



A/B OPNÆSGÅRD

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, onsdag den 18. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Opnæsgård i aulaen på Rungsted Gymnasium, Stadionallé 14, 2960 Rungsted Kyst.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Formandens beretning (vedlagt som bilag A).
- 3)
 - a) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (vedlagt som bilag B).
 - b) Fastsættelse af andelsværdi (faktor).
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag
 - I) **Bestyrelsen** stiller forslag om, at ventilatorerne til udsugning i lejlighederne udskiftes (centralsuget sidder på tagene) (vedlagt som bilag C).
 - II) **Bestyrelsen** stiller forslag om, at der installeres et anlæg til fjernelse af kalk i Opnæsgårds brugsvand (vedlagt som bilag D).
 - III) **Bestyrelsen** stiller forslag om, at samtlige facader i bebyggelsen renses for algebevoxsning, mos og snavs (vedlagt som bilag E).
 - IV) **Bestyrelsen** stiller forslag om, at indgangspartierne i blokkene renoveres med sikkerhedsruder af termoglas og dørene tætnes (vedlagt som bilag F).
 - V) **Bestyrelsen** stiller forslag om ændring af husordenen (vedlagt som bilag G).
 - VI) Andelshaver **Povl Flamand** stiller forslag om, at der opsættes en låge med (brik) lås i hegnet fra Skovstien til Alsvej. (vedlagt som bilag H).
 - VII) Andelshaver **Caroline J.R Gullev** stiller forslag om, at der ved konstatering af skimmelsvamp og/eller vandskader i andelshaveres lejligheder, forårsaget af revner/utætheder på ejendommens facader/gavlelementer, opstilles en garanti på hurtig behandlingstid (max. 14 dage) på fjernelse/nedvaskning af skimmel (vedlagt som bilag I).
- 6) Valg.
 - Valg af formand.**
 - Punktet udgår i konsekvens af, at formand Niels Stærup er ikke på valg i år.
 - Til bestyrelsen skal vælges 3 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år.**
 - Følgende er på valg:**
 - Jane Heller, Peter Henningsen og Harald Queseth. Alle er villige til genvalg.
 - Valg af suppleanter for 1 år.**
- 7) 7) Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand, Niels Stærup præsenterede indledningsvis de enkelte øvrige bestyrelsesmedlemmer og indstillede herefter, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S valgtes som dirigent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Til referent valgtes Lene Heide, ligeledes Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter, samt at den var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, bortset fra forslag om vedtægtsændringer der alene kunne vedtages foreløbigt, idet vedtægtsens quorumkrav ikke var opfyldt.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Andel nr.: 105, 304, 501, 503, 504, 505, 704, 706, 903, 904, 1304, 1306, 1504, 1505, 1702, 1903, 1904, 1909, 2103, 2105, 2108, 2303, 2307, 2309, 2702, 2703, 2708, 2709, 2901, 3105, 3106, 3107, 3304, 3306, 3308, 3310, 3505, 3507, 3509, 3510, 3704, 3705, 3901, 3902, 3903, 3904, 3909, 4105, 4106, 4107, 4112, 4223, 4232, 4232, 4234, 4251, 4265, 4302, 4303, 4304, 4305, 4307, 4412, 4418, 4443, 4452, 4457, 4506, 4507, 4508, 4625, 4646, 4653, 4661, 4703, 4704, 4706, 4904, 4906, 4908, 5107, 5302, 5304, 5305, 5504, 5506, 5507, 5511, 5512, 5702, 5704, 5705, 5706, 5909, 5911, 5912, 6104, 6107, 6108, 6112, 6303, 6308, 6309, 6310, 6501, 6505, 6507, 6508, 6509, 6512, 6703, 6709, 6712, 6906, 6909, 6910, 7101, 7103, 7109, 7110, 7303, 7304, 7305, 7306, 7309, 7312, 7502, 7503, 7504, 7506, 7508, 7903, 7907, 8101, 8103, 8104, 8105, 8106, 8302, 8303, 8304, 8504, 8507 og 8508.

Der var således repræsenteret 144 medlemmer ud af et samlet antal medlemmer på 478.

Endvidere deltog foreningens revisor Carsten Ingeman (Grant Thornton), regnskabschef Niels Jensen, Qvortrup Administration, Knud Overgaard Hansen, beboerrepræsentant for lejere samt foreningens inspektør Sven-Erik W. Olsen og ejendomsfunktionær Mevljun Kasami (Johnny).

