

SVEJGAARD | GALST | QWIST

ADVOKATAKTIESELSKAB

---

**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29. APRIL 2014**

A/B OPNÆSGÅRD

---

Advokat Henrik Qwist  
hq@svega.dk

J.nr. 135532-000021

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab

CVR nr. 32 28 55 70

Gammel Strand 44

1202 København K

Tlf. 33 63 74 00

Fax 33 63 74 01

[www.svega.dk](http://www.svega.dk)

[www.alliottgroup.net](http://www.alliottgroup.net)

Tirsdag, den 29. april 2014, 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. Formandens 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.
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at der i budgettet 2014 afsættes kr. 70.000 til bestyrelseshonorar for allerede udført arbejde i perioden april 2013 til april 2014. Bestyrelsen vil redegøre for fordelingen af honoraret på generalforsamlingen
5. Forslag
  - a) Andelshaver Peter B. Schaufuss stiller forslag om fjernelse af hegn og låger.
  - b) Andelshaver Elisabeth Sangill stiller forslag om, at systemet med hegn og låste porte omkring Opnæsgård ændres straks.
  - c) Andelshaver Ove Nesdam stiller forslag om fjernelse af alle lågerne i det opsatte hegn mod Alsvej og Sanskevej.
  - d) Energispareudvalget v/Peter Luplau stiller forslag om, at udvalget skal fortsætte eller nedlægges.
  - e) Andelshaver Belinda Skeel-Gerhardt stiller forslag om parkering i Opnæsgård.
  - f) Andelshaver Lisa Lonsdale stiller forslag om, at hver bolig får tildelt en privat parkeringsplads.
6. Valg
  - a) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt.

Formand Niels Stærup bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2014. Formanden præsenterede bestyrelsen: Morten Lund, Jane Heller, Christian Jaspers, Henrik Andersson og Lennart Rasmussen. Herefter præsenterede formanden aftenens deltagende rådgivere: Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen, AP Statsautoriserede revisorer, advokat Jens Anker Hansen og administrationschef Bill Glesner, Qvortrup Ejendomsadministration samt advokat Henrik Qwist, SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab.

#### **Ad 1 – Valg af dirigent.**

Formand Niels Stærup 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 nu 459 medlemmer var 151 repræsenterede. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til 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 at referatet ikke vil indeholde et udførligt referat af aftenens diskussioner.

#### **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 Niels Stærup gennemgik ikke hele beretningen, men henviste til beretningen i hovedtræk. Udover den skriftlige beretning fremhævede formanden blandt andet følgende:

- Foreningen har i starten af 2014 solgt de sidste ledige lejligheder, og har på nuværende ingen lejligheder til salg.
- Foreningen har pr. 1. april indgået samarbejde med K-Nyholm fra Birkerød om pasning af foreningens grønne områder m.v. Det vil betyde en årlig besparelse på kr. 180.000.
- Bestyrelsen har konstateret, at foreningen igennem en længere årrække har betalt for meget i afgift til Norforbrændingen for foreningens varmemeforbrug. Foreningen har betalt for meget i Flow-afgift i størrelsesordenen kr. 2,9 mio. Bestyrelsen har antaget en advokat fra Plesner Advokater og har rejst krav mod Nordforbrænding om tilbagebetaling af det for meget betalte beløb med tillæg af renter – med samme høje rentesats som Norforbrænding kræver ved forsinket betaling.
- Bestyrelsen har fra YouSee modtaget mundtligt tilbud om, at der i Opnæsgård kan etableres beboertv-kanal (intern kanal) til intern kommunikation. Det vil ikke koste foreningen noget.

Flere andelshavere kommenterede bestyrelsens beretning, og fra disse kommentarer og spørgsmål skal specielt fremhæves:

- Bestyrelsen har iværksat en inspektion af samtlige lejligheder. De fem små blokke er besigtiget, og besigtigelse af de øvrige lejligheder påbegyndes nu. Dette af hensyn til at konstatere lejlighedernes generelle vedligeholdelsesstand.
- En andelshaver spurgte til, hvorvidt salg af lejlighed i foreningen fortsat sker ved anvendelse af de i vedtægten § 13, stk. 2 nævnte ventelister. Bestyrelsen og administrator oplyste, at foreningens interne venteliste jf. vedtægten § 13, stk. 2, B) samt den eksterne venteliste C) blev afskaffet for mere end 2 år siden, idet salg via disse ventelister ikke længere kunne gennemføres. I det omfang andelshaverne mener, at der er behov for at genetablere disse ventelister, således at man selv ønsker at blive placeret på den interne venteliste, kan man rette henvendelse til bestyrelsen herom.
- Der blev tilsvarende stillet spørgsmål til vedtægten § 7, stk. 2 vedrørende erhverv i lejlighederne. Advokat Henrik Qwist præciserede, at vedtægten § 7, stk. 2 ikke er til hinder for, at andelshavere har et "kontorhold" i sin lejlighed og ligeledes har et privat firma anmeldt med adresse i lejligheden. Det er lovligt, at anvende et rum i lejligheden til kontor for erhvervsmæssig virksomhed. Det er derimod ikke lovligt at foretage skiltning eller annoncering eller at få kundebesøg erhvervsmæssigt i sin lejlighed.

