

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Opnæsgård afholdt den 23. april 2025

DELTAGELSE

195 af foreningens i alt 516 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 27 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved Partner, CCO & kundechef (EA) Martin Skaarup samt ved administratorene Maria Bergholtz, Lene Heide og Maya Klement Brøbecher.

Statsautoriserede revisor, Carsten Ingemann Johansen, deltog på vegne af Grant Thornton Revisionspartnerselskab. Fra Biegga A/S deltog bygningskonstruktør Ida Hove-Kreutzfeldt.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS BERETNING
3. FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB SAMT GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKABET
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN
5. FORSLAG
6. VALG AF BESTYRELSE
7. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, hvorfor det alene gengiver beslutninger taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede Martin Skaarup, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig. Maria Bergholtz valgtes som referent.

Dirigenten oplyste, at med 195 andele repræsenteret på generalforsamlingen, kunne dagsordenens punkt 5.B 1-4 alene behandles foreløbigt, jf. vedtægtens § 24.2, idet disse omhandlede ændringer i foreningens vedtægt.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, hvorfor den ikke blev gennemgået. Følgende blev dog bemærket under dagsordenens punkt 2:

En andelshaver spurgte, hvorfor udskiftning af udendørsbelysning ikke var nævnt i beretningen, da hun mente, projektet blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2024.

Dirigenten præciserede, at projektet ikke blev vedtaget, men at bestyrelsen fik til opgave at indhente et økonomisk estimat for projektet. Bestyrelsen har siden arbejdet på dette med relevante aktører, og estimatet var udsendt sammen med indkaldelsen og skulle præsenteres under dagsordenens punkt 5.A.

Der var herefter ingen yderligere bemærkninger til beretningen, som blev taget til efterretning af forsamlingen.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB SAMT GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKABET

Dirigenten gav ordet til statsautoriseret revisor, Carsten Ingemann Johansen, fra Grant Thornton Revisionspartnerselskab, som gennemgik foreningens årsregnskab for 2024 med tilhørende andelsværdiberegning.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 950.695, som var foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde kr. 6.204.872, og det likviditetsmæssige resultatet udgjorde herefter et underskud på kr. 1.584.439.

Andelsværdien var opgjort efter valuarvurdering, og bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til kr. 81 pr. indskudt andelskrone.

En andelshaver påpegede, at årsregnskabet manglede underskrift, jf. vedtægtens § 31. Dirigenten oplyste, at årsregnskabet var underskrevet forud for generalforsamlingen, men at den udsendte version desværre ikke var det.

Dirigenten satte både årsrapporten og andelsværdien på kr. 81 pr. indskudt andelskrone til afstemning i forsamlingen, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

Foreningens centrale nøgleoplysninger fremgik af note 24 i årsrapporten.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN

Dirigenten gav igen ordet til statsautoriseret revisor, Carsten Ingemann Johansen, fra Grant Thornton Revisionspartnerselskab, der gennemgik foreningens budget for 2025, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en stigning på 9 % i boligafgiften pr. 1. juni 2025.

En andelshaver efterspurgte en post for tagprojektet i driftsbudgettet. Formanden forklarede, at projektet blev finansieret som et særskilt lån, da udskiftningen ikke var en del af den løbende drift.

En anden andelshaver opfordrede til, at ejendommenes vedligeholdelsesrapport blev brugt aktivt ved at blive udsendt til medlemmerne og indarbejdet i driftsbudgettet. Bestyrelsen tog opfordringen til efterretning og oplyste, at den ville samarbejde med inspektøren herom fremadrettet.

Der blev rejst én indvending mod boligafgiftsstigningen på 9 %, med ønske om en 3 % årlig stigning over tre år. Bestyrelsen bemærkede, at en lavere stigning ville true foreningens likviditet og ikke dække stigende skatter og afgifter. Den henviste i øvrigt til, at der ikke var vedtaget stigning i boligafgiften de seneste 10 år.

Da der ikke var flere spørgsmål til budgettet, blev det taget til afstemning, hvor det blev vedtaget med stor majoritet af generalforsamlingen. Stigning i boligafgiften på 9 % ville således træde i kraft pr. 1. juni 2025.

