

SVEJGAARD | GALST | QWIST

ADVOKATAKTIESELSKAB

---

**REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 23. APRIL 2013**

A/B OPNÆSGÅRD

---

Advokat Henrik Qwist  
hq@svega.dk

J.nr. 135532-000004

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)

# SVEJGAARD | GALST | QWIST

ADVOKATAKTIESELSKAB

Tirsdag, den 23. april 2013, 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.
5. Forslag
  - a) Forslag fra bestyrelsen vedrørende sikring af hovedindgange, indgangspartier etc.
  - b) Andelshaver Winnie Burchardt Pedersen, Theodor Pedersen og Carsten Pedersen stiller forslag om ændring af husordenen.
  - c) Andelshaver Peter Luplau stiller forslag om at etablere et energispareudvalg.
6. Valg
  - a) Valg af formand samt 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt.

Formand Kjeld Plesner Davidsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2013. Formanden præsenterede bestyrelsen; Niels Stærup, Jane Heller, Morten Lund og Henrik Andersson. Christian Jasper var fraværende. Herefter præsenterede formanden aftenens deltagende rådgivere: Statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede revisorer, administrationschef Bill Glesner, Qvortrup Ejendomsadministration samt advokat Henrik Qwist, SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab.

#### **Ad 1 – Valg af dirigent.**

Formand Kjeld Plesner Davidsen 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 439 medlemmer var 251 repræsenterede, heraf 59 ved fuldmagt. 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 bestyrelsens beretning var udarbejdet i skriftlig form og runddelt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling. Formand Kjeld Plesner Davidsen gennemgik ikke hele beretningen, men henviste til beretningen i hovedtræk.

Der blev fra forsamlingen kommenteret bestyrelsens beslutning om at opsætte hegn ved Alsvej, herunder omfanget af dette, højden samt finansieringen af hegnet. Bestyrelsen oplyste, at finansiering af hegnet er taget af foreningens løbende vedligeholdelsesudgifter, og at udgiften andrager ca. kr. 180.000. Opsætning af hegnet er endnu ikke tilendebragt. Bestyrelsen har besluttet at opsætte hegnet på baggrund af samtaler med foreningens forsikringsselskab og politi. Årsagen er præventiv, i håb om at begrænse indbrud i Opnæsgård.

Nogle andelshavere ville have spørgsmålet om hegnets opsætning til afstemning. Dirigenten oplyste, at dette ikke var muligt, da dette punkt ikke var en del af dagsordenen, heller ikke som forslag fra foreningens medlemmer. Derfor kunne spørgsmålet om hegn alene diskuteres.

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 Kurt Christensen, AP Statsautoriserede revisorer gennemgik foreningens årsrapport 2012 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgang af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning til udarbejdelse af årsrapport for andelsboligforeninger.
- Revisionspåtegning er uden forbehold. Revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2012 blev gennemgået post for post. Resultatopgørelsen er udarbejdet således, at foreningens salg af lejligheder ikke er indarbejdet i årets resultat. Årets resultat viser et overskud på kr. 1.199.161. Det er meget tilfredsstillende.
- Boligafgiften blev forhøjet med den vedtagne forhøjelse på 2,5 % pr. 1. januar 2013, og samtidig er aftrapning af særmodernisering begyndt. 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. 733.000.000. Foreningens egenkapital (note 20) blev gennemgået. Egenkapitalen er opgjort til kr. 228.934.887.
- 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. 51.257.220, og er opgjort i note 21. Revisor gennemgik foreningens prioritetsgæld (note 23) samt hver enkelt af 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.
- Endelig blev det præciseret, at noten om ophørsbeskatning er hypotetisk. Foreningen vil altid være skattepligtig, idet foreningen udlejer erhvervsarealer til bl.a. Netto, børnehave samt antenner.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2012 var enstemmigt godkendt.

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

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik årsrapportens andelsberegning pr. 31. december 2012 – note 1 side 10. Foreningens egenkapital i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 b kan maksimalt opgøres til kr. 224.379.207. Den maksimalt lovlige andelskrone i henhold til andelsboligforeningsloven kan opgøres til 31,36.

Andelsberegningen blev gennemgået og diskuteret.

Samtidig orienterede revisor og advokat om, at en ny højesteretsdom bevirker, at foreningen er forpligtet til måned for måned at følge udviklingen i foreningens andelskrone, for at kontrollere at den maksimalt lovlige andelskrone skal nedsættes. 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.

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens indstilling om en andelskrone på 31,00 blev enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter jf. vedtægtens § 14 stk. 1 A) gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Dirigenten konstaterede samtidig, at den af bestyrelsen foreslåede 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 prisen på ethvert overdragelsestidspunkt er i overensstemmelse med, hvad der i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 1 lovligt kan kræves, dels for at sikre at sælgende andelshaver til enhver tid får den maksimalt lovlige andelsværdi ved salg.