I tilknytning til kommentarerne vedrørende vedtægten lovede bestyrelsen at gennemse vedtægten med henblik på muligt klarere formuleringer inden næste års generalforsamling.

Dirigenten konstaterede herefter, 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 Carsten Ingemann Johansen, AP Statsautoriserede revisorer gennemgik foreningens årsrapport 2013 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgang af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Årsrapporten er udarbejdet således, at den opfylder alle krav i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013. Det betyder først og fremmest, at årsrapporten nu indeholder nøgleoplysninger og nøgletal til sammenligning med andre andelsboligforeninger.
- Revisionspåtegning er uden forbehold. Revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2013 blev gennemgået post for post. Resultatopgørelsen viser et beskedent overskud på kr. 2.523. Det er tilfredsstillende. Indregnes foreningens salg af lejligheder udviser resultatopgørelsen et overskud på kr. 4.615.601.

- Boligafgiften blev forhøjet med den vedtagne forhøjelse på 2,5 % pr. 1. januar 2014, og samtidig foretages aftrapning af særmoderniseringstillægget. Denne aftrapning foretages lineært over 10 år, og begyndte 1. januar 2010.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver blev gennemgået. Ejendommens værdi er fastsat til den kontante handelsværdi, vurderet af foreningens statsautoriserede ejendomsmægler og valuar til kr. 736.000.000. Foreningens egenkapital (note 20) blev gennemgået. Egenkapitalen er opgjort til kr. 249.859.644.
- 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. 38.154.617, og er opgjort i note 21. Revisor gennemgik foreningens prioritetsgæld (note 23) samt foreningens renteswap-aftaler (note 27). Samtidig præciserede revisor, at foreningen ikke skal betale den opgjorte negative handelsværdi af renteswap-aftalerne, idet alle aftaler løber til udløb, hvor værdien af aftalerne er 0.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2013 var enstemmigt godkendt.

#### **b) fastsættelse af andelsværdi (faktor).**

Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen gennemgik årsrapportens andelsberegning pr. 31. december 2013 – note 1 side 10. Foreningens egenkapital i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 b kan maksimalt opgøres til kr. 249.529.723. Den maksimalt lovlige andelskrone i henhold til andelsboligforeningsloven kan opgøres til 33,89.

Andelsberegningen blev gennemgået og diskuteret.

Samtidig orienterede advokat Henrik Qwist om, at foreningen er forpligtet til måned for måned at følge udviklingen i foreningens andelskrone for at kontrollere, at den i årsrapporten opgjorte andelskrone er lovlig igennem hele året. Derfor anbefaler bestyrelsen, at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at regulere andelskronen i løbet af det kommende år i både op- og nedadgående retning. Bemyndigelsen fremgår af regnskabets note 1 side 10.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at den til en hver tid gældende andelskrone nu står på administrationens opkrævninger af boligafgift.

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens indstilling om en andelskrone på 33,00 blev enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter jf. vedtægtens § 14 stk. 1 A) gældende indtil næste ordinære generalforsamling med forbehold for nedenstående reguleringer.

Dirigenten konstaterede samtidig, at den af bestyrelsen forslåede bemyndigelse var enstemmigt vedtaget. Generalforsamlingen har således bemyndiget bestyrelsen til at regulere andelskronen i løbet af det kommende år i op- og nedadgående retning med minimum 1 point op eller ned, dels for at sikre at pri-

sen på ethvert overdragelsestidspunkt er i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5 stk. 1 lovligt, dels for at sikre at sælgende andelshaver til enhver tid får den maksimalt lovlige andelsværdi ved salg.

#### **Ad. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen gennemgik foreningens budget for 2014 (årsrapportens side 20). Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Der er ikke i budgettet indsat en forventet indtægt fra salg af foreningens lejelejligheder.
- Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på 2,5 % pr. 1. januar 2014.
- Budgettet viser et overskud på kr. 444.000 for året.

