

29. juni 2020

Referat af generalforsamling 2020

Pga. covid-19, har det ikke været muligt at afholde en traditionel og fysisk generalforsamling (GF) i A/B Opnæsgård i 2020.

Bestyrelsen har derfor valgt at dele den traditionelle GF i 2 dele, indtil det igen bliver muligt at mødes fysisk og forsvarligt i større forsamlinger.

I den første del besluttet det via en stemmeseddel at få godkendt vitale økonomiske beslutninger, så driften i foreningen kan fungere.

I anden del bliver indsendte forslag fra foråret 2020 behandlet inkl. projektet med udskiftning af alle plastvinduerne.

Da vi skal mødes fysisk til denne del, så afhænger det af gældende regler for, hvor mange man må mødes i store forsamlinger på det aktuelle tidspunkt.

Vi forventer at denne del vil kunne afholdes i oktober måned 2020.

I den første del af GF, har alle andelshavere fået tilsendt:

- Følgebrev (**se bilag 1**)
- Formandens beretning for 2019
- Årsregnskab
- Stemmeseddel (**se bilag 2**)
- Portofri kuvert til vores revisor

Materialet er blevet omdelt til andelshaverne mandag den 08. juni 2020.

Frist for indsendelse af stemmeseddel var oplyst til torsdag den 18. juni 2020.

Stemmesedlerne er indsendt direkte til vores revisor - Grant Thornton
Stockholmsgade 45, 2100 København Ø, som har haft ansvaret for modtagelse og optælling af stemmesedlerne.

Stemmesedlerne er optalt pr. 25. juni 2020, og resultatet er følgende:

Antal udsendte stemmesedler	497
Antal modtagne stemmesedler	267
Stemmepercent	53,72%

Afstemningsresultat (antal stemmer):

	JA	Nej	Blank	Resultat
Formandens beretning 2019	265	2	0	Vedtaget
Årsregnskab 2019	266	1	0	Vedtaget
Andelskrone = 60	266	1	0	Vedtaget
Driftsbudget 2020	262	1	4	Vedtaget
Boligafgift uændret	266	0	1	Vedtaget
Qvortrup ny Administrator	258	4	5	Vedtaget
Bestyrelsesmedlem Jane Heller	252	9	6	Genvælgt
Bestyrelsesmedlem Peter Henningsen	252	8	7	Genvælgt

Afstemningsresultatet betyder –

- at vores regnskab for 2019 er godkendt
- at vores andelskrone stiger fra 57 til 60
- at vores driftsbudget for 2020 er godkendt
- at vores boligafgift er uforandret i 2020
- at vi pr. 01. oktober 2020 skifter tilbage til Qvortrup Administration A/S
- at bestyrelsesmedlemmerne Jane Heller og Peter Henningsen er genvælgt for en ny 2 års periode.

Referatet er digitalt underskrevet af den samlede bestyrelse.

Referent: Niels Stærup
Hørsholm 29. juni 2020



BILAG 1

Følgebrev til stemmeseddel

Kære alle

Året 2020 ændrede sig pludseligt i starten af marts måned voldsomt, da covid-19 på en gang satte hele verden på stand by.

I Danmark blev der indført mange restriktioner, som fx forbud med at mødes i store forsamlingssteder.

Det betød, at vi var nødsaget til at aflyse vores generalforsamling den. 21. april 2020 på Rungsted Gymnasium.

Bestyrelsen har derfor arbejdet med flere forskellige løsninger for at kunne få afholdt vores GF i en eller anden form, så vi kunne få godkendt fx regnskab 2019, budget 2020 og ikke mindst en ny andelskrone.

Alle banker kræver opdaterede regnskaber, valuarvurdering og andelskrone i forbindelse med køb og salg af andelslejligheder.

Desuden gælder vores valuarvurdering kun 18 måneder, hvorfor det også er vigtigt at få en ny andelskrone godkendt.

Vi har kigget på mange forskellige løsninger, og vi har fundet den løsning, som vi mener giver det bedste resultat i forhold til en fysisk GF, og ikke mindst en løsning, som gør, at vores forening juridisk kan fungere.

Afstemningsmetode

Vi har kigget på elektroniske løsninger, men mener ikke med den beboersammensætning vi har, at det vil være en god løsning. Målet har været, at vi gerne vil sikre os, at alle kunne deltage i afstemningen.

Derfor er der valgt en løsning med afkrydsning på en stemmeseddel.