5. FORSLAG

A. Bestyrelsen fremlægger estimat på udskiftning af udendørsbelysning

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, der på generalforsamlingen i 2024 var blevet pålagt at indhente et samlet estimat for udskiftning af foreningens udendørsbelysning. Flere

andelshavere mente, at udendørsarealerne ikke var tilstrækkeligt oplyste, og flere ønskede samtidig pænere lamper.

Bestyrelsen havde siden da samarbejdet med elektrikerfirmaet Visionel og belysningsfirmaet Fagerhult, og det samlede estimat lød på ca. 6.000.000 kr. Da projektet ikke kunne finansieres via foreningens drift, ville det medføre en boligafgiftsstigning på 20–34 %, afhængigt af tidspunktet for udførsel. Den potentielle stigning ville imidlertid kun gælde i 12 måneder.

Bestyrelsen oplyste, at der løbende var foretaget nødvendig plet-udskiftning af elnettet, som derfor kunne holde i flere år endnu.

Dirigenten satte forslag 5.A. 03 til afstemning, og det modtog overvejende flertal for. Projektet blev dermed udskudt på ubestemt tid, og forslag 5.A 02 og 5.A 01 blev således ikke sat til afstemning.

B. Bestyrelsen stiller forslag om ændringer til vedtægten

- 1. Ændringer til § 10 Forandringer**
- 2. Ændringer til § 23 Indkaldelse**
- 3. Ændringer til § 32 Revision**
- 4. Ændringer til § 33 Skriftlig korrespondance**

Forslagenes fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, der fremlagde og motiverede sine forslag.

Forslagene kunne alene vedtages foreløbigt, idet ikke 2/3 var repræsenteret på generalforsamlingen, jf. vedtægtens § 23.2.

1. Forslag B.1:

En andelshaver mente, at allerede afgivne tilladelser til ændringer eller fjernelse af bærende vægge udgjorde en velerhvervet rettighed og derfor ikke kunne omgøres med tilbagevirkende kraft, ligesom han mente, at forslaget var ugyldigt i sin helhed. Bestyrelsen oplyste, at forslaget – hvis vedtaget – alene ville gælde fremadrettet. Den fastholdt samtidig forslagets gyldighed og henviste til, at

generalforsamlingen var foreningens øverste myndighed og dermed kunne fastsætte rammerne for ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at den ville samarbejde med sin rådgiver i forbindelse med tagprojektet om håndteringen af lejligheder, hvor ændringer af bærende konstruktioner allerede var sket.

Forslaget blev vedtaget foreløbigt med et overvældende flertal, og ny § 10, stk. 1 blev dermed godkendt foreløbigt.

2. Forslag B.2:

Bestyrelsen præciserede, at andelshavere uden registreret e-mailadresse eller med fritagelse for elektronisk kommunikation ikke ville modtage dette.

Var en e-mailadresse registreret hos administrationen, blev al korrespondance dog som udgangspunkt sendt elektronisk.

Efter enkelte bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og fik et overvældende flertal imod, og det faldt dermed. Bestyrelsen trak herefter forslag B.3 og B.4.

3. Forslag B.3:

Bestyrelsen trak sit forslag.

4. Forslag B.4:

Bestyrelsen trak sit forslag.

C. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen

- 1. Ændring af afsnit vedr. adgang til lejligheder og installationer**
- 2. Ændring af afsnit vedr. altaner**
- 3. Ændring af afsnit vedr. elevatorer**
- 4. Ændring af afsnit vedr. husdyr**
- 5. Nyt afsnit vedr. nabostrid**
- 6. Nyt punkt vedr. parkering i parkeringskælderen**
- 7. Ændring af afsnit vedr. parkeringspladser**

Forslagenes fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, der fremlagde og motiverede sine forslag.

1. Forslag C.1:

Bestyrelsen oplyste, at forslaget havde til formål at give bestyrelsen handlemulighed i situationer uden tilgængelige inspektører.

Bestemmelsen skulle sikre adgang ved brand, vandskader og lignende presserende forhold i de enkelte andelsboliger.

