



A/B OPNÆSGÅRD

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2017

År 2017, onsdag den 26. 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) Orienteringer
 - a) Orientering vedrørende voldgiftssag mod Norfors ved advokat Marlene Hannibal
 - b) Orientering vedrørende varme- og vandmålere ved Key Account Manager Stig Madsen fra Ista.
 - c) Orientering vedrørende sikkerhedsforhold ved sikkerhedsrådgiver Bo Mikkelsen fra CERTEGO.
- 6) Forslag

Regulering af ydre fællesarealer

I) Andelshaverne **Camilla og Philip Fullerton** stiller forslag om rydning af selvsåede og store planter rundt om søen, samt retablering af den tilgroede platform/bro (vedlagt som bilag C).

II) **Bestyrelsen** stiller forslag om etablering parkeringspladser og på- og af-sætningsplads i "trekanten" ud for nummer 55-59 (vedlagt som bilag D).

III) Andelshaverne **Lars Kern Jespersen, K. & J. Poulsen, Eva S. Jensen og Elisabeth Sangill** stiller forslag om, at der etableres en lovlig afsætning/påsætningsplads i svinget på græsplænen ud for Opnæsgård 51-53 (vedlagt som E).

IV) **Bestyrelsen** stiller forslag om, at der etableres cykelstativer ved de 5 små blokke (vedlagt som bilag F).

V) **Bestyrelsen** stiller forslag om isætning af låger u/lås (vedlagt som bilag G).

VI) **Bestyrelsen** stiller forslag om isætning af låger m/lås (vedlagt som bilag H).

VII) Andelshaver **Annemette Krogh** stiller forslag om, at lågerne til hegnet mod Alsvej, Sanskevej og Kristineparken påsættes igen i aflåst form. (Alle eksisterende og mulige låger) (vedlagt som bilag I).

VIII) Andelshaver **Kjeld Plesner Davidsen** stiller forslag om, at lågerne i hegnet øjeblikkelig retableres (vedlagt som bilag J).

IX) **Bestyrelsen** stiller forslag om nyt nøglesystem til kælderdøre (vedlagt som bilag K).

X) **Bestyrelsen** stiller forslag om installation af dørtelefoner (vedlagt som bilag L).

XI) Andelshaver **Kjeld Plesner Davidsen** stiller forslag om, at bestyrelsens forslag fra generalforsamlingen 2013 om aflåsning og samtaleanlæg i samtlige opgange genoptages (vedlagt som bilag J).

XII) Andelshaver **Elisabeth Sangill** stiller forslag om en plan for tyverisikring af Opnæsgård (vedlagt som bilag M).

XIII) Andelshaverne **Margit og Henrik Kohl** stiller forslag om tilladelse til montering af udvendig rulleskodde på altanernes vinduespartier (vedlagt som bilag N).

XIV) Andelshaver **Elisabeth Sangill** stiller forslag til forbedring af Opnæsgårds visuelle udtryk (vedlagt som bilag O).

Regulering af indre fællesarealer

XV) Andelshaver **Annemette Krogh** stiller forslag om:

1. Rengøring af indgangspartier ved opgangene på begge sider af bygningen udføres to (2) gange om året; i april og september måned.

2. Rengøring af cykelkældre, tørrerum m.fl. udføres en (1) gang hvert forår. (Vedlagt som bilag P).

Regulering af husorden

XVI) Andelshaver **Tove Palsby** stiller forslag om, at der de to sidste lørdage og søndage

før jul ikke må bores og hamres efter kl. 12 (vedlagt som bilag Q).

XVII) Andelshaver **Jette Betina Hoffmann** stiller forslag om, at husordenen vedrørende støjtid indrammes og placeres ved siden af opslagstavlerne ved Alsvej 4a, 4b og 4c (vedlagt som bilag R).

XVIII) **Bestyrelsen** stiller forslag om ændring af husordenen (vedlagt som bilag S).

Vedtægtsændringer

XIX) Andelshaverne **Ole Steengaard, Elisabeth Sangill og Annemette Krogh** stiller forslag om, at den automatiske årlige stigning i boligafgift og garageleje på 2,5% stoppes med stigningen i indeværende år. Vedtægternes § 8, stk. 2 rettes til:

Stigninger i boligafgift og garageleje samt disses størrelse begrundes og aftales på den årlige generalforsamling (vedlagt som bilag T).

