

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Opnæsgård afholdt den 27. april 2022

DELTAGELSE

130 af foreningens i alt 504 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 19 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundechef Martin Skaarup, administrator Sandra Slovic-Petersen, administrator Thomas Henriksen og administrator Lene Heide.

DAGSORDEN

- 1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**
- 2. BESTYRELSENS BERETNING**
- 3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT OG EVENTUEL REVISIONSBERETNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN**
- 4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN**
- 5. FORSLAG**
- 6. VALG AF BESTYRELSE**
- 7. EVENTUELT**

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede kundechef Martin Skaarup, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Thomas Henriksen blev valgt til generalforsamlingens referent.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Formanden gennemgik beretningen i hovedtræk og gjorde samtidig opmærksom på en korrektion i den udsendte beretning. Bestyrelsen ønskede ikke at hæve beløbet for afregning af bestyrelsens arbejde, hvorfor dette ville blive fjernet fra beretningen.

Formanden supplerede med følgende:

Brandeftersyn

Branden i Vanløse i slutningen af marts, hvor 90 familier mistede deres hjem, gav tanker om vores egen bebyggelse. Der har for en del år siden været brand i en lejlighed på 3 sal i nr. 61, hvor det kun gik ud over denne opgang.

Bestyrelsen har i den forbindelse iværksat et brandeftersyn, hvor vi ser, om der er nogle steder, hvor vi kan gøre tingene bedre i tilfælde af brand. Det kunne fx være opsætning af branddøre ind til vaskeriet m.m.

Vi vender tilbage når vi har undersøgt sagen nærmere.

Stævning

Accept af beslutninger på vores generalforsamling kan være svært for nogen at acceptere.

Vi er i april 2022, og en enkelt andelshaver diskuterer stadigvæk om budgetoverskridelsen på 37.400 kr. til bestyrelsen i 2020 på de sociale medier.

Dette til trods for, at der på vores GF i efteråret blev fremlagt dokumentation på hvorfor denne budgetoverskridelse var sket.

Forklaringen blev vedtaget med et meget stort flertal, og sagen burde dermed være afsluttet.

Trods dette, så valgte andelshaver den 24-12-2021 - juleaften, at skrive endnu engang om dette på de sociale medier, og fortsætte disse skrivelser ind i det nye år.

I disse opslag bliver der bestemt ikke brugt særlig pæne ord.

Der bliver brugt ord som –

”Den korrupte og langfingrede del af bestyrelsen”

”Den korrupte del af bestyrelsen”

Flere af disse indslag er også med direkte nævnelse af mit navn samt den øvrige bestyrelse.

Efterfølgende er der også kommet indslag i Facebook gruppen – ”Hørsholm / Rungsted”.

Andelshaver er af 2 omgange blevet bedt om at fjerne disse opslag af vores advokat, da bestyrelsen efter at have drøftet det med advokaten mener opslagernes indhold er skadelige for foreningen.

Opslag på de sociale medier bliver gemt for eftertiden, uanset om de er sande eller usande.

Det kan komme til at betyde følgende:

Når man søger på A/B Opnæsgård, så vil disse opslag i fremtiden kunne dukke frem.

Konsekvensen kan derfor blive:

- *Fremtidige andelshavere vælger **ikke** at ville købe en andel, da de bliver usikre*
- *Når en bankrådgiver skal belåne en andel i vores forening, så søger de også på Internettet inden de giver et lånetilsagn. Hvis de er usikre og ikke kender os, så vil de give et afslag til deres kunde*

Det kan derfor have den konsekvens, at vores andele ikke kan sælges til den aktuelle andelskrone, og vores gode renommé dermed er forsvundet.

Bestyrelsen har derfor været i dialog med vores advokat for at få rådgivning.

Vi kan ikke som bestyrelse sidde overhørig, at en enkelt person på denne måde fremkommer med sådanne opslag, som på sigt kan ende med at have økonomiske konsekvenser for alle andelshaverne i vores forening.