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal, og husordenens punkt om "Adgang til lejligheder og installationer" fik herefter følgende ordlyd:

ADGANG TIL LEJLIGHEDER OG INSTALLATIONER

Andelsboligforeningens bestyrelse og inspektørkontor har ret til at kræve adgang til lejlighederne.

En sådan adgang skal sædvanligvis varsles med angivelse af årsagen hertil.

Dette er en konsekvens af lejelovens § 102, som også gælder for andelsboliger.

En lejer eller en andelshaver kan ikke afvise en sådan adgang ved at påberåbe sig den private ejendomsret, da de ikke ejer lejligheden.

Andelsboligforeningens bestyrelse og inspektørkontor har ret til at skaffe sig adgang til lejlighederne, når forholdene kræver det.

Forhold, der kræver adgang, kan være brand, at en utæt vandinstallation forårsager skader på ejendommen eller andre omstændigheder, som medfører risiko for skade på ejendommen eller væsentlige gener for andre beboere.

I sådanne tilfælde kan andelsboligforeningens bestyrelse og inspektørkontor skaffe sig adgang til lejlighederne uden først at varsle det overfor beboerne.

Det er ikke en betingelse, at beboeren er hjemme!

Ofte vil det netop være fordi beboeren ikke er hjemme, at man vil være nødsaget til at skaffe sig adgang til lejligheden – evt. med orientering til politiet og hjælp fra en låsesmed.

Er beboerne hjemme og afviser, at andelsboligforeningens bestyrelse og inspektørkontor kan få adgang til lejligheden, kan disse med orientering til politiet og hjælp fra en låsesmed skaffe sig adgang.

Er der efter rimelig varslings ikke adgang til lejligheden i forbindelse med planlagte renoveringsopgaver, kan andelsboligforeningens bestyrelse og inspektørkontor ligeledes med orientering til politiet og hjælp fra en låsesmed skaffe sig adgang.

Udgifterne i forbindelse med adgang med hjælp fra en låsesmed skal betales af beboeren. Hvis beboeren har foretaget egne installationer, f.eks. nedsænkede lofter, inddækning af rør o. lign., skal beboeren for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

2. Forslag C.2:

Der var enkelte kommentarer til forslaget, hvorefter det sattes til afstemning.

Forslaget modtog et overvejende antal stemmer for. Forslaget var således vedtaget, og husordenens punkt om "Altaner" har nu følgende ordlyd:

ALTANER

Regnvandsafløb skal kunne fungere – de må ikke tilstoppes og skal løbende holdes fri for snavs.

Afløbene må ikke anvendes som spildevands-afløb, da dette bl.a. kan forårsage vandskader på markiser etc.

Det er tilladt at lægge trægulv på altangulvet, hvis der løbende bliver rengjort under dette, så vand uhindret kan løbe ud.

Det er ikke tilladt at lægge fliser eller klinker på altangulvet, da det kan hindre vand i at trække væk, så det ødelægger betonen under belægningen.

Altankasser må kun anbringes indvendigt på brystningen.

Luftning og tørring af tøj på altanen må kun finde sted under brystningshøjde, så det ikke kan ses udefra.

Det eneste, der må være synligt over brystningshøjde på altanerne, er:

Parasoller, godkendte markiser, godkendt børnesikring, naturlige planter, mindre lys i altankasser, varmelamper, vægmonterede lamper samt mindre stativer monteret på endevæggene til kravlende planter.

Det er ikke tilladt at ryste tæpper og lignende eller kaste affald ud fra altanen.

Stativ til tæppebankning er opstillet ved varmecentralen.

Det er ikke tilladt at lave mad eller grille på altanerne.

Det er ikke tilladt at holde husdyr på altanerne.

Det er ikke tilladt at opbevare affald på altanerne.

Maling af vægge og loft må kun ske ved brug af facademaling nr. 767 hvid, tonet med 600 – 6164. Vinduesrammer skal være sorte.

Maling til altanen og vinduerne udleveres ved henvendelse på inspektørkontoret.

