men først den 30. januar 2012 modtog svar fra Christian Jaspers. Christian Jaspers oplyste, at han ikke har modtaget henvendelser fra Annemette Krogh tidligere end den 22. januar 2012, og at han besvarede denne den 30. januar.

Flere bestyrelsesmedlemmer udtrykte nervøsitet over, at foreningen generelt skulle lægge navn til ytringer på en hjemmeside. Foreningens IT-ansvarlige, Christian Jaspers, oplyste, at han ikke kunne tage ansvar for, at en etablering af en chat-mulighed på hjemmesiden ikke ville få konsekvenser for hjemmesidens øvrige brug. Også på den baggrund, og også fordi bestyrelsesmedlem Christian Jaspers oplyste, at han ikke havde mulighed for at anvende tid på dette, anbefalede bestyrelsen en revurdering af den tidligere beslutning.

Dirigenten satte under disse oplyste præmisser forslaget til ny afstemning og konstaterede, at kun 5 andelshavere stemte for forslaget.

Efter opfordring fra forsamlingen til bestyrelsen, om at bestyrelsen sammen med Annemette Krogh igen skulle undersøge mulighederne for at få etableret platformen på foreningens hjemme-

side gratis, tilkendegav bestyrelsen og den IT-ansvarlige, Christian Jaspers, at man var villig til at undersøge forholdene sammen med Annemette Krogh.

Ad 6 – Valg.

Dirigenten konstaterede, at 3 medlemmer er på valg. Det drejer sig om Morten Lund, Jane Heller og Christian Jaspers. Alle 3 medlemmer er villige til genvalg.

Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at foreningens næstformand, Jørgen Sverker Nilsson, samtidig ønsker at trække sig fra bestyrelsen. Formand Kjeld Plesner Davidsen takkede på den samlede bestyrelses vegne Jørgen Sverker Nilsson for en kæmpe arbejdsindsats for foreningen og i bestyrelsen i perioden siden foreningens stiftelse i 2003. Jørgen Sverker Nilsson var med i arbejdsgruppen til foreningens stiftelse, og har siden ydet et stort arbejde i bestyrelsen med styring af foreningens vedligeholdelsesprojekter. Formanden overrakte Jørgen Sverker Nilsson en gave på foreningens vegne og blomster til Birgit Sverker under stort bifald fra forsamlingen.

Dirigenten konstaterede således, at der skulle vælges 3 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år.

Til nyt medlem af bestyrelsen foreslog bestyrelsen andelshaver Henrik Andersson. Henrik Andersson præsenterede sig for forsamlingen. Dirigenten forespurgte forsamlingen om der var yderligere kandidater til de 4 ledige bestyrelsesposter.

Dirigenten konstaterede herefter at Morten Lund, Jane Heller og Christian Jaspers var genvalgt for en ny 2-årig periode mens Henrik Andersson blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Valg af suppleanter:

Som suppleanter til bestyrelsen blev følgende valgt for 1 år og uden modkandidater:

1. suppleant Niels Salles Lyng.
2. suppleant Bo Østergård.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand Kjeld Plesner Davidsen	På valg 2013
Bestyrelsesmedlem Henrik Andersson	På valg 2013
Bestyrelsesmedlem Niels Stærup	På valg 2013
Bestyrelsesmedlem Morten Lund	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem Jane Heller	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem Christian Jasper	På valg 2014
1. suppleant Niels Salles Lyng	På valg 2013
2. suppleant Bo Østergård	På valg 2013

Ad 7 – Eventuelt.

Dirigenten præciserede, at under punktet eventuelt kan alt drøftes men intet vedtages. Følgende punkt blev nævnt under eventuelt:

- Det er ikke længere muligt at vaske bil ved materialegården. Det skyldes misbrug af vand og afløb af håndværkere. Det har betydet ekstra udgift for foreningen.
- Forslag om etablering af værksted for andelshavere.
- Bordtennisrum findes i nr. 73, kælderen.
- Billardrum findes i nr. 65, kælderen.
- Formand Kjeld Plesner Davidsen oplyste, at foreningen har fået stjålet 6 lamper. Som følge heraf er alle lamper nu nedtaget, og de resterende lamper sælges på auktion, hvilket sammen med forsikringssummen betyder, at foreningen har penge til opsætning af nye lamper. Arbejdet er påbegyndt.
- Udhænget ved indgangspartierne trænger til maling. Det er i dag malet med en blå farve, og en andelshaver foreslog, at udhænget males med hvid farve.
- Spørgsmål til foreningens tv-grundpakke. Prisen er nu steget til kr. 165,00 pr. måned. Bestyrelsen oplyste, at foreningen har kontrakt med YouSee, men at kontrakten udløber om ca. 1 år, hvorfor bestyrelsen vil vende tilbage med oplysning om forhandlingerne om nye priser eller aftale i løbet af 2012/2013.

oooOOOooo

Herefter takkede formanden for en veloverstået generalforsamling, og dirigenten hævdede foreningens ordinære generalforsamling 2012 kl. 21.45.

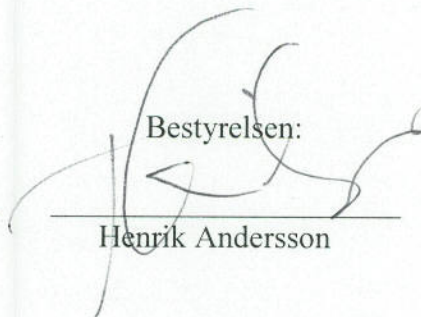
Som referent:

Henrik Qwist
Advokat



Kjeld Plesner Davidsen, fmd.

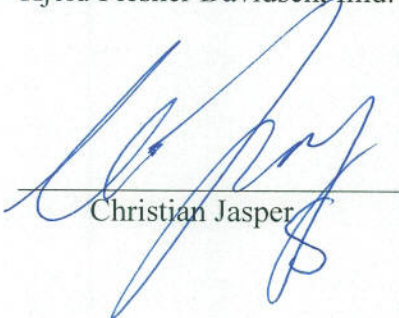
Bestyrelsen:



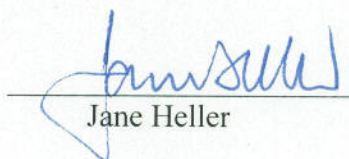
Henrik Andersson



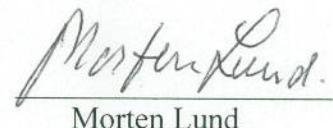
Niels Stærup



Christian Jasper



Jane Heller



Morten Lund