Dirigenten oplyste, at foreningens bestyrelse vil orientere alle andelshavere om eventuelle stigninger eller fald i andelskronen i løbet af det kommende år.

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

Statsautoriseret revisor Kurt Christensen gennemgik foreningens budget for 2013 (årsrapportens side 19). 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 2013.
- Budgettet viser et overskud på kr. 400.000 for året.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2013 med stigning i boligafgiften på 2,5 % med virkning fra 1. januar 2013 var enstemmigt vedtaget. Tilsvarende vil boligafgiften med virkning fra 1.

januar 2014 blive reguleret med 2,5 % til forventet godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling 2014.

#### **Ad. 5 – Forslag.**

##### **a) Forslag fra bestyrelsen vedrørende sikring af hovedindgange, indgangspartier etc. (bilag C og D).**

Bestyrelsesmedlem Niels Stærup gennemgik indgående bestyrelsens forslag til sikring af A/B Opnæsgård. Indledningsvis opfordrede Niels Stærup til, at foreningens medlemmer åbent og ærligt kommer frem med deres mening og holdning til forslaget, således at man ikke i A/B Opnæsgård benytter sig af anonyme opslag i opgangene. Niels Stærup opfordrede derfor til en god demokratisk debat om forslaget.

Selve forslaget blev gennemgået og Niels Stærup oplyste, at bestyrelsen har indhentet flere tilbud fra forskellige selskaber af stærkt variabel kvalitet. Bestyrelsens har forhandlet videre med I-Connect, og vil på den baggrund nu anbefale, at foreningen accepterer tilbuddet af 25. februar 2013 (bilag D). Niels Stærup gennemgik herefter selve forslaget med etablering af aflåste hoved- og bagdøre samt dørtelefon med videokamera ved hoveddøren. Endvidere nøglesystem med nøglebrikker. Alle beboere har haft lejlighed til at se forslaget og drøfte dette med medarbejdere fra I-Connect på åbne møder den 17. og 18. april 2013.

Dirigenten præciserede, at forslaget indebærer en accept af tilbud fra I-Connect til en samlet pris på kr. 5.503.625 som bestyrelsen foreslår finansieret ved egenbetaling fra hver enkelt lejlighed på kr. 9.588,20 pr. lejlighed. Betaling kan ske enten kontant eller i form af en afbetaling pr. lejlighed kr. 296,34 pr. måned over 36 måneder.

Herefter gennemgik I-Connect selskabets tilbud og omfanget af arbejdet for forsamlingen og alle havde mulighed for konkret at stille spørgsmål til firmaet.

Efter en længere debat om dels hvorvidt der er behov for at foretage en bedre sikring af A/B Opnæsgård, dels det hensigtsmæssige i netop dette tilbud og endelig om prisen for arbejdets udførelse, herunder muligheden for at få individuelt skattefradrag satte dirigent forslaget til skriftlig afstemning.

Dirigenten gennemgik afstemningstemaet, herunder at forslaget kan vedtages med simpelt flertal jf. vedtægtens § 24 stk. 1. Resultatet var:

For bestyrelsens forslag: 83

Imod bestyrelsens forslag: 159

Blanke: 4

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag ikke blev vedtaget.

**b) Andelshaver Winnie Burchardt Pedersen, Theodor Pedersen og Carsten Pedersen stiller forslag om ændring af husordenen (E).**

Forslagsstillerene motiverede deres forslag og præciserede, at forslaget om barnevogne alene relaterede sig til de små blokke.

Dirigenten præciserede således forslagene om ændring af foreningens husorden således:

Afsnit **Opgange**, side 5:

”Barnevogne/klapvogne og rollatorer må stilles i opgangen i de små blokke, såfremt de ikke er til gene for andre.”

Afsnit **Cykler**, side 3:

”Ved de små blokke kan cykler stå ved indgangspartierne natten over, idet det er vanskeligt at få dem og ned af kældertrapperne.”

Efter en diskussion om forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Dirigenten meddelte, at forslagene, som egentlig er uafhængige, først sættes til afstemning sammen. Vedtages de samlede forslag ikke, sættes hvert af de to enkelt forslag herefter til afstemning enkeltvis.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

Da der fortsat var ca. 259 andelshavere repræsenteret, var det vanskeligt hurtigt at danne sig et overblik over afstemningsresultatet samlet.

Dirigenten satte herefter de to forslag til afstemning enkeltvis.

Første forslag (barnevogne/klapvogne). Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med stort flertal.

Andet forslag (cykler). Dirigenten konstaterede ligeledes, at dette forslag var vedtaget med stort flertal.

Begge de to ændringsforslag var således vedtaget med simpelt flertal og vil blive inkorporeret i foreningens husorden.

**c) Andelshaver Peter Luplau stiller forslag om at etablere et energispareudvalg.**

Andelshaver Peter Luplau begrundede forslaget og opfordrede til, at der i foreningen blev etableret et energispareudvalg. Niels Stærup oplyste, at bestyrelsen støtter dette forslag.

