

# Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Opnæsgård afholdt den 19. juni 2024

## DELTAGELSE

56 af foreningens i alt 511 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 4 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved Partner, CCO & seniorkundechef (EA) Martin Skaarup sat administratorerne (EA) Lene Heide & Maria Bergholtz.

## DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. FORSLAG

Dette referat er et beslutningsreferat, der gengiver de beslutninger taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives i begrænset omfang. Den ekstraordinære generalforsamlings dagsordenen blev gennemgået som følger:

### 1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Martin Skaarup valgtes enstemmigt som generalforsamlingens dirigent og Maria Bergholtz som referent. Dirigenten konstaterede, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, og at mere end 10 % af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

### 2. FORSLAG

#### 2.1. Forslag om ændring af vedtægten, stillet af bestyrelsen

**Forslagets fulde ordlyd:**

**C1: § 10 Forandringer:**

(10.1)

*En andelshaver er med bestyrelsens godkendelse berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. § 9.2.*

*Undtaget herfra er justering af lejlighedens udluftningsventiler.*

*En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre uden bestyrelsens godkendelse.*

*Ansøgning om forandring skal stilles skriftligt til bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse.*

*Bestyrelsen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand.*

*Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden to uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.*

*Bestyrelsen kan betinge godkendelsen med reetablering af det forandrede ved andelshaverens fraflytning.*

*Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.*

*(10.2)*

*Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan en beboer ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.*

*(10.3)*

*Beboere skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin bolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.*

*(10.4)*

*Andelshaver er ansvarlig for, at der foreligger fornøden myndighedsmæssig byggetilladelse til den foreslående forandring, samt at arbejdet udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med gældende myndighedskrav, herunder bygningsreglement, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.*

*(10.5)*

*Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.*

*(10.6)*

*Andelshaver er erstatningsansvarlig over for foreningen og naboer for eventuel skade forårsaget af andelshaver, andelshavers husstand, håndværkere eller andre, som andelshaver har givet adgang til boligen, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren.*

*Andelsboligforeningen kan som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning. Andelsboligforeningen*

kan ydermere kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af et eventuelt erstatningsansvar.

**C2: § 15 Fremgangsmåde:**

(15.1)

Udmeldelse (opsigelse af medlemskab af andelsboligforeningen) sker ved at sende en anmodning om udtræden af A/B Opnæsgård til administrationen sammen med det originale andelsbevis.

Formular til udmeldelse findes på andelsboligforeningens hjemmeside.

Efter fremsendelse er udmeldelsen bindende.

(15.2)

Der skal foretages besigtigelse af boligen af en vurderingsmand og en autoriseret el-installatør.

Aftale om besigtigelse træffes af sælger, der også betaler alle udgifter i forbindelse med vurderingen direkte til de udførende virksomheder.

Vurderings- og el-rapport sendes til sælger, inspektørkontoret og administrationen.

Vurderings- og el-rapport er gyldig i 6 måneder fra udstedelsesdatoen.

Er andelen ikke solgt inden for dette tidsrum, skal der foretages ny besigtigelse efter de ovenfor nævnte retningslinjer.

Såfremt det af vurderings- og el-rapport fremgår, at der er ting, der skal reetableres eller lovliggøres i boligen, skal disse ting være udbedret af sælger inden en overdragelsesaftale kan udarbejdes.

Herefter skal der foretages ny besigtigelse af vurderingsmand / el-installatør efter de ovenfor nævnte retningslinjer.

(15.3)

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, husorden, seneste årsregnskab og budget, en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andel, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt tillæg eller nedslag for boligens vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.4)

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr.

(15.5)

*Køber skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetale overdragessummen kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til sælger.*

*Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende proventet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.*

*(15.6)*

*Bestyrelsen er ved afregning over for sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.*

*(15.7)*

*Overdragessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 5 - 7, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køber.*

### **C3: § 20 Eksklusion:**

*(20.1)*

*I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:*

- A) Såfremt en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og andelshaveren ikke har betalt det skyldige beløb senest tre hverdage efter, at rykkerskrivelse herom er kommet frem til andelshaveren med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.*
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.*
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningen eller andre andelshavere, udøver hærværk på foreningens ejendom eller sælger euforiserende stoffer på foreningens område.*
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.*
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.*
- F) Såfremt en andelshaver gentagne gange eller groft overtræder den gældende husorden.*
- G) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.*

*(20.2)*

*Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 21.*

(20.3)

*Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift.*

*Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder rengøre samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt.*

*Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.*

#### **C4: § 23 Indkaldelse:**

(23.1)

*Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt*

*ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.*

(23.2)

*Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 15. februar. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling, såfremt denne er indkaldt som følge af, at der ikke var 2/3 af andelshaverne repræsenteret på den ordinære generalforsamling - jfr. § 24 stk. 2.*

*Såfremt et forslag indebærer større udgifter for foreningen, er bestyrelsen forpligtet til inden afstemning at oplyse generalforsamlingen om de økonomiske konsekvenser af forslaget vedtagelse – eksempelvis stigning i boligafgift eller andre projekter, der må opgives, hvis forslaget vedtages.*

*Det påhviler bestyrelsen/administrationen senest 1. februar hvert år ved opslag eller på lignende måde på ejendommen at erindre medlemmerne herom.*

(23.3)

*Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.*

(23.4)

*Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.*

(23.5)

*Hver andel giver een stemme.*

*En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.*

*En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.*

**C5: § 26 Bestyrelse:**

*(26.1)*

*Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.*

*(26.2)*

*For at sikre andelsboligforeningens bedste muligheder for finansiering af fælleslån bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at foretage hel eller delvis konvertering (omlægning) af prioritetsgælden, herunder eksempelvis erstatning af de til enhver tid etablerede*