XX) Andelshaver **Kjeld Plesner Davidsen** stiller forslag om ændring af vedtægternes § 13 (vedlagt som bilag U).

XXI) **Bestyrelsen** stiller forslag om ændring af vedtægterne (vedlagt som bilag V).

Diverse

XXII) Andelshaver **Martin Bjelke Fisker** stiller forslag om at der indføres individuel betaling af gasforbruget i den enkelte lejlighed (vedlagt som bilag W).

7) Valg.

Valg af formand.

Formand Niels Stærup er på valg i år og er villig til genvalg.

Til bestyrelsen skal vælges 2 medlemmer for 2 år.

Følgende er på valg:

Thomas Christiansen og Lennart Rasmussen og begge er villige til genvalg.

Valg af suppleanter for 1 år

8) Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

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

Til referent valgtes Julie G. Mikkelsen, 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.

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

Andel nr.: 4214, 4215, 4221, 4224, 4226^f, 4232, 4234, 4244^f, 4247, 4257, 4266, 4412, 4415^f, 4416, 4417^f, 4427^f, 4436^f, 4442, 4443, 4444, 4446, 4447^f, 4452, 4455, 4457^f, 4466^f, 4622, 4625, 4633, 4638^f, 4652, 4666, 105, 106^f, 308, 501^f, 503^f, 504, 505^f, 506, 507^f, 704, 706, 708, 903, 904, 1101, 1102, 1103, 1105, 1301, 1303, 1304, 1501, 1503, 1504, 1507, 1701, 1702, 1705^f, 1901, 1906, 1909, 2103, 2105, 2106, 2108, 2303, 2304, 2307, 2503, 2703, 2708^f, 2709, 2901, 2903, 2906, 2907, 2908, 3101, 3102, 3105, 3107, 3111, 3304, 3311, 3501, 3505, 3507^f, 3509, 3511, 3704, 3705, 3708^f, 3901, 3903, 3904, 3906, 3912, 4104, 4105, 4107, 4302, 4304, 4305, 4307^f, 4308^f, 4502^f, 4503^f, 4504^f, 4506, 4507, 4508, 4701, 4703, 4704, 4706, 4710, 4904^f, 4910, 5107, 5112, 5301^f, 5302, 5303, 5304^f, 5305, 5309, 5504, 5506, 5507^f, 5510, 5511, 5512, 5704, 5706, 5904, 5905, 5908, 5909^f, 5911, 6104, 6105, 6107, 6108, 6111, 6112, 6303^f, 6308, 6309, 6310, 6312, 6501^f, 6503, 6505, 6507,

6509, 6510, 6511, 6703, 6705^f, 6708, 6712, 6906, 6909, 6910, 6912^f, 7101, 7103, 7105, 7109, 7110, 7303, 7304, 7305, 7306, 7307, 7309^f, 7312, 7501, 7502^f, 7503, 7504^f, 7505, 7506, 7507, 7508, 7702, 7705, 7708, 7902, 7903, 7906, 7907, 8101, 8102, 8103, 8104, 8105^f, 8106, 8107, 8302, 8303^f, 8304, 8305, 8306^f, 8307^f, 8308, 8501^f, 8502, 8504, 8506^f 8507 og 8508^f.

Der var således mødt 214 medlemmer ud af et samlet antal medlemmer på 475.

Endvidere deltog foreningens revisor Carsten Ingeman samt følgende gæster: Advokat Marlene Hannibal, Key Account Manager Stig Madsen fra Ista og sikkerhedsrådgiver Bo Mikkelsen fra CERTEGO.

Ad 2. Formandens beretning

Bestyrelsesformanden henledte indledningsvis opmærksomheden på det brev, der var blevet omdelt i medlemmernes postkasser umiddelbart forud for generalforsamlingens afholdelse, der bl.a. kritiserede bestyrelsen, og som beklageligvis var forbundet med såvel faktuelle fejl som uretmæssige beskyldninger.