- Stemmesedlen returneres i den medsendte fri-kuvert til vores revisor, som er garant for, at afstemningen foregår efter reglerne.
- Navn og adresse skal påføres stemmesedlen, for at sikre mod snyd (kun revisor ser navn og adresse)
- Der må kun indsendes en stemmeseddel pr. kuvert.
- Hvis der er flere stemmesedler i en kuvert, bliver alle kasseret.
- Hvis navn og adresse ikke er påført stemmesedlen, så bliver den kasseret

Målet er, at afstemningen er på plads senest den 30. juni 2020

Økonomi

Det er derfor meget vigtigt, at vi får godkendt følgende ting:

- **Formandens beretning**
 - Se medsendte beretning, som er opdateret pr. marts 2020
- **Regnskab 2019**
 - Se bemærkninger til regnskabet i formandens beretning
 - Bestyrelsen anbefaler godkendelse af regnskabet
- **Ny andelskrone**
 - Se bemærkninger til ny andelskrone i formandens beretning
 - Bestyrelsen anbefaler, at andelskronen ændres til 60
- **Budget 2020**
 - Se bemærkninger til budget punkt 12 i formandens beretning
 - Ekstra renoveringsopgaver er begrænset i 2020, da der er planlagt udskiftning af plastvinduer.
 - Forslag og budget til dette forslag behandles og godkendes på ekstraordinær GF i efteråret 2020

Ekstra generalforsamling til efteråret

I denne omgang medtages ikke indkomne forslag, da bestyrelsen mener, at det er vigtigt, at disse bliver diskuteret på en fysisk GF, hvor alle kan komme med deres holdning til de enkelte forslag.

På denne GF vil bestyrelsen som aftalt, fremlægge et forslag om udskiftning af alle vores plastvinduer inkl. finansiering af projektet.

Vi vender tilbage med dato og sted, når vi kender aktuelle regler for, hvor mange vi må mødes i større forsamlinger til efteråret.

Status med vores administrationselskab

Sidste år vedtog vi at udskifte Qvortrup Administration med Valdal Administration til at forestå administrationen af A/B Opnæsgård.

Umiddelbart efter aftalens indgåelse forlod en del nøglemedarbejdere Valdal Administration, da de ændrede deres organisation og måden at drive administration på. Nogle af nøglemedarbejderne fik ansættelse hos bl.a. Qvortrup Administration,

I det forløbne år er det ikke lykkedes Valdal Administration at yde os den service, som var forudsat ved aftalens indgåelse.

Et samarbejde kræver, at kemien mellem kontaktpersoner og foreningen er i top. Det kræver også, at administrationselskabet har en forståelse for hvilken, kunde vi er, og hvilke krav vi har til et sådant samarbejde.

Trods mange møder med ledelsen af Valdal Administration for at få tingene til at fungere, samt præcisering af, hvilke aftaler der var indgået, for at vi ville flytte, har tingene desværre ikke båret frugt.

Bestyrelsen har brugt mange timer på møder, mails og telefonsamtaler i forsøget på at få tingene til at fungere.

I hele forløbet har vi orienteret Valdal om, at ingen beslutninger måtte tages af dem, uden at bestyrelsen var orienteret / forespurgt. Trods dette, så har Valdal flere gange truffet egne beslutninger på vores vegne, uden bestyrelsen har været spurgt.

De har ikke kunnet overholde faste tidsfrister på vitale opgaver. Slutafregning af vand & varme 2019, var også ved at falde mellem 2 stole, hvis ikke bestyrelsen havde sørget for at skaffe relevant materiale fra ista til Valdal.

På den økonomiske side, så har de ikke kunnet levere økonomiske tal til bestyrelsen, som vi har kunnet være 100% sikre på var korrekte.

Det er bestyrelsens oplevelse, at den store udskiftning af medarbejdere hos Valdal har bevirket, at vores forening ikke har en fast medarbejder med lang anciennitet tilknyttet som kontaktperson, da en sådan ikke findes hos Valdal p.t.

De værdier og måden at drive et administrationsselskab på, som var en vigtig grund til at skifte, oplever bestyrelsen ikke mere er til stede hos Valdal, efter den store medarbejderudskiftning, og ingen synlig, fast kontaktperson.

Vi har derfor været i gang med at kigge på muligheder for at skifte.

Vi er en interessant stor kunde, og for mange også en stor mundfuld, som flere har sagt pænt nej tak til.

Vi ønsker ikke at være en "lille" brik hos et stort administrationsselskab, men gerne en interessant kunde hos et administrationsselskab, hvor vi bliver værdsat, kan få vores ønsker opfyldt, samt at de har en forståelse for den måde, vi ønsker at drive vores forening på.

En del medarbejdere fra Valdal flyttede til Qvortrup Administration, hvor vi tidligere var kunde i mange år.

Disse medarbejdere har medtaget de værdier og måden at drive et administrationsselskab på, som var en af grundene til, at bestyrelsen anbefalede skiftet til Valdal.

Organisationen hos Qvortrup har gennem de sidste 6 måneder gennemgået store forandringer, og de har ændret deres måde at udføre daglig drift på til vores fordel.