3. Forslag C.3:

Der var ingen bemærkninger til forslaget, som derfor sattes til afstemning.
Forslaget modtog et overvejende antal stemmer for, og blev således vedtaget,
og husordenens punkt om "Elevatorer" har nu følgende ordlyd:

ELEVATORER

Personelevatorene i boligblokken på Alsvej må ikke benyttes til varetransport ud over håndbagage.

Leg i elevatorerne er ikke tilladt.

Hvis overtrædelse af disse regler medfører skade på elevatorerne, skal skadevolder betale for udbedring af skaderne.

4. Forslag C.4:

Der var ingen bemærkninger til forslaget, som derfor sattes til afstemning.
Forslaget modtog et overvejende antal stemmer for, og husordenens punkt om "Husdyr" har nu følgende ordlyd:

HUSDYR

Familiedyr i almindelighed er tilladt under forudsætning af, at dyrene ikke er til gene for andre beboere. Ved gener forstås f.eks. støj, lugt, uhumskehed, fare, frygtfremkaldelse eller manglende kontrol over dyret.

Det er ikke tilladt at holde husdyr på altanerne.

Det er ikke tilladt at holde mere end ét husdyr i lejlighederne – heller ikke hvalpe, killinger eller lignende.

Hund

Hundehold er kun tilladt mod skriftlig tilladelse.

Der skal ansøges om tilladelse, inden hunden bliver anskaffet.

Man kan kun få tilladelse til at holde én hund pr. lejlighed.

Det er ikke tilladt at holde muskelhunde.

Ansøgningsskema udleveres af inspektørkontoret eller kan udskrives via vores hjemmeside www.opnæsqaard.dk. Ansøgningen sendes til inspektørkontoret.

Hundetilladelsen bortfalder, når hunden dør, og ny tilladelse skal søges inden en ny hund anskaffes.

Kat

Kattehold er kun tilladt mod skriftlig tilladelse.

Der skal ansøges om tilladelse inden katten bliver anskaffet.

Man kan kun få tilladelse til at holde én kat pr. lejlighed.

Katten må ikke have adgang til altan.

Ansøgningsskema udleveres af inspektørkontoret eller kan udskrives via vores hjemmeside www.opnæsgaard.dk. Ansøgningen sendes til inspektørkontoret.

Kattetilladelsen bortfalder, når katten dør, og ny tilladelse skal søges inden en ny kat anskaffes.

Ved luftning af hund eller kat i A/B Opnæsgård skal hunden eller katten altid holdes i snor.

Hundeposer

Ved luftning af hund eller kat i A/B Opnæsgård skal der benyttes hundeposer, der efter brug skal lægges i de dertil opsatte beholdere til hundeposer – og ikke i de almindelige affaldsbeholdere på husmuren eller ved indgangspartierne.

Ved overtrædelse af reglerne for husdyr kan bestyrelsen beslutte, at tilladelsen bliver inddraget, så husdyret skal afhændes.

5. Forslag C.5:

Der var flere bemærkninger til forslaget, som blev taget til efterretning af forsamlingen.

På baggrund af disse bemærkninger fremsatte bestyrelsen et ændringsforslag, hvor ordet "støj" i andet afsnit blev ændret til "støjende adfærd", da øvrig støj allerede var reguleret under husordenspunktet "Støj".

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal, og husordenen fik herefter et nyt punkt kaldet "Nabostrid" med følgende ordlyd:

NABOSTRID

Fra tid til anden opstår der stridigheder mellem naboer.

Det kan dreje sig om støjende adfærd, manglende oprydning, dårlig opførsel – eller blot gemytternes uoverensstemmelse.

Andelsboligforeningens bestyrelse, inspektørkontor og administration blander sig ikke i stridigheder mellem enkeltpersoner.

Hvis en beboer er til gene for beboerne i flere lejligheder, kan de, der føler sig generet, i fællesskab fremsende en klage til inspektørkontoret med angivelse af hvem og hvad, de klager over.