De holdninger, der fremgik af brevet, fandt bestyrelsen meget ubehagelige, og derudover var det ærgerligt, at bestyrelsen skulle bruge tid på at forsvare sig over for disse uretmæssige anklager. Bestyrelsesformanden understregede, at bestyrelsen altid arbejder på at finde løsninger, der er bedst for alle.

Herudover må man med rimelighed kunne forvente, at brevet ikke var anonymt, hvorfor formanden opfordrede medlemmet til at præsentere sig såfremt vedkommende var tilstede på Generalforsamlingen. Ingen meldte sig!

Der var stor opbakning blandt generalforsamlingen til, at bestyrelsen ikke skulle finde sig i disse uberettigede anklager.

Herudover henviste formanden til indholdet i den skriftlige beretning.

---oo0oo---

Et medlem spurgte indtil, om der var konstateret et fald i vandforbruget, efter at der var blevet installeret nye vandmålere?

Bestyrelsen oplyste, at det var for tidligt at se dette. Bestyrelsen forventede dog, at der kunne konstateres et mindre vandforbrug, når året er omme.

Et andet medlem forhørte sig om vandseparationsprojektet, herunder om det var bekræftet af Hørsholm Vand.

Bestyrelsen bekræftede, at et arbejde herom ville blive påbegyndt inden længe, og at Hørsholm Vand efter det oplyste ville invitere til informationsmøde i løbet af maj.

Et medlem spurgte herefter til renten på foreningens lån.

Bestyrelsen bemærkede, at bestyrelsen altid kigger på alle muligheder ved belåning, dvs. også andre lånemetoder end lån med en tilknyttet SWAP-rente, og at foreningens rådgivere

altid høres forinden der træffes beslutning om låneomlægninger mv, således at lånene tilpasses efter, hvad der er mest hensigtsmæssigt for foreningen.

Efter enkeltstående spørgsmål og uddybende bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

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 regnskabet. Årsregnskabet havde en standard blank påtegning, og der var anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten viste et samlet årsunderskud på i alt kr. 722.463 samt likvide beholdninger ved årsskiftet på i alt 11.862.544, hvorfra korte gældsforpligtelser på ca. 4.200.000 skulle finansieres, heraf ca. 2.500.000 til Fredensborg VVS Teknik vedrørende Alsvej-projektet.

---oo0oo---

Et medlem forespurgte, om det var korrekt, at der alene var en udgift på kollektivt gasforbrug på i alt ca. kr. 40.000.

Bestyrelsen påpegede, at dette var korrekt, og at det formentlig skyldtes, at der var mange, som havde elkomfur.

Et medlem henviste til regnskabets note 12 og spurgte til udgiften på de 835.000 kr., der var blevet betalt til ISTA med henvisning til, at det fremgik af bestyrelsens beretning fra sidste år, at prisen skulle være ca. 650.000 kr.

Peter Lysdal fra ISTA bemærkede, at den oprindelige tilbudsgivning vedrørte hele Opnæsgård, men at Alsvej efterfølgende var blev taget ud, hvorfor tilbuddet fra ISTA blev det mindre. I monteringsfasen blev vandmålerne på Alsvej dog alligevel udskiftet. De 650.000 kr. var således prisen for Opnæsgård eksklusiv Alsvej.

Et andet medlem spurgte også ind til regnskabets note 12 i forhold til budgetoverskridelsen på i alt ca. 4.000.000 kr.

Bestyrelsen oplyste, at udgiften vedrører udskiftningen af nye stigstrengene mv. på Alsvej. Herudover var projektet i øvrigt blevet selvfinansieret og således uden udnyttelse af foreningens kassekredit.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at regnskabet 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 k. 49.43.

Bestyrelsen indstillede herefter en basis andelskrone på **49,00 kr.** pr. andelsindskud til godkendelse.

---oo0oo---

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten det fremsatte andelskroneforslag til afstemning og kunne konstatere, at den blev enstemmigt godkendt dog med løbende reguleringer ved evt. udsving i den månedlige opgørelse over SWAP-værdier.

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

Carsten Johansen gennemgik herefter hovedtallene i driftsbudgettet for 2017.

---oo0oo---

Et medlem påpegede, at det virkede underligt, at generalforsamlingen først skulle tage stilling til budgettet og derefter til de enkelte afledte udgifter såfremt forslagene blev vedtaget.