Dirigenten fremhævede, at budgettet samtidig indeholder forslag om, at der afsættes kr. 70.000 til bestyrelseshonorar for det arbejde bestyrelsen allerede har udført i perioden april 2013 – april 2014. Bestyrelsen redegjorde for dette forslag, samt for at forslaget reelt indebærer, at beløbet kan bruges til at frikøbe bestyrelsesmedlemmers tid til at kunne lave bestyrelsesarbejde. Det blev præciseret, at der er tale om vederlag for allerede udført arbejde. Bestyrelsen præciserede samtidig, at det ikke nødvendigvis er sådan, at bestyrelsen i årene fremover hvert år vil foreslå honorering af bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2014 med stigning i boligafgiften på 2,5 % med virkning fra 1. januar 2014 og honorering af bestyrelsen med i alt kr. 70.000 var enstemmigt vedtaget.

Tilsvarende vil boligafgiften med virkning fra 1. januar 2015 blive reguleret med 2,5 % til forventet godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling 2015.

#### **Ad. 5 – Forslag.**

Dirigenten konstaterede, at forslag a, b og c vedrørte det opsatte hegn med låger, opsat mod Alsvej og Sanskevej. Derfor meddelte dirigenten, at de tre forslag ville blive behandlet samlet. Forslagene ville endvidere blive sat til afstemning med det mest vidtgående forslag først. Hvis dette forslag, fjernelse af hegn og låger, ikke bliver vedtaget, vil forslaget om fjernelse af alle låger blive sat til afstemning, og hvis dette forslag ikke bliver vedtaget, vil forslaget om fjernelse af alle låsene i lågerne blive sat til afstemning.

Forslagsstillerne Peter Schaufuss, Elisabeth Sangill og Ove Nesdam motiverede deres forslag. Ove Nesdam præciserede samtidig, at han støttede Peter Schaufuss' forslag a.

Forslagene blev indgående diskuteret og drøftet.

Herefter satte dirigenten forslag a om fjernelse af hegn og låger til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For fjernelse af hegn og låger: 53  
Imod fjernelse af hegn og låger: 79  
Hverken for eller imod: 8

Dirigenten konstaterede, at forslaget om fjernelse af hegn og låger ikke var vedtaget.

Herefter satte dirigenten forslag d om fjernelse af lågerne til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For fjernelse af lågerne: 69  
Imod fjernelse af lågerne: 68  
Hverken for eller imod: 5

Dirigenten konstaterede herefter, at Ove Nesdams forslag, forslag b om fjernelse af alle lågerne i det i vinteren 2012/2013 opsatte hegn på Alsvej og Sanskevej var vedtaget. Bestyrelsen vil herefter drage omsorg for, at lågeren fjernes fra hegnet.

Herefter bortfaldt afstemningen om forslaget om fjernelse af låsene.

**Forslag b) - Energispareudvalget v/Peter Luplau stiller forslag om, at udvalget skal fortsætte eller nedlægges.**

Dirigenten orienterede om, at det på foreningens ordinære generalforsamling 2013 blev vedtaget efter forslag efter Peter Luplau at nedsætte et energispareudvalg. Udvalget fik fem medlemmer.

Peter Luplau motiverede på vegne af energispareudvalget det fremsatte forslag og orienterede samtidig om udvalgets arbejde i det forløbne år. Udvalget har som 1. prioritet arbejdet med mulighederne for at få etableret et solcelleanlæg på Opnæsgårds flade tage. Udvalget tog kontakt til en anerkendt solcelle konsulent, som for et beløb på kr. 25.000 + moms var villig til at udarbejde en rapport om mulighederne for at etablere solcelleanlæg på Opnæsgårds tage og for økonomien i dette. Udvalget ansøgte bestyrelsen om tilladelse til at afholde denne udgift, men fik afslag. Samtidig har udvalget arbejdet på etablering af LED-belysning.

Udvalget finder, at det er væsentligt for udvalgets arbejde, at udvalget dels får en kontaktperson fra bestyrelsen med udvalget, dels får en bevilling på et beløb på mellem kr. 20.000 – 25.000 til at få foretaget tilbundsående undersøgelser.

Formand Niels Stærup oplyste, at bestyrelsen indstiller, at udvalget nedlægges.

Dirigenten satte herefter udvalgets forslag til afstemning. Udvalget har ønsket en afstemning om, hvorvidt udvalget skal opretholdes eller nedlægges. Skal udvalget opretholdes vil det kræve, at udvalget får en kontaktperson til bestyrelsen, samt derudover en bevilling på kr. 25.000 i det videre arbejde.

Dirigenten satte energiudvalgets forslag og betingelse for det videre arbejdet i udvalget til afstemning med følgende resultat:

For opretholdelse af energispareudvalget på de beskrevne vilkår: 35

Imod, således at udvalget nedlægges: 52

Dirigenten konstaterede, at energispareudvalget var nedlagt.