Vi ønsker derfor at få rettens ord for, om det er lovligt at skrive om A/B Opnæsgård på denne måde på de sociale medier.

Derfor har bestyrelsen på vegne af A/B Opnæsgård udtaget stævning mod denne andelshaver for at have foretaget digitalt krænkelse af medlemmer af A/B Opnæsgårds bestyrelse ved på e-mail eller andre elektroniske medier at have udtalt sig nedladende om disse personer.

Andelshaveren tilpligtes at fjerne disse digitale opslag alle steder.

Da der ikke var flere bemærkninger til beretningen, blev denne taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT OG EVENTUEL REVISIONSPÅTEGNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN

Revisor gennemgik foreningens årsrapport med tilhørende andelsværdiberegning.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 9.492.192, som var foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde kr. 5.961.973 og salg af andele udgjorde kr. 2.914.045. Likviditetsresultatet udgjorde herefter et overskud på kr. 6.447.079.

Efter flere spørgsmål fra generalforsamlingen og efterfølgende afklaring af bestyrelsen og revisor, blev både årsrapporten og andelsværdien på kr. 72 pr. indskud enstemmigt godkendt af forsamlingen.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN

Revisoren gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en uændret boligafgift.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5. FORSLAG

A) Bestyrelsen stiller forslag om nyt affaldssorteringsanlæg. Forslag vedlagt som bilag.

Bestyrelsen fremlagde og motiverede forslaget.

Forsamlingen stillede spørgsmål til placeringen og støjniveauet ved indførelsen af nye affaldscontainere i foreningen. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der var specifikke lovkrav på området, der begrænsede mulighederne for placeringen af de kommende affaldscontainere. Bestyrelsen ville undersøge mulighederne for lydisolering af affaldscontainerne. *"Til referatet kan det oplyses, at bestyrelsen efterfølgende har fået oplyst, af producenten, at glas- og metalcontainerne er indvendigt beklædt med støjdæmpende materiale."*

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, hvorfor der blev afsat kr. 4 mio. til opsætning af udendørs affaldscontainere i henhold til gældende lovkrav.

B) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 7. Forslag vedlagt som bilag.

Bestyrelsen fremlagde og motiverede forslaget.

En deltager spurgte om man ikke kunne arbejde hjemmefra uden en vedtægtsændring. Bestyrelsen svarede, at forslaget til ændringen i vedtægten ville gøre det lovligt at arbejde hjemme fra.

Forslaget gav anledning til yderligere spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen, som blev behørigt besvaret af bestyrelsen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til skriftlig afstemning. Dirigenten gjorde opmærksom på, at det krævede 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget førend dette kunne vedtages foreløbigt. Der blev afgivet 75 stemmer for, 45 stemmer imod og 4 blanke stemmer. Forslaget var hermed forkastet.

C) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 20. Forslag vedlagt som bilag.

Bestyrelsen fremlagde og motiverede forslaget.

Flere deltagere fra forsamlingen spurgte ind til formuleringerne i forslaget og hvordan disse skulle fortolkes. Efter behørig besvarelse af bestyrelsen, der tydeliggjorde og forklarede forslaget, blev det sat til skriftlig afstemning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det krævede 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget førend dette kunne vedtages foreløbigt. Der blev afgivet 64 stemmer for, 61 stemmer imod og 3 blanke stemmer. Forslaget var hermed forkastet.

D) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen. Forslag vedlagt som bilag.

Bestyrelsen fremlagde og motiverede forslaget.

En deltager på generalforsamlingen ønskede, at der fremadrettet skulle betales individuelt for gasforbruget i lejlighederne.

Bestyrelsen gjorde i den forbindelse forsamlingen opmærksom på, at opsætning af gasmålere ville være en stor omkostning for foreningen, set i forhold til det samlede gasforbrug.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten tog hver ændring af husordenen i forslaget til individuel afstemning. Forslaget blev med overvældende flertal vedtaget, hvorfor husordenen blev ændret.

E) Vibeke og Nikolaj Jensen, Opnæsgård 41, 1. tv. stiller forslag om at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Forslag vedlagt som bilag.