Bestyrelsen oplyste at usikkerheden om, hvorvidt et eller flere af de efterfølgende fremsatte dagsordensforslag blev vedtaget, medførte at disse poster ikke var indregnet i hovedbudgettet, hvilket heller ikke havde været tilfældet tidligere. Det blev i samme forbindelse bemærket, at budgettet er en rammebevilling, som bestyrelsen kan operere inden for.

Da mindst 80 % af den årlige vandudgift var gået over til andelshavere, spurgte et medlem ind til den i budgettet manglende udgift til de resterende sidste ca. 20 %.

Bestyrelsen oplyste, at lejerne ligeledes havde fået en stigning. Administrator vil sammen med bestyrelsen korrigere budgettet for den manglende medtagelse af den kollektive vandudgift. Det reviderede budget vedlægges.

Bestyrelsen redegjorde for, hvad de i budgettet afsatte beløb til løbende vedligeholdelse mv på i alt 11.700.000 vedrører. Bestyrelsen oplyste, at det budgetterede beløb bl.a. dækker udskiftning af tagpap på blok 1, 2 og 3, gennemgang af aluminiumskanter på tagene på blok 4 og 5, samt den lange bygning, renovering af betonskader på gavlen på Alsvej, renovering af trappe ved varmecentral, fils af varmecentral, renovering af facade havesiden på Alsvej, nedrivning af 3 elevatorårne på taget på Alsvej, udskiftning af betongulv i P-kælder, maling af balustre i alle opgange, maling af indgangspartier samt betonflader på havesiden på den lange blok, maling af indgangspartier de 5 små blokke samt den aflange bygning, udskiftning af fuger rundt om alle vore plastvinduer, brøstningsbrædder udskiftet på alle altaner på Alsvej, projekt separering af regnvand, udskiftning af nøglesystem i alle kælderdøre og opsætning af dørtelefoner.

Et medlem spurgte indtil, om der var afsat penge til forskønnelse af de grønne områder, udover den løbende budgetmæssige ramme.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke var tilfældet.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5.a Orientering vedrørende voldgiftssagen mod Norfors

Advokat, Marlene Hannibal, gennemgik overordnet resultatet af voldgiftssagen mod Norfors.

Marlene Hannibal fremhævede blandt andet, at sagen stod og faldt på den tekniske løsning dvs. om varmemåleren var placeret rigtigt eller forkert. Til stor overraskelse vurderede den udpegede skønsmand i voldgiftssagen, at måleren stod rigtigt, men at måleren dog også kunne være placeret anderledes. Foreningen tabte derfor sagen. Den betydelige usikkerhed om placering og de afgivne modstridende forklaringer medførte endvidere, at Voldgiftsretten ganske usædvanligt fandt, at hver part skulle bære egne omkostninger.

Det blev bemærket, at der var kommet visse gode ting ud af sagen. Norfors havde nemlig sat fremførsels temperaturen op over to omgange. For det første da sagen blev anlagt for Voldgiftsretten, og for det andet da sagen starter. Dette har medført betydelige besparelser for foreningen.

Marlene Hannibal påpegede afslutningsvis, at sagen ikke kunne ankes, da der var tale om en voldgiftssag.

---oo0oo---

Et medlem forhørte sig om, hvorvidt resultatet af dommen blev offentliggjort til gavn for andre andelsboligforeninger.

Marlene Hannibal oplyste, at voldgiftsafgørelser normalt ikke bliver offentliggjort, medmindre helt særlige forhold gør sig gældende. Ligeledes skal der tages hensyn til det løbende fremadrettede samarbejde mellem foreningen og Norfors.

Et andet medlem henviste til, at det fremgik af afgørelsen, at der er tre modtagere af varme fra den pågældende varmecentral, hvorfor han forespurgte, hvorvidt man i forbindelse med voldgiftssagen havde været i dialog med disse.

Bestyrelsen forklarede, at de to andre modtagere, henholdsvis Rungsted Have og Hørsholm Park, har en bedre afkøling, hvorfor de ikke har fået den samme strafafgift som Opnæsgård.