Ad 2. Formandens beretning

Der henvises til den sammen med indkaldelsen udsendte meget fyldige skriftlige beretning.

Bestyrelsesformanden supplerende den skriftlige beretning med følgende særlige forhold:

Vandsepareringsprojekt

Til vores arrangement med Pølsevognen den 10. april 2018 på parkeringspladsen ud for nr. 83 - 85, var der rigtig mange, som kom til mig med positive bemærkninger til den udsendte beretning og bestyrelsens forslag til den kommende generalforsamling. Der faldt også mange positive bemærkninger om, hvor glade mange var for at bo i A/B Opnæsgård, og det var skønt med vores økonomiske råderum, som gør det muligt at lave alle disse ting, uden boligafgiften bliver forhøjet. Rigtig mange syntes også, det var en god ide med pølsevognen, som en afslutning på at nedgravningen af rør i forbindelse med vores vandsepareringsprojekt nu var slut. Som bestyrelse er det skønt at høre sådanne ting.

YouSee.

Bestyrelsen har haft flere møder med YouSee her i 2018, men de er ikke nemme at danse med.

Det er svært at få nedsat priserne på TV og ikke mindst bredbånd.

Der kan dog ændres lidt på priserne til TV, hvis man laver en 5 års aftale med dem.

Men det er lang tid at binde sig, når udviklingen på dette område går meget stærkt.

Vi har den 9. april 2018 indgået følgende aftale med YouSee

- 1 års aftale
- Mulighed for at leje TV boks til 30 kr. pr. måned (99,00 kr.)
- Mulighed for at opsige sin TV pakke og beholde sit YouSee bredbånd
- Mulighed for at opsige sit YouSee bredbånd og benytte anden udbyder via YouSee's net

Hvis man ønsker at opsige sin grundpakke, så skal det ske ved at kontakte Qvortrup Administration.

Hvis man har tilvalgt andre TV pakker end grundpakken, så skal de opsiges direkte hos YouSee

I slutningen af maj måned vil der på aftalte dage komme en YouSee bus til Opnæsgård, hvor det er muligt at få teknisk hjælp, samt få kontrolleret, om man har det optimale abonnement hos YouSee.

Det er aftalt, at der vil være teknikere til stede disse dage, som vil kunne hjælpe med at udbedre evt. fejl med det samme.

Desuden har de oplyst os, at der vil være gode tilbud på forskellige produkter samt installation af disse de dage, hvor de er tilstede i A/B Opnæsgård.

Når planlægningen er på plads, så vil alle blive orienteret.

Husorden:

Som I sikkert har set i pressen, så er der flere kommuner, som opfordrer til, at man ikke fodrer dyrene, da rotterne har fundet ud af, at det er en nem måde at blive mæt på.

Når der for rotten er den mulighed, så benytter de sig ikke af de rottekasser der er stillet op. Det betyder, at man ikke kommer af med sin rotteplage – nærmere tværtimod.

I vores forening bliver der smidt meget mad ud til dyrene, og det nyder rotterne også glæde af.

Det vildeste, jeg har set, er hele stegte ænder og kyllinger, som er smidt i vores grønne områder.

I henhold til vores Husorden er det ikke tilladt at fodre dyrene i vores grønne områder og fra vores altaner

Så lad nu være med at smide mad i vores grønne områder og opsætte foderautomater på altanerne, da vi på den måde holder liv i rotterne, da de så ikke benytter alle de rottekasser, der er placeret mange steder.

Hjertestarter:

Bestyrelsesmedlem Thomas Christiansen berettede kort om Hjertestarterprojektet, som han sammen med andelshaver Uwe Frahm havde været tovholdere for.

Bestyrelsesmedlem Thomas Christiansen opfordrede på ny flere yderligere medlemmer til at deltage i hjertestarterprojektet, hvilket kan ske, såfremt man retter henvendelse til inspektør Sven-Erik W. Olsen.

I forbindelse med Hjertestarterprojektet forespurgte et medlem, hvorvidt samarbejdet var indgået med Tryg Fonden.

Bestyrelsesmedlem Thomas Christiansen oplyste, at anlægget var ejerforeningens eget, men at man fulgte Tryg Fondens råd.