- lån med fast rente*
- lån med rentetilpasning*
- lån med renteloft*

*eller andet, der er sædvanligt for andelsboligforeninger, herunder fremtidigt kommende finansielle muligheder og eventuel nødvendig risikodækning.*

*Belåning kan ikke optages i udenlandsk valuta eller spekulationsforretninger.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at foretage samtlige nødvendige ekspeditioner i forbindelse med konvertering og evt. risikodækning, herunder underskrivelse af nødvendige dokumenter.*

*(26.3)*

*Bestyrelsen bemyndiges til at ansætte og afskedige ejendomsinspektør og –funktionærer, der alle referer til bestyrelsen.*

*Den daglige kontakt til ejendomsinspektøren varetages af bestyrelsens formand.*

*Den daglige kontakt til ejendomsfunktionærerne varetages af ejendomsinspektøren.*

*Ejendomsinspektøren deltager i løsningen af alle sædvanlige arbejdsopgaver inden for drift og vedligeholdelse af foreningens ejendom.*

*Ejendomsinspektøren skal i forhold til beboerne optræde som bestyrelsens repræsentant på stedet og skal som sådan bl.a. holde opsyn med husordenens overholdelse samt modtage og ekspedere henvendelser fra beboerne angående den daglige drift ved brugen af de fælles indretninger.*

*Hvis der i en periode ikke er en ejendomsinspektør til at varetage de opgaver, der er forbundet med stillingen, bemyndiges bestyrelsens formand til at iværksætte nødvendige foranstaltninger til løsning af opgaverne.*

På ordinær generalforsamling den 24. april 2024 vedtog generalforsamlingen ovenstående vedtægtsændringer under dagsordenens punkt 6.C 1-5.

Idet der alene var repræsenteret 188 af foreningens i alt 511 medlemmer, kunne vedtægtens repræsentationskrav i § 24.2 ikke opfyldes på den ordinære generalforsamling. Vedtægtsændringerne blev således kun vedtages foreløbigt, og denne ekstraordinære generalforsamlingen havde derfor til formål at behandle forslagene endeligt gennem den vedtægtsbestemte andenbehandling.

Vedtægtsændringerne blev andenbehandlet enkeltvist som følger:

- **Forslag C1: § 10 Forandringer - vedtaget**

En andelshaver bemærkede, at forslaget § 10.6 efter dennes opfattelse indeholdt et objektiv og ubetinget erstatningsansvar, der gjorde den enkelte andelshaver erstatningsansvarlig for skader begået af dennes håndværker i forbindelse med modernisering af andelsboligen.

Andelshaveren ønskede, at der i relation til modernisering efter § 10, stk. 6 blev mulighed for, at den enkelte andelshaver kunne omfattes af ejendomsforsikringens all risks-dækning - eventuelt mod betaling af delpræmie. Andelshaveren præciserede, at selvgjorte moderniseringer naturligvis ikke skulle være omfattet af ejendommens forsikringer.

Med afsæt i ovenstående henstillede andelshaveren til, at foreningen fik gennemgået ejendommens forsikringer (herunder rørdækning og all-risk) ved bestyrelsen og forsikringsmægler. Både forsamlingen og bestyrelsen tog ønsket til efterretning, og bestyrelsen opfordrede samtidigt den enkelte andelshaver til alene at indgå aftaler med autoriserede håndværkere og sikre disses forsikringsdækninger.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, hvor 5 andelshavere stemte blankt og 51 stemte for forslaget. Ny § 10 om forandringer var således endeligt vedtaget, og bestemmelsen indskrives i foreningens vedtægt.

- **Forslag C2: Ny § 15 Fremgangsmåde - vedtaget**

Dirigenten præciserede, at den ordinære generalforsamling vedtog et ændringsforslag i § 15.2, hvor el- og vs-rapporters gyldighed blev forlænget fra

3 til 6 måneder. Dette fremgik ikke tydeligt af det udsendte materiale, hvorfor det krævede præcisering inden afstemning.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget. Ny § 15 om fremgangsmåde blev derved endeligt vedtaget, og bestemmelsen skal indskrives i foreningens vedtægt.

- **Forslag C3: Ny §20 Eksklusion - vedtaget**

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen. Ny § 20 om eksklusion blev således endeligt vedtaget, og bestemmelsen skal indskrives i foreningens vedtægt.

- **Forslag C4: § Ny 23 Indkaldelse - vedtaget**

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen. Ny § 23 om Indkaldelse blev således endeligt vedtaget, og bestemmelsen skal indskrives i foreningens vedtægt.

- **Forslag C5: Ny § 26: Bestyrelse - vedtaget**

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen. Ny § 26 om bestyrelse blev således endeligt vedtaget, og bestemmelsen skal indskrives i foreningens vedtægt.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 18:48.

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

2024-06-28 08:20:02 UTC



## Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-06-28 09:03:19 UTC



## Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-28 09:41:37 UTC



## Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-06-28 11:47:39 UTC



## Thomas Geert Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-28 19:25:20 UTC



## Povl Flamand

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Opnæsgård

Serienummer: a6cfb830-41f9-45e9-9885-8df75812667e

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-29 11:10:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q40GL-MHTWP-PE0C3-Q4XKP-Q0UIMA-P6WEQ

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/validator**

# 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.”

**Niels Stærup**

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: A/B Opnæsgård

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-06-30 15:22:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q40GL-MHTWP-PE0C3-Q4XKP-Q0UUMA-P6WEQ

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/validator**