Bestyrelsen har derfor taget kontakt til Qvortrup om muligheden for at skifte tilbage til dem.

Fakta på mulig aftale med Qvortrup Administration:

- Årshonorar 720.000 Kr. (nuværende er ca. 700.000 kr.)
- En del ting i den nye aftale er indeholdt i årshonoraret:
 - Løbende 12 måneders likviditetsbudget
 - Afholdelse af ekstraordinær GF
 - Platform til afregning af faktura
 - Engangsgebyr på overflytning af data (15.000 kr.)
- Det er aftalt med Qvortrup, at de en gang om måneden, vil være fysisk til stede i 1 ½ time i A/B Opnæsgård med en medarbejder, så beboerne kan kigge fysisk forbi og få et svar med det samme.
- En del faste gebyrer er også blevet lavere, og det vigtigste, er gebyret for handel med andele, som er ændret fra nuværende 6.000 kr. til 4.000 kr.

Da vi som forening og bestyrelse har behov for et administrationsselskab, som fungerer, og kan levere korrekte økonomiske data, så har bestyrelsen vurderet, at vi ikke tror på, at det vil ske hos vores nuværende administrationsselskab.

Så derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at vi skifter til Qvortrup Administrationsselskab.

Hvis punktet vedtages, så forventes det at ske pr. 1. oktober 2020, da der i vores nuværende aftale er 3 måneders opsigelse.

Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende er på valg for en ny 2 års periode:

- Jane Heller
- Peter Henningsen

Begge er villig til genvalg

Afslutning

Bestyrelsen anbefaler alle at bruge deres stemmeret, så vi kan få en høj stemmeprocent, og få disse vitale ting stemt på plads.

Vi vil se frem til, at vi kan mødes i efteråret og diskutere de indsendte forslag, samt vores projekt med udskiftning af vores plastvinduer.

Pas på jer selv og jeres familie indtil da.
God sommer til jer alle

Mange hilsner

På vegne af en samlet bestyrelse.

Niels Stærup
Formand

Materialeliste

- Følgebreve
- Formandens beretning
- Regnskab 2019
- Ny andelskrone (se regnskab)
- Budget 2020 (se regnskab)
- Stemmeseddel
- Fri-kuvert

BILAG 2

Stemmeseddel

STEMMESEDDEL

GENERALFORSAMLING JUNI 2020 – A/B OPNÆSGÅRD

MARKÉR HERUNDER HVORVIDT PUNKTERNE KAN GODKENDES
VED TYDELIGT AT UNDERSTREGE DET AKTUELLE SVAR:

1. FORMANDENS BERETNING FOR 2019	JA	NEJ
2. ÅRSREGNSKAB 2019	JA	NEJ
3. ANDELSKRONE = 60	JA	NEJ
4. DRIFTSBUDGET 2020	JA	NEJ
5. BOLIGAFGIFT UFORANDRET	JA	NEJ
6. QVORTRUP ADM. NY ADMINISTRATOR	JA	NEJ
7. BESTYRELSESMEDLEM JANE HELLER	JA	NEJ
8. BESTYRELSESMEDLEM PETER HENNINGSEN	JA	NEJ

Navn: _____

Adresse: _____

Den udfyldte stemmeseddel sendes i vedlagte svarkuvert til vores revisor
senest den 18. juni 2020.



Bestyrelsens bemærkninger til stemmesedlen:

- 1. Formandens beretning for året 2019 er vedlagt.**
- 2. Årsregnskabet 2019 er vedlagt – årets overskud er 9 mio. kr. inkl. salg af lejligheder**
- 3. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes til 60 mod tidligere 57.
*Dette er den maksimalt mulige stigning.***
- 4. Driftsbudgettet for 2020 er vedlagt.**
- 5. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften ikke ændres.**
- 6. Bestyrelsen foreslår, at vi vælger Qvortrup som nyt administrationselskab.**
- 7. Bestyrelsesmedlem på valg: Jane Heller.
*Jane Heller er villig til genvalg.***
- 8. Bestyrelsesmedlem på valg: Peter Henningsen.
*Peter Henningsen er villig til genvalg.***

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Harald Queseth

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Opnæsgård (7282)
PID: 9208-2002-2-622263370726
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 18:26:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Geert Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Opnæsgård (7282)
PID: 9208-2002-2-583095858651
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 16:59:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Stærup

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Opnæsgård (7282)
PID: 9208-2002-2-754982803517
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 16:49:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Stærup

Som Referent
På vegne af A/B Opnæsgård (7282)
PID: 9208-2002-2-754982803517
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 16:49:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jane Heller

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Opnæsgård (7282)
PID: 9208-2002-2-721839530631
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 09:59:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Frank Henningsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Opnæsgård (7282)
PID: 9208-2002-2-083244755776
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2020 kl.: 17:20:13
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5b922888SXZ240075052