---oo0oo---

Efter enkeltstående spørgsmål og uddybende bemærkninger blev beretningen taget til efterretning, idet der samtidig fra medlemmers side blev udtrykt ros til bestyrelsen for det særdeles omfattende bestyrelsesarbejde, hvilket bestyrelsen takkede for.

Ad 3a. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Statsaut. revisor, Carsten Johansen, gennemgik herefter den til foreningen udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i årsrapporten. Årsrapporten havde en standard blank påtegning, ligesom der var anvendt tilsvarende regnskabspraksis som tidligere år.

Årsrapporten viste et samlet årsoverskud på i alt kr. 2.783.269. De likvide beholdninger androg ved årsskiftet i alt kr. 19.156.762.

Statsaut. revisor Carsten Johansen oplyste, at årsagen til, at indtægterne på boligafgift og boligleje var faldet bl.a. var relateret til, at det samlede vandforbrug nu opkræves hos de enkelte beboere, bortset fra en mindre kollektiv del på 10%.

---oo0oo---

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål og uddybende bemærkninger, kunne dirigenten konstatere, at årsregnskabet var enstemmigt godkendt.

Ad 3b. Fastsættelse af andelsværdi (faktor)

Statsaut. revisor Carsten Johansen redegjorde herefter for fastsættelsen af andelskronen, blandt andet på baggrund af valuarvurderingen og kursværdien på foreningens gæld, hvorefter andelskronen max. kan andrage kr. 53,70.

Bestyrelsen indstillede herefter en basis andelskrone på **53,00 kr.** pr. andelsindskud til godkendelse.

---oo0oo---

Et medlem forespurgte, hvorfor der tages forbehold for regulering af andelskronen på udbudslisten til lejlighedssalg umiddelbart forinden generalforsamlingen, når andelskronen alligevel blev beregnet måned for måned.

Dirigenten oplyste, at det efter hans vurdering var en korrekt måde at opgøre andelsprisen på, når der regnskabsmæssigt forelå basis for en stigning, og som medlemmerne skulle tage stilling til på den ordinære generalforsamling.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten det fremsatte andelskroneforslag til afstemning og kunne konstatere, at den blev enstemmigt godkendt med **kr. 53,00**, dog således at andelskronen fortsat i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutninger reguleres som følge af påvirkning i den månedlige opgørelse af de resterende SWAP-aftaler m.v.

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

Carsten Johansen gennemgik herefter hovedtallene i driftsbudgettet for 2018 og oplyste, at boligafgiften bl.a. blev mindre som følge af, at de enkeltstående særmoderniseringstillæg bortfaldt/aftrappes.

Der var budgettet med et underskud på kr. 7.008.500. Uanset dette har foreningen en sund økonomi, som kan dække det planlagte underskud.

Ved en efterberegning af swap-renterne fra 2018 har det for administrator i samarbejde med bestyrelsen og revisor været muligt at nedsætte den forventede rentepåvirkning af swap-renterne med yderligere kr. 3.300.000. Dette skyldes, at der kun er et lån, der er omfattet af rente-swap.

Administrator har derfor udarbejdet et nyt budget for 2018, der nu udviser et forventet underskud på kr. 3.708.500 mod det tidligere budgetterede på kr. 7.008.500. Budget medsendes nærværende referat.

---oo0oo---

Et medlem forespurgte, hvorfor der ikke var et særskilt regnskab for fællesvaskeriet.

Bestyrelsesformand Niels Stærup oplyste, at man havde valgt ikke at udarbejde et særskilt vaskeriregnskab, da maskinerne er afskrevet og at et overskud fra vaskeriet indgik i foreningens løbende driftsregnskab.

Efter yderligere bemærkninger og uddybende kommentarer blev budgettet herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 5 Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Ad. 5.I Bestyrelsen stiller forslag om, at ventilatorerne til udsugning i lejlighederne udskiftes (centralsuget sidder på tagene) (vedlagt som bilag C).

Bestyrelsesformand Niels Stærup redegjorde for det fremsendte forslag.

Indeklimaet var ikke lige godt i alle lejligheder ligesom ventilatorerne på taget var nedslidte og flere ventilatorhuse var gennemtæret.

Ved at investere i nye ventilatorer, vil der ligeledes være en markant besparelse i strømforbruget tillige med en forbedring af indeklimaet.