De to foreninger ønskede derfor ikke at medvirke i sagen. Derudover har Hørsholm Park givet udtryk for, at de ønsker at udtræde fællesaftalen, men at det netop d.d. er oplyst at denne disposition angiveligt pt er opgivet. Det blev endvidere bemærket, at det formentlig var mest hensigtsmæssigt at vente med at foretage sig yderligere over for Norfors, indtil foreningen havde kigget på resten af varmforsyningen.

Et medlem spurgte konkret til, om måleren var monteret forkert eller ej.

Marlene Hannibal redegjorde for, at den uafhængige skønsmand havde vurderet, at måleren ikke var opsat forkert, hvorimod foreningens tekniker havde vurderet det modsatte. Retten kom derimod frem til, at måleren angiveligt var placeret rigtigt, men at den dog også kunne være sat anderledes. Svaret er dermed tvetydigt.

Bestyrelsen oplyste afslutningsvis, at Norfors nu har tilbudt A/B Opnæsgård at flytte føleren fra det sekundære net til det primære net, så vi kunne opnå det, som vi har sagsøgt Norfors for i Voldgiftssagen. Norfors vil have 1,1 mio. kr. for at lave denne ændring.

Desuden ønsker de at lave en ny aftale med A/B Opnæsgård, hvor de vil ændre deres min. temperatur på levering af varme fra min. 80 grader til min. 60 grader. Det vil betyde, at vi ikke kan levere tilstrækkeligt varmt vand til alle lejlighederne. A/B Opnæsgård ønsker derfor ikke at indgå en ny aftale med Norfors, hvor de kan ændre temperaturen til 60 grader. Bestyrelsen takkede herefter Marlene Hannibal for hendes gennemgang og hendes rådgivning i forbindelse med sagen.

Ad 5.b Orientering vedrørende varme- og vandmålere

Key Account Manager, Stig Madsen, fra ISTA redegjorde herefter for installation af de nye varme- og vandmålere. Stig Madsen fremhævede, at der ikke på nuværende tidspunkt var noget sammenligningsgrundlag i forhold til afregningerne, og at opgørelsen først ville give mening næste år. Stig Madsen bemærkede dog, at medlemmerne kunne forvente et fald på koldvandsmålingen på mellem 10 og 20 % og på det varmevand på mellem 20 og 25 %.

Blandt generalforsamlingen var der stor opbakning til, at Stig Madsen ville komme ud og forklare, hvordan målerne virker på et senere tidspunkt.

---oo0oo---

Et medlem spurgte til, hvordan forbruget fremover blev afregnet.

Stig Madsen oplyste, at andelshaverne i Opnæsgård betaler pr. kubikmeter pr. måler, hvilket er i overensstemmelse med, hvordan vand- og varmeforbruget opgøres i 98 % af Danmark.

Et medlem forklarede, at vedkommende ikke kunne se afregningen på måleren.

Stig Madsen bemærkede, at det var nødvendigt at logge ind på nettet for at tjekke dette, og at der var et ikon herom i venstresiden. Dette ville dog blive gennemgået mere detaljeret på et informationsmøde.

Bestyrelsen takkede afslutningsvis Stig Madsen for gennemgangen og hans deltagelse på generalforsamlingen.

Ad 5.c Orientering vedrørende sikkerhedsforhold ved sikkerhedsrådgiver Bo Mikkelsen fra CERTEGO

Bo Mikkelsen redegjorde kort for de enkelte forslag til tiltag, der forhåbentlig kunne bidrage til større tryghed og mindre kriminalitet på Opnæsgårds arealer. Tiltagene var udarbejdet på baggrund af den allerede eksisterende områdestruktur i ejendommen. Det væsentligste var ifølge Bo Mikkelsen at få etableret sikkerhedsforhold, der gjorde det vanskeligt for udefrakommende at flygte fra ejendommen igen.

Bo Mikkelsen fremhævede således forslag til låse på hegn og låger, kontrolsystem i p-kælder, etablering af videosystem i gadedøre, aflåsning gadedøre, mv.