Behandlingen blev suppleret med oplysning om, at bestyrelsen jævnfør formandens beretning arbejder med indførelse af LED lyskilder i opgangene.

#### **Forslag e) og f) – Forslag om parkering.**

Dirigenten oplyste, at der er stillet to næsten enslydende forslag om, at hver boligenhed tildeles en privat parkeringsplads. Formand Niels Stærup redegjorde for, at Opnæsgård indeholder 574 lejligheder, men at der kun er 485 parkeringspladser. Der kan således ikke ske tildeling af en parkeringsplads til hver bolig, og en sådan løsning vil øge problemet, idet en række pladser vil være ubenyttede som følge af "ejerens" midlertidige fravær. Bestyrelsen er opmærksom på, at det er vanskeligt på hverdag om eftermiddagen/aftenen at få en parkeringsplads og specielt at få en parkeringsplads tæt på sin bolig.

Bestyrelsen foreslår derfor, at bestyrelsen udarbejder et forslag til en løsning af nogle af de parkeringsproblemer som findes i Opnæsgård. Forslaget vil være dyrt, med inddragelse af grønne områder m.v. Forslaget vil herefter kunne blive behandlet på foreningens ordinære generalforsamling 2015.

På den baggrund konstaterede dirigenten, at de to forslagsstillere var tilfredse med bestyrelsens tiltag, hvorfor forslagsstillerne godkendte, at forslagene ikke kom til afstemning.

#### **Ad. 6 – Valg.**

Dirigenten konstaterede, at der dette år var 3 bestyrelsesmedlemmer på valg. Bestyrelsesmedlemmerne Morten Lund, Jane Heller og Christian Jaspers var på valg for en 2-årig periode. Alle 3 var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til de ledige pladser til bestyrelsen. Martin Fisker stillede op til bestyrelsen og begrundede sin opstilling for forsamlingen.

Der blev herefter foretaget skriftligt afstemning med følgende resultat:



Morten Lund: 72 stemmer  
Jane Heller: 72 stemmer  
Christian Jasper: 75 stemmer  
Martin Fisker 39 stemmer

Dirigenten konstaterede herefter, at Morten Lund, Jane Heller og Christian Jasper var genvalgt for en 2-årig periode. Martin Fisker oplyste, at han stiller op som suppleant og blev valgt som suppleant sammen med Birthe Færch.

Foreningens bestyrelse består herefter af:

Formand Niels Stærup	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem Morten Lund	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Jane Heller	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Christian Jasper	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Henrik Andersson	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem Lennart Rasmussen	på valg i 2015
1. suppleant Martin Fisker	på valg i 2015
2. suppleant Birthe Færch	på valg i 2015

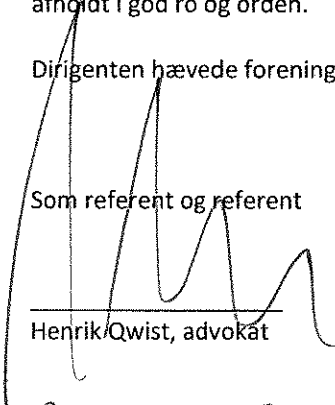
**Ad. 7 – Eventuelt.**

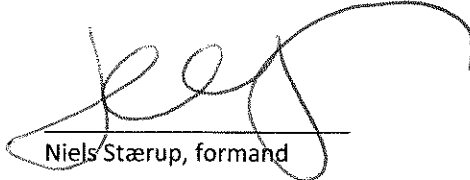
Dirigenten konstaterede, at ingen fra forsamlingen havde punkter til eventuelt.

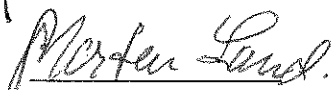
Formand Niels Stærup takkede derfor forsamlingen for en veloverstået demokratisk generalforsamling afholdt i god ro og orden.

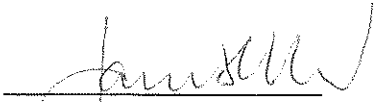
Dirigenten hævdede foreningens ordinære generalforsamling 2014 kl. ca. 22.00.

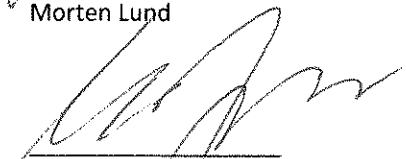
Som referent og referent


  
Henrik Qwist, advokat

  
Niels Stærup, formand

  
Morten Lund

  
Jane Heller

  
Christian Jasper

  
Henrik Andersson

  
Lennart Rasmussen