



REFERAT

Ekstraordinær generalforsamling 12. juni 2019



**Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Opnæsgård
Onsdag den 12. juni 2019 kl. 18.30 i foreningens festlokale, Alsvej 4, 2970
Hørsholm**

Mødedeltagere:

Der var i alt 71 andelshavere repræsenteret, de fleste ved personligt fremmøde og resten i form af fuldmagter.

Til stede ved generalforsamlingen var enten personligt eller ved fuldmagt følgende lejlighedsnumre:

302, 304, 507, 702, 903, 904, 1903, 1909, 2302, 2505, 2708, 2709, 2907, 2908, 3507, 3509, 3510, 3903, 3904, 3906, 4105, 4217, 4232, 4256, 4257, 4266, 4302, 4304, 4306, 4502, 4508, 4616, 4646, 4663, 4704, 4902, 5112, 5302, 5308, 5309, 5504, 5506, 5507, 5512, 5704, 5706, 5908, 5909, 6106, 6108, 6111, 6709, 6712, 6906, 6909, 6911, 7101, 7103, 7306, 7501, 7202, 7503, 7504, 7506, 7703, 7704, 7904, 7906, 8103, 8104, 8105, 8303

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens formand, Niels Strærup, bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling i A/B Opnæsgård og henviste til indkaldelsen, hvor det fremgår, at de på dagsordenen fremsatte forslag til vedtægtsændringer alle blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2019. Idet der imidlertid ikke var fremmødt et tilstrækkeligt antal medlemmer for eventuel vedtagelse af forslagene, var det nødvendigt også at forelægge forslagene på den ekstraordinære generalforsamling, hvor de kan vedtages med mindst 2/3 stemmer uanset antallet af fremmødte i henhold til vedtægternes § 24, stk. 2.

Med 72 andelshavere repræsenteret kræver vedtagelse af forslagene, at minimum 48 stemmer for.

Niels Strærup foreslog på bestyrelsens vegne advokat Marlene Hannibal som dirigent og referent. Marlene Hannibal blev valgt ved akklamation og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne og var beslutningsdygtig.

2. Endelig vedtagelse af de foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer

- a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 3 medlemmer stk. 1 (vedlagt som bilag a).

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, der er begrundet i et ønske om, at bestyrelsen kan nægte at optage nye medlemmer af foreningen, hvis de er kendte kriminelle mv. Der har over de sidste 3 år været 2 eksempler på, at kendte, alvorlige kriminelle har ønsket optagelse i foreningen. I begge tilfælde er situationen løst mindeligt, ved at bestyrelsen har bedt de pågældende om at genoverveje deres ønske om medlemskab, og de så har trukket sig, men det er ikke sikkert, at fremtidige sager kan løses i mindelighed.

Under debatten blev der – ligesom på den ordinære generalforsamling den 25. april 2019 – rejst spørgsmål om lovligheden af den foreslåede bestemmelse. Bestyrelsen gentog, at den havde tjekket og vurderet lovligheden.

Fra en beboers side blev der henvist til regelgrundlaget vedrørende andelsboligforeninger, som i forvejen giver mulighed for, at bestyrelsen kan afvise nye andelshavere. Der blev også udtrykt bekymring for, at der er tale om en glidebane, hvor bestyrelsen så også kan begynde at afvise andre grupper af ansøgere.

Bestyrelsen oplyste, at den ønsker et nærmere beskrevet "værktøj" til at sikre sig mod fremtidige situationer med hårde, kriminelle ansøgere, men at vedtægten ikke vil blive brugt i

tilfælde af småkriminalitet eller til at forhindre andre grupper af ansøgere i at blive andelshavere.

En anden beboer udtrykte stor tilslutning til, at bestyrelsen får et sådant værktøj.

**Forslaget blev sat til afstemning ved stemmeseddelsoprækning.
55 stemte for, 13 stemte imod og 4 undlod at stemme.
Forslaget var dermed vedtaget.**

- b) Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 8 boligafgift stk. 3 og 4 (vedlagt som bilag b).

Bestyrelsen redegjorde for forslaget vedrørende krav om betaling via PBS, som skyldes, at der har været flere eksempler på, at andelshavere har brugt foreningen som bank forstået på den måde, at de kun delvist har betalt skyldige beløb i op til 12-18 måneder. Betaling via PBS kan forhindre denne fremgangsmåde.