Et medlem forespurgte hvorvidt der blev indgået en serviceaftale med de gamle ventilationsanlæg, og hvorvidt der vil blive indgået en serviceaftale med de nye.

Inspektør Sven-Erik W. Olsen oplyste, at der ikke havde været en aftale på de gamle ventilatorer, og at der samtidig ikke ville blive lavet en serviceaftale på de nye, da dette umiddelbart ville være for omkostningstungt.

Et medlem forespurgte, om der ville være nogen gener forbundet med udskiftningen.

Bestyrelsesformanden oplyste, at der alene kunne være tale om stærkt begrænsede gener, idet arbejdet alene foregik på taget.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad. 5.II Bestyrelsen stiller forslag om, at der installeres et anlæg til fjernelse af kalk i Opnæsgårds brugsvand (vedlagt som bilag D).

Bestyrelsesformand Niels Stærup gennemgik det fremsatte forslag og oplyste, at der i forbindelse med udskiftning af vandrørene blev konstateret, at rørene var overfyldt med kalk.

Kalk i vandet er årsag til, at vandrør, vaskemaskiner, opvaskemaskiner m.v. ikke holder så længe, og der er mere arbejde med den løbende rengøring, end når der ikke er samme mængde kalk i vandet.

Der skal installeres 9 blødgøringsanlæg i Opnæsgård og udgiften kan finansieres via driftsbudgettet.

Et medlem forespurgte, om der var indhentet erfaringer fra andre steder med tilsvarende anlæg.

Bestyrelsen oplyste, at der bl.a. i vaskeriet var installeret et blødgøringsanlæg, hvilket bl.a. var årsagen til, at der ikke havde været større reparationer på vaskemaskinerne, ligesom

der ikke skulle samme mængde sæbe og skyllemiddel.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at udgiften til serviceaftale og forbrug af salt til blødgøringsanlægget vil andrage ca. 100 kr. / årligt pr. lejlighed, der finansieres over driften.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad. 5.III Bestyrelsen stiller forslag om, at samtlige facader i bebyggelsen renses for algebevoksning, mos og snavs (vedlagt som bilag E).

Bestyrelsesformand Niels Stærup fremlagde forslaget og oplyste, at bygningsfacaderne angiveligt aldrig tidligere var blevet nænsomt renses for alger, mos og snavs.

Der havde fra bestyrelsens side været iværksat et pilotprojekt ved blok 3, hvor man tydeligt kan se forskellen til uafrensede facader.

Firmaet der foretager afrensningen af facaderne, vil efterfølgende sørge for, at vinduerne ind til lejlighederne bliver vasket og pudset.

Afrensning af facaderne vil såfremt forslaget blev vedtaget først blive implementeret når etablering af de grønne områder er færdiggjort.

Et medlem forespurgte hvor lang tid, der ville gå, inden facaderne skulle renses igen.

Bestyrelsesformanden oplyste, at det havde en forventet levetid på ca. 10 år.

Et medlem forespurgte, om der i forslaget var indeholdt en overfladebehandling, da dette kunne forlænge levetiden på den gennemførte afrensning.

Bestyrelsesformanden oplyste, at der ikke var taget stilling til en sådan behandlingsløsning.

Medlemmet, der har erfaring indenfor dette område, vil fremkomme med anbefaling til bestyrelsen til at få vurderet en supplerende overfladebehandling.

Udgiften vil blive finansieret via det løbende driftsbudget.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad. 5.IV Bestyrelsen stiller forslag om, at indgangspartierne i blokkene renoveres med sikkerhedsruder af termoglas og dørene tættes (vedlagt som bilag F).

Bestyrelsesmedlem Thomas Christiansen gennemgik det fremsatte forslag, hvorefter der vil blive gennemført udskiftning af ca. 185 ruder i de eksisterende indgangspartier.

Der vil blive skiftet til 2 lags termoglas med hærdet glas på ydersiden samt et lag energiglas,

hvilket vil betyde, at varmetabet reduceres betydeligt, og især stuelejlighederne vil kunne opnå en betydelig forbedring.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad. 5.V Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen (vedlagt som bilag G)

Bestyrelsesmedlem Peter Henningsen gennemgik det fremsatte forslag og oplyste, at der i al væsentlighed var tale om en præcisering af nugældende husorden og ingen egentlige indholdsmæssige ændringer.