6. Forslag C.6:

Bestyrelsen ønskede en sproglig præcisering, så sætningen "*Kassen må ikke have en bredde, der er større end et sæt dæk*" ændredes til "*Kassen må ikke have en **dybde**, der er større end et sæt dæk.*"

Bestyrelsen oplyste, at der ikke var aktiv venteliste på parkeringspladserne, idet de to indskrevne andelshaver var blevet tilbudt en plads flere gange uden at takke ja.

Det tages til referat, at det fejlagtigt blev oplyst på generalforsamlingen, at der ikke ville ske regulering af garagenlejen. I henhold til de indgåede garagelejekontrakter skal der nemlig ske regulering af lejen pr. 1. januar med samme procentsats som stigning i boligafgiften vedtaget på generalforsamlingen, jf. dagsordenens punkt 4.

Forslaget modtog et overvejende antal stemmer for, og husordenens har herefter et punkt kaldet "Parkering i parkeringskælder" med følgende ordlyd:

PARKERING I PARKERINGSKÆLDER

Parkeringspladserne i parkeringskælderen er forbeholdt andelshavere – dog kan nuværende lejere, som ikke er andelshavere, fortsætte deres lejemål.

En andelslejlighed er kun berettiget til én parkeringsplads i parkeringskælderen – dog kan nuværende dobbeltlejere fortsætte deres lejemål.

Parkeringspladserne tildeles efter en venteliste, der administreres af inspektørkontoret.

Parkeringspladserne må ikke fremlejes eller benyttes til langtidsparkering.

Parkeringspladserne må kun benyttes til parkering af en indregistreret personbil eller motorcykel, der tilhører husstanden og benyttes hele året.

Der må ikke henstilles trailere, campingvogne, autocampere, varebiler, lastbiler, busser eller uindregistrerede køretøjer i parkeringskælderen.

Der må ikke henstilles el- eller hybridkøretøjer i parkeringskælderen på grund af fare for skade på ejendommen i tilfælde af brand.

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser og må ikke være til gene for ind- og udkørsel.

Der må kun opbevares ét sæt dæk på parkeringspladsen.

Øvrige effekter, der relaterer sig til køretøjet, kan opbevares i en kasse, som placeres for enden af parkeringspladsen.

Kassen må ikke have en dybde, der er større end et sæt dæk.

Parkeringskælderen må ikke bruges til reparationer – dog er dækskift tilladt.

Portåbner og -brikker må ikke udlånes eller overdrages til andre.

Hvis ovenstående regler ikke overholdes, vil parkeringsaftalen blive opsagt.

7. Forslag C.7:

Der var enkelte bemærkninger og kommentarer til forslaget, som blev taget til efterretning af forsamlingen.

Bestyrelsen bemærkede, at begrænsningen var for at tilgodese antallet af parkeringspladser, idet der ikke var nok.

Forslaget sættes til afstemning, hvor det modtog et overvejende antal stemmer for, og husordenens punkt om "Parkeringspladser" har nu følgende ordlyd:

PARKERINGSPLADSER

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.

Parkering uden for disse vil blive politianmeldt.

Parkering må ikke foretages, så brandveje blokeres eller parkeringen er til gene for ind- og udgang fra ejendommen og ind- og udkørsel fra parkeringsområderne.

Parkering af biler længere end 5,00 m, bredere end 2,30 m eller højere end 2,10 m, trailere, autocampere, campingvogne, varevogne over 3500 kg, lastvogne og busser må kun finde sted på parkeringspladsen ved hovedindgangen til Alsvej 4, og kun efter tilladelse fra inspektørkontoret.

Langtidsparkering af trailere, busser, autocampere, camping-, vare- og lastvogne er ikke tilladt.

Uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på ejendommen.

Det er ikke tilladt at parkere cykler, motorkøretøjer, trailere eller lignende på stierne eller de grønne områder.

D. Annemette Krogh, Opnæsgård 75, 1. tv. stiller forslag om ændring af husordenen

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der fremlagde sit forslag og motiverede det. Hun kunne ikke genkende problemet med de manglende parkeringspladser, da hun oplevede mere end 40 ledige pladser i kælderen hver nat.

Bestyrelsen spurgte, hvem der skulle sanktionere, hvis medlemmer ikke overholdt retningslinjerne, da hverken bestyrelsen eller inspektørerne ville holde øje eller sanktionere medlemmerne.