En beboer rejste spørgsmål til hjemmelsgrundlaget, herunder sammenhængen med lejeloven, og bestyrelsen redegjorde for, at hjemmelsgrundlaget er undersøgt.

**Forslaget blev sat til afstemning ved stemmeseddelsoprækning.
69 stemte for, 3 stemte imod og 0 undlod at stemme.
Forslaget var dermed vedtaget.**

- c) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10 forandringer stk. 1, samt tilføjelse af stk. 2 og stk. 3 (vedlagt som bilag c).

Bestyrelsen redegjorde for forslaget. Baggrunden for forslaget er, at der har været tilfælde, hvor det har været nødvendigt med en kraftig reovering af lejligheder på grund af skadedyr, men hvor andelshaverne har nægtet at lukke håndværkerne ind.

En beboer påpegede, at der i forslaget til ændring af vedtægternes § 10.1 er en henvisning til § 9.2, men at forslaget til § 9.2 (en tilføjelse til § 9) blev forkastet på generalforsamlingen. Henvisningen til § 9.2 skal derfor udgå, hvilket bestyrelsen erklærede sig enig i.

**Forslaget blev sat til afstemning ved stemmeseddelsoprækning.
63 stemte for, 3 stemte imod og 6 undlod at stemme.
Forslaget var dermed vedtaget.**

- d) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11 fremleje stk. 1 (vedlagt som bilag d).

Bestyrelsen redegjorde for forslaget. Det blev bl.a. oplyst, at forslaget har baggrund i en række tilfælde, hvor der har været problemer i forbindelse med, at andelshavere har overladt deres boliger til familiemedlemmer igennem længere perioder eller har udlejet deres boliger via Airbnb.

Under debatten blev der rejst spørgsmål til hjemlen til den foreslåede bestemmelse, og bestyrelsen oplyste, at den havde tjekket og vurderet lovligheden af bestemmelsen.

**Forslaget blev sat til afstemning ved stemmeseddelsoprækning.
70 stemte for, 0 stemte imod og 2 undlod at stemme.
Forslaget var dermed vedtaget.**

- e) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 20 eksklusion stk. 1 A og 1 C samt tilføjelse af stk. 3 (vedlagt som bilag e).

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, som er begrundet i, dels at der har været en række episoder, hvor beboere ikke har betalt skyldige beløb; dels at bestyrelsen ønsker mulighed for at ekskludere andelshavere, der udøver hærværk, sælger euforiserende stoffer el.lign.

En beboer spurgte til, om der ikke skal gives 14 dages varsel, inden der fremsendes en rykker, således at rykkeren ikke allerede sendes 3 hverdage efter den 1. en måned. Bestyrelsen redegjorde nærmere for forslaget, herunder at bestemmelsen ikke regulerer, hvornår rykkerskrivelsen fremsendes, men blot, at der gives en frist på 3 hverdage efter at rykkerskrivelse er kommet frem til andelshaveren med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.

**Forslaget blev sat til afstemning ved stemmeseddelsoprækning.
66 stemte for, 1 stemte imod og 5 undlod at stemme.
Forslaget var dermed vedtaget.**

-0-

Dirigenten, Marlene Hannibal, konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, nedlagde sit hverv og gav ordet til formanden, Niels Stærup.

Formanden takkede for god ro og orden og orienterede om, at der har været en episode med en påsat brand i en bil, som var efterladt på foreningens område og ikke tilhørte nogen af beboerne. Den påsatte brand førte også til ødelæggelse af 25 m² asfalt, som nu skal reableres.

Som følge af episoden har bestyrelsen besluttet, at lågen ved Sanskevej (over for Opnæsgård nr. 33) bliver låst. En låsekasse er bestilt og inspektøren for foreningen, Svend-Erik W. Olesen, vil sørge for, at beboernes "brikker" til at låse sig ind med også kan håndtere denne lås.

Endelig orienterede formanden om, at bestyrelsen – i fortsættelse af det vedtagne på den ordinære generalforsamling den 25. april 2019 – er ved at undersøge markedet nærmere for opsætning af dørtelefoner. Det forventes, at dørtelefoner opsættes i løbet af efteråret og inden jul.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.15.

Dato: 18. juni 2019

Niels Stærup
Bestyrelsesformand

Dirigenten

Marlene C. Hannibal
Advokat (H)