Der var dog indført et nyt punkt vedrørende el- og hybridkøretøjer, hvor der oplystes, at man ikke må oplade el- og hybridkøretøjet via ejendommens strømforsyning.

Et medlem forespurgte, hvorvidt bestyrelsen havde tænkt sig at foretage etablering af standere til opladning af el-biler.

Bestyrelsen oplyste, at det p.t. ikke er aktuelt, men at medlemmer kunne stille forslag herom en kommende generalforsamling.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad. 5VI Andelshaver Povl Flamand stiller forslag om, at der opsættes en låge med (brik) lås i hegnet fra Skovstien til Alsvej. (vedlagt som bilag H).

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag, og oplyste, at det drejede sig om opsætning af en låge med lås i hegnet ved skovstien til Alsvej.

Begrundelsen herfor var bl.a. at stien kan benyttes som flugtvej for kriminelle/uvedkommede.

Der kunne evt. opsættes en lampe under sidste altan ved opgang 85, tilsvarende den mellem opgang 75 og 73.

Et medlem kunne tilslutte sig forslaget, da der havde været ubudne gæster i p-kælderen, kælderrum og enkelte stuelejligheder, hvorfor en løsning af den foreslåede karakter angiveligt vil reducere risikoen for kriminelle i det pågældende område.

Det blev på forespørgsel understreget, at der alene var tale om aflukning af den pågældende låge for enden af stien.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Ad. 5.VII Andelshaver Caroline J.R Gullev stiller forslag om, at der ved konstatering af skimmelsvamp og/eller vandskader i andelshaveres lejligheder, forårsaget af revner/utætheder på ejendommens facader/gavlelementer, opstilles en garanti på hurtig behandlingstid (max. 14 dage) på fjernelse/nedvaskning af skimmel (vedlagt som bilag I).

Forslagsstillerende redegjorde for det fremsatte forslag.

Hun oplyste, at hun selv havde bekostet en termografisk undersøgelse, hvor der var blevet konstateret kuldebroer, som følge af revner i facaden.

Forslagsstilleren oplyste endvidere at skimmelsvamp er særdeles sundhedsskadeligt, hvorfor udbedring bør ske omgående.

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens tilgang til den opståede problemstilling.

I det omfang der hos et medlem konstateres angreb af skimmelsvamp, iværksætter bestyrelsen gennem inspektørkontoret uden unødigt ophold alle nødvendige tiltag med henblik på fastlæggelse af årsagen til udviklingen af skimmelsvamp samt omfanget heraf.

I det omfang årsagen kan henføres til foreningen fastlægges en udbedringsplan, hvor det ligeledes må forventes, at det berørte medlem aktivt deltager i den fremlagte løsningsmodel, herunder at der skaffes professionelle håndværkere løbende og kontinuerlig adgang for udbedring af den konstaterede skade i det pågældende medlems lejlighed.

Inspektør Sven-Erik W. Olsen supplerede med, at det ikke var muligt at få udbedret en konstateret skimmelsvampsskade indenfor den i forslaget fastsatte tidsfrist.

Et andet medlem bekræftede, at han som bygningskyndig kunne tilslutte sig, at det erfaringsmæssigt ikke var muligt at udføre arbejdet indenfor den anførte frist.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var nedstemt og således bortfaldet.

Ad. 6 Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Valg af formand

Punktet udgår som konsekvens af at formand Niels Stærup ikke er på valg i år

Valg af bestyrelse

På valg var Jane Heller, Peter Henningsen og Harald Queseth, som alle var villige til genvalg.

Da der ikke var nogen modkandidater, blev Jane Heller og Peter Henningsen valgt for en 2-årig periode og Harald Queseth for en 1-årig periode.

Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslog Philip Fullerton og Jakob Hagen som suppleanter og da der ikke var nogen modkandidater, blev begge valgt for en 1-årig periode.

Efter lodtrækning blev Jakob Hagen valgt som 1. suppleant og Philip Fullerton som 2. suppleant.