Efter en længere drøftelse ønskede forslagsstiller alene at henstille til de andelshavere, der havde en parkeringsplads i kælderen, om at bruge den.

E. Parvin Sølvsteen, Opnæsgård 55, st. th., Oscar Georg Kvistgaard, Opnæsgård 63, 3. mf. og Steen Falk Knudsen, Opnæsgård 73, st. mf. stiller forslag om etablering af et motionsrum

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til en af forslagsstillerne, der fremlagde og motiverede forslaget.

Der blev stillet enkelte spørgsmål, som forslagsstiller besvarede.

Bestyrelsen efterspurgte forsikringer, toiletfaciliteter, økonomi og administration af motionsrummet og opfordrede forslagsstillerne til at arbejde videre med disse punkter.

Dirigenten var enig i, at forslaget manglede væsentlig information, og derfor blev der kun givet en interessetilkendegivelse. Cirka halvdelen af forsamlingen viste interesse for et motionsrum.

F. Annette Tingstad og Ragnar Gåseby, Opnæsgård 73, 3. th. stiller forslag om undersøgelse af støj

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der fremlagde og motiverede sit forslag.

Foreningens rådgiver, bygningskonstruktør Ida Hove-Kreutzfeldt fra Biegga A/S, blev inviteret af bestyrelsen for at give en nærmere forklaring på tagprojektet og hvordan rådgiveren havde taget højde for støjgener ved ståltaget. Hun fremhævede særligt den lyddæmpende isolering og forklarede, at solcellerne ville vægte stålpladerne, hvilket ville reducere risikoen for støj. Der var således allerede indtænkt flere vigtige forhold for at undgå støjgener ved det nye tag.

På baggrund af rådgiverens forklaring valgte forslagsstiller at trække sit forslag.

G. Merete Dueholm, Opnæsgård 49, st. th. stiller forslag om indretning af indhegnet legeplads til hunde

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Idet forslagsstiller ikke var tilstede, forkastedes forslaget for nærværende.

H. Mogens Jensen og Kirsten Brigsed, Opnæsgård 81, st. th. stiller forslag tilladelse til at parkere el- og hybridbiler i p-kælder

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag, hvortil bestyrelsen oplyste, at foreningens forsikringsselskab og brandtilsynet havde anbefalet at fjerne el- og hybridbiler fra parkeringskælderen af sikkerhedsmæssige årsager, hvorfor det tillige var bestyrelsens indstilling. Bestyrelsen støttede således ikke forslaget.

Da der ikke var yderligere kommentarer til forslaget, præciserede dirigenten, at der var tale om en ændring af husordenen og ikke vedtægten, hvorefter det sættes til afstemning. Forslaget modtog ikke tilstrækkelig opbakning og faldt derfor.

I. Henning Brimer Opnæsgård 81, 2. th. stiller forslag om at notat fra OCH Brandrådgivning opdateres

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, der fremlagde og motiverede sit forslag.

Forslagsstiller bemærkede, at der var gjort tiltag for at forbedre brandsikkerheden i kælderen, hvorfor han opfordrede til at få opdateret OCH Brandrådgivnings notat.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget modtog ikke tilstrækkelig tilslutning, hvorfor det faldt.

J. Marianne Balding, Opnæsgård 35, 2. th. stiller forslag om at ladestandere udelades af projektet med solcelletage

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forslagsstiller ønskede ikke at fremlægge eller motivere sit forslag yderligere.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget modtog ikke tilstrækkelig tilslutning, hvorfor det faldt.

K. Vibeke og Nikolaj Jensen, Opnæsgård 41, 1. tv. stiller forslag om at bestyrelsen pålægges at udarbejde regler for brug af ladestandere samt sikre etablering af flere p-pladser

Forslagets fulde ordlyd var fremsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til forlagsstiller, der fremlagde og motiverede sit forslag og opfordrede bestyrelsen til at arbejde videre mod et konkret projekt, da behovet for retningslinjer og parkeringspladser var stort.