På opfordring fra dirigenten meldte yderligere 5 andelshavere sig til dette energispareudvalg.

Dirigenten konstaterede derfor, at forslaget var vedtaget med den virkning at andelshaver Peter Luplau bliver formand for udvalget, og at det nedsættes med yderligere 5 medlemmer. Disse 5 medlemmer opfordredes til at kontakte Peter Luplau, således at Peter Luplau meddeler bestyrelsen efterfølgende, hvem der aktivt deltager i dette udvalg.

**Ad. 6 – Valg.**

Dirigenten konstaterede, at der i år skal vælges ny formand, idet Kjeld Plesner har meddelt, at han ikke ønsker at genopstille. Derudover skal der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten oplyste, at næstformand Niels Stærup stiller op som foreningens nye formand. Dirigenten forespurgt forsamlingen, hvorvidt der var yderligere kandidater til formandsposten.

Herefter konstaterede dirigenten, at næstformand Niels Stærup var valgt som foreningens nye formand for en 2-årig periode uden modkandidat.

Niels Stærup takkede for valget, og på bestyrelsens og egne vegne takkede Niels Stærup herefter Kjeld Plesner Davidsen for en fantastisk stor indsats for A/B Opnæsgård, først i selve stiftelsesprocessen tilbage i 2003, og siden som formand i næsten 10 år. Specielt fremhævede Niels Stærup sit eget meget tætte og gode samarbejde med Kjeld Plesner om foreningens drift, vedligeholdelse og generelt om planerne for ejendommen.

Niels Stærup overrakte Kjeld Plesners hustru, Anne-Lise, en stor buket blomster som tak for lån af Kjeld i mange år, og bestyrelsens formand overrakte på andelshavernes vegne Kjeld en gave som tak for hans store uvurderlige indsats for foreningen.

Kjeld Plesner Davidsen takkede for de mange pæne ord, idet han dog samtidig fremhævede, at han glædede sig til fremover "kun" at være aktiv og positiv beboer i A/B Opnæsgård.

Bestyrelsesmedlem Henrik Andersson blev genvalgt til bestyrelsen for yderligere 2 år.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Lennart Rasmussen, Opnæsgård 47 valgt for 2 år.

Valgt som suppleant blev Kim Andresen, Opnæsgård 69 valgt for 1 år.



Foreningens bestyrelse består herefter af:

Formand Niels Stærup	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem Morten Lund	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Jane Heller	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Christian Jasper	på valg i 2014
Bestyrelsesmedlem Henrik Andersson	på valg i 2015
Bestyrelsesmedlem Lennart Rasmussen	på valg i 2015

1. suppleant Kim Andresen på valg i 2014

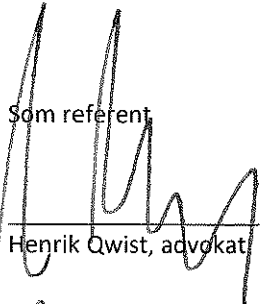
**Ad. 7 – Eventuelt.**

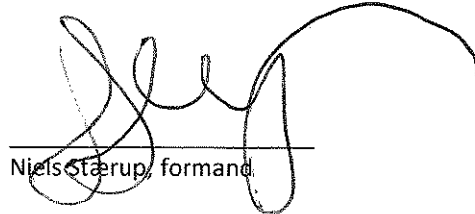
Dirigenten præciserede, at under punktet eventuelt kan alt drøftes men intet vedtages. På grund af det fremskredne tidspunkt, havde ingen dog punkter til drøftelse under eventuelt.

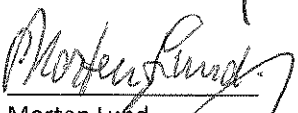
Herefter takkede nu tidligere formand Kjeld Plesner Davidsen for endnu en veloverstået demokratisk generalforsamling afholdt i god ro og orden.

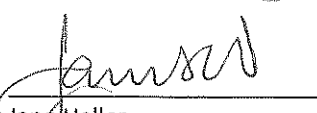
Dirigenten hævdede foreningens ordinære generalforsamling 2013 kl. ca. 22.20.

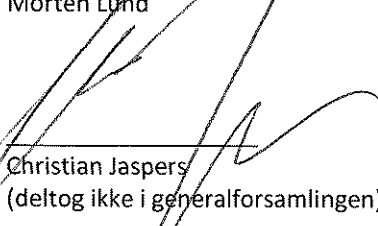
Som referent

  
Henrik Qvist, advokat

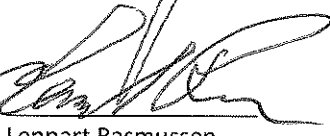
  
Niels Stærup, formand

  
Morten Lund

  
Jane Heller

  
Christian Jaspers  
(deltog ikke i generalforsamlingen)

  
Henrik Andersson

  
Lennart Rasmussen