Bestyrelsen er herefter sammensat således;

Formand Niels Stærup	Opnæsgård 57, 1.tv.	2970 Hørsholm	På valg i 2019
Thomas Christiansen	Opnæsgård 27, 2. th.	2970 Hørsholm	På valg i 2019
Jane Heller	Opnæsgård 81, 2.tv.	2970 Hørsholm	På valg i 2020
Peter Henningsen	Opnæsgård 75, 2. th.	2970 Hørsholm	På valg i 2020
Harald Queseth	Opnæsgård 67, 3. th.	2970 Hørsholm	På valg i 2019

Suppleant:

1. suppl. Jakob Hagen	Opnæsgård 31, 2. tv.	2970 Hørsholm	På valg i 2019
2. suppl. Philip Fullerton	Alsvej 4 B, 1. 2	2970 Hørsholm	På valg i 2019

Ad. 7 Eventuelt

- **Ny lov om andelsboligforeninger**

Et medlem forespurgte, hvorvidt den nye lov om andelsboligforeninger havde betydning for A/B Opnæsgård.

Bestyrelsesformanden oplyste, at det efter de for ham foreliggende oplysninger ikke vil påvirke Opnæsgård, idet lovforslaget ikke indeholder mulighed for opdeling af ejendomme af den pågældende alder i ejerlejligheder.

- **Altaner**

Et medlem ønskede en drøftelse om opsætning af individuelle altanlukninger på lige fod med de individuelle markiser.

Medlemmet redegjorde for den fremsatte anbefaling til bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste, at der tidligere havde været fremsat lignende forslag, som var blevet nedstemt på generalforsamlingen. Medlemmet var velkommen til selv at fremsætte forslaget på næste års generalforsamling.

- **Ista vandregninger**

Et medlem forespurgte, hvorvidt bestyrelsen havde bemærkninger til det fra Ista udfærdigede vandregnskabet.

Bestyrelsen oplyste, at vandregnskabet ikke indeholdt fradrag for udgiften til det kollektive forbrug, hvorfor Ista i samarbejde med administrationen har fået udarbejdet et nyt korrigeret vandregnskab, der snarest vil blive udsendt til medlemmerne.

--oo0oo--

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse eller bemærkninger til eventuelt, takkede bestyrelsesmanden dirigenten og det store fremmøde.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

---oo0oo---

København, den 15 / 5 2018

Som dirigent:

Advokat Jens Anker Hansen

København, den 15 / 5 2018

Bestyrelsen

Niels Stærup

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018

Note

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2017	2017	2018
Boligafgift	25.888.000	26.006.491	25.800.000
Lejeindtægter	5.854.000	6.243.442	6.181.000
Drift af vaskeri	89.000	184.808	200.000
Andre indtægter	165.000	196.240	155.000
Indtægter i alt	31.996.000	32.630.981	32.336.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.274.708	2.270.944	2.275.000
El-forbrug	875.000	759.686	850.000
Gasforbrug	40.000	56.624	60.000
Vandforbrug	250.000	220.668	250.000
Renovation	1.215.000	1.194.139	1.229.000
Forsikringer og abonnementer	682.000	702.400	693.000
Anden renholdelse	1.898.000	1.797.765	1.848.000
Antenneregnskab	0	9.363	0
Personaleomkostninger	1.286.000	1.172.346	1.313.000
Foreningsomkostninger	1.652.000	1.451.821	1.602.000
Vedligeholdelse	3.000.000	2.902.651	3.000.000
1 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8.360.000	6.957.063	12.176.250
Afskrivning inventar mv.	55.860	55.860	48.250
	21.588.568	19.551.330	25.344.500
Renteudgifter, prioritetslån	1.101.502	874.696	2.574.500
Renteudgifter, swap-aftale	12.898.498	8.260.130	4.725.500
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	1.133.175	0
Afsat til afdækning af renterisiko	0	0	3.400.000
Renteudgifter Nykredit Bank	0	28.381	0
Udgifter i alt	35.588.568	29.847.712	36.044.500
Årets resultat	-3.592.568	2.783.269	-3.708.500
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	55.860	55.860	48.250
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	4.072.532	0
Nettoprovenue ved omprioritering	0	1.352.000	0
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	-2.799.429
Bevægelser deposita mv.	0	-146.084	0
Ændring i arbejdskapitalen	-3.536.708	8.117.577	-6.459.679
Arbejdskapital primo	6.567.000	6.566.556	14.684.000
Arbejdskapital ultimo	3.030.292	14.684.133	8.224.321
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		20.018.139	
Kortfristet gæld, ekskl. afdrag		-5.334.006	
		14.684.133	