Bestyrelsen havde allerede undersøgt muligheden for at etablere pladser på det foreslåede område. For at sikre de tilstødende parcelhuse, ville projektet formentlig koste flere millioner.

Bestyrelsen var villig til at undersøge mulighederne nærmere og præsentere dem for generalforsamlingen, og da der ikke var flere, der ønskede ordet, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget modtog opbakning, og bestyrelsen ville derfor fortsætte undersøgelserne og præsentere mulighederne på en kommende generalforsamling.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 27.1 bestå af formand og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 2 år samt 1-2 suppleanter, valgt for 1 år.

Indledningsvis genvalgte Niels Stærup med stor akklamation af generalforsamlingen som bestyrelsens formand. Han valgte uden modkandidater.

Bestyrelsen havde modtaget henvendelse fra flere andelshavere, der ønskede at stille sit kandidatur til rådighed til de 3 ledige bestyrelsesposter. Kandidaterne motiverede hver deres kandidatur, og der var herefter skriftligt kampvalg mellem andelshaverne Harald Queseth, Ib Jeppesen, Michael Marker, Ole Bjørn Petersen og Annette Nellesmann.

Michael Marker, Ole Bjørn Petersen og Annette Nellemann modtog flest stemmer, og de blev herefter valgt ind i bestyrelsen med stor akklamation.

Til referatet kan det oplyses, at Povl Flamand efter generalforsamlingens afholdelse, har valgt at udtræde af bestyrelsen. Harald Queseth er derfor indtrådt i hans sted.

Bestyrelsen består herefter af:

Niels Stærup	bestyrelsesformand	2025-2027
Peter Henningsen	bestyrelsesmedlem	2024-2026
Jeanett Storkholm Chrisdam	bestyrelsesmedlem	2024-2026
Harald Queseth	bestyrelsesmedlem	2024-2026
Michael Marker	bestyrelsesmedlem	2025-2027
Ole Bjørn Petersen	bestyrelsesmedlem	2025-2027
Annette Nellemann	bestyrelsesmedlem	2025-2027

7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En andelshaver efterspurgte muligheden for udvidelse af ejendommenes cykelkælder. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning.
- En andelshaver efterspurgte det specifikke antal af parkeringspladser, bestyrelsen henviste til optælling en forslagsstiller havde lavet til pkt. 5K
- Bestyrelsen oplyste, at der ville ske 1-års gennemgang af vinduerne i 2025 via inspektørkontoret. Det oplystes i forlængelse heraf, at vinduerne i altanerne ikke var skiftet, og at andelshaverne selv skulle sikre dette.
- Det blev oplyst, at der burde ske opdatering af markise-leverendør på hjemmesiden, som var billigere end nuværende. Formanden oplyste, at andelsboligforeningen desværre ikke havde leverendøraftaler, og at den generelt set kun samarbejdede med håndværkere.
- Bestyrelsen opfordrede afslutningsvis en frivillig andelshaver til at påtage sig opgaven at opdatere og vedligeholde foreningens hjemmeside. Forsamlingen tog opfordringen til efterretning.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 22:25.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Skaarup

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: 804c1637-815a-4359-9838-6a55e9f5dd62

IP: 93.176.xxx.xxx

2025-05-01 14:18:37 UTC



Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: bd950e06-0fe5-42f1-930d-a1703c591a1d

IP: 193.29.xxx.xxx

2025-05-01 14:20:13 UTC



Niels Stærup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 677393b3-118f-4618-a0ea-b500ecd7f913

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-05-01 14:21:14 UTC



Michael Kofoed Marker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 80f5002e-ae29-42e2-b860-5fdfebd8f4d2

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-05-01 14:30:51 UTC



Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 06ea79da-1f82-4286-b084-76d06f059e92

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-01 17:42:04 UTC



Ole Bjørn Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 16712dc6-6786-4507-95e4-47fac9eee3f9

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-01 20:40:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 69049d82-547c-4d03-b11f-966762e98d29

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-05-02 08:19:56 UTC



Annette Nellemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: e495750b-9594-4b62-b74a-ff5bc2b1d850

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-05-03 15:17:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.