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget.

Bestyrelsen kommenterede, at den havde til hensigt at opdatere vedligeholdelsesplanen i 2023.

Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at der ikke var medtaget en finansieringsplan og budget for udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen i forslaget, hvorfor forslaget ikke kunne tages til afstemning.

F) Annette Tingstad, Opnæsgård 73, 3. th., Steen Falk Knudsen, Opnæsgård 73. st. mf. og Louise Heidtmann, Opnæsgård 73. 3. tv. stiller forslag om mere biodiversitet. Forslag vedlagt som bilag.

Forslagsstillere fremlagde og motiverede forslaget og oplyste, at man havde i sinde at samarbejde med landskabsarkitekter.

Forslaget gav anledning til enkelte spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen, som blev behørigt besvaret af forlagsstillere.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 63 stemmer for, 40 stemmer imod og 3 blanke stemmer. Forslaget var hermed vedtaget.

G) Peter Klempel, Opnæsgård 75, 3. tv. og Annemette Krogh, Opnæsgård 75, 1. tv. stiller forslag om compensation på varmeafregningen. Forslag vedlagt som bilag.

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget.

En deltager på generalforsamlingen påpegede, at det var muligt at fylde mellemrummet ud mellem bygningerne, således der ikke kom gennemtræk mellem bygningerne, i stedet for at regulere varmeafregningerne.

Bestyrelsen kommenterede, at den indledningsvist vil kigge på en løsning med isolering og såfremt dette ikke er muligt eller ikke hjælper, laves der en vurdering for reduktion for alle lejligheder.

Forslagsstillerne ønskede at trække forslaget tilbage efter at være blevet bekendt med bestyrelsen ønske om at finde en løsning på det.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer afsluttede dirigenten hermed forslaget.

H) Martin Fisker, Opnæsgård 85, 1. th. stiller forslag om, at der skal ske orientering om honorarfordeling. Forslag vedlagt som bilag.

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 29 stemmer for, 65 stemmer imod og 6 blanke stemmer. Forslaget var hermed forkastet.

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 suppleant, valgt for 1 år.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Niels Stærup	bestyrelsesformand	2021-2023
Thomas Christiansen	bestyrelsesmedlem	2021-2023
Harald Queseth	bestyrelsesmedlem	2021-2023
Emil Tved Hessel	bestyrelsesmedlem	2021-2023
Peter Henningsen	bestyrelsesmedlem	2022-2024
Povl Flamand	bestyrelsesmedlem	2022-2024
Jeanette Storkholm Chrisdam	bestyrelsesmedlem	2022-2024
Michael Dyrbye	1. suppleant	2022-2023

7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager påpegede, at der på tidligere generalforsamling havde været tale om trimning af træerne i foreningen. Bestyrelsen svarede, at dette var i gang med at blive undersøgt.
- En deltager roste bestyrelsen for dens arbejde og engagement til stort bifald i forsamlingen.
- En deltager forespurgte en opdatering på etablering af el-ladestandere. Bestyrelsen svarede, at undersøgelserne til eventuel etablering af el-ladestandere var igangværende.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten og formanden for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 21:50.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Martin Skaarup

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:65214173

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-05-16 09:01:04 UTC

NEM ID 

Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-622263370726

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-05-16 09:47:04 UTC

NEM ID 

Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-05-16 10:25:08 UTC

Mit  

Emil Tved Hessel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6c6b06e8-bfba-44f8-aa4f-7e2bb8336cde

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-16 14:30:29 UTC

Mit  

Niels Stærup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-754982803517

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-17 02:58:57 UTC

NEM ID 

Povl Flamand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-670214358339

IP: 37.120.xxx.xxx

2022-05-18 10:17:21 UTC

NEM ID 

Thomas Geert Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: af1b11fd-3f8e-4428-ad49-39054d6d9da9

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-05-18 10:27:09 UTC

Mit  

Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-05-19 12:43:35 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: B4V44-X06HG-AAKM3-6CXEG-DV0C0-KHHNN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>