---oo0oo---

Et medlem spurgte til, om CERTEGO havde kigget på tunnelen under nr. 53. Flere medlemmer spurgte endvidere indtil de foreslåede lågers placering, da der stadig var store dele af de offentlige arealer, hvor der fortsat var fri adgang til Opnæsgård udvendige fællesarealer

Bo Mikkelsen bemærkede, at man ikke kan låse alt af, hvorfor man kun kan forsøge at gøre det svært fra udefrakommende at komme ud igen. Det var derfor selve signalværdien, som tiltagene var opbygget efter.

Et medlem spurgte derefter til selve CERTEGO.

Bo Mikkelsen bekræftede, at CERTEGO både var et rådgivningsfirma, men også leverandør af forskellige sikkerhedsløsninger.

Et medlem var interesseret i at høre, hvad prisen for det tilbudte var på, og hvordan udgiften evt. skulle finansieres.

Bestyrelsen oplyste, at prisen svarede til ca. 6.100 kr. pr. lejlighed, hvis den fulde pakke blev vedtaget. Prisen skal dog ikke betales af den enkelte andelshaver, men i stedet af andelskassen.

Et andet medlem spurgte ind til, om man i forbindelse med sikkerhedsbesigtigelsen havde overvejet overvågning via videoudstyr i en kvalitet som politiet kunne anvende i forbindelse med opklaring af forbrydelser. I forlængelse heraf blev der også spurgt til, om hele ejendommen ville kunne låses i en evt. tidsbegrænset periode.

Bo Mikkelsen forklarede, at det var muligt at aflåse ejendommen i en bestemt programmeret periode, f.eks. i tidsrummet mellem kl. 23 om natten og 6 om morgenen samt i weekenden. Det blev dog også påpeget, at nogle af stierne på ejendommen var offentlige, bl.a. ved Netto, hvorfor det ikke var muligt at aflåse disse steder.

Bo Mikkelsen bemærkede også, at opsætning af videokameraer var et godt værktøj, men at politiet ofte ikke havde ressourcer til at gennemgå optagelserne. Derudover ville kameraerne skulle hænge i øjenhøjde, hvis billeder skulle kunne verificeres, hvilket gjorde videokameraer sårbare.

Et medlem henviste afslutningsvis til beretningen, hvoraf det fremgik, at medlemmerne var blevet mere utrygge, men at vedkommende aldrig havde følt sig utryg i de 15 år, hvor denne havde boet i Opnæsgård.

Bestyrelsesformanden oplyste, at bestyrelsen fik flere og flere tilkendegivelser om, at medlemmer følte sig utrygge. Det skyldtes en del ukendte personers færden i vores opgange, indbrud i kælderrum og lejligheder, tyveri af dæk og nummerplader i vores P-kælder. I et enkeltstående tilfælde havde en ukendt person fulgt efter en beboer ind i opgangen og stjålet vedkommendes dankort.

Da der ikke var flere spørgsmål, takkede bestyrelsen Bo Mikkelsen for sin sikkerhedsgennemgang af ejendommen.

Ad 6 Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer

Regulering af ydre fællesarealer

Ad 6.I Andelshaverne Camilla og Philip Fullerton stiller forslag om rydning af selvsåede og store planter rundt om søen, samt retablering af den tilgroede platform/bro (vedlagt som bilag C).

Forslagsstillerne redegjorde kort for det fremsatte forslag og fremhævede bl.a., at de grønne områder kunne udnyttes langt bedre.

Bestyrelsen understregede, at man var opmærksomhed på problemet, og at der ville blive foretaget den fornødne gartnermæssige oprydning i år, dog under hensyntagen til de miljømæssige krav.

Forslaget blev således taget til efterretning af generalforsamlingen uden afstemning idet forslagsstiller stillede sig tilfreds med de fra bestyrelsens side angivne tiltag.

Ad 6.II Bestyrelsen stiller forslag om etablering parkeringspladser og på- og af-sætningsplads i "trekanten" ud for nummer 55-59 (vedlagt som bilag D).

Bestyrelsen redegjorde for forslaget og bemærkede, at der var tale om en konkretiseret genfremsættelse af et tidligere forslag.

---oo0oo---

Der udspandt sig en livlig diskussion om, hvorfor forslaget var blevet taget op på ny. Det kom i den forbindelse frem, at forslaget efter medlemmets opfattelse oprindeligt var blevet vedtaget på en tidligere generalforsamling, men at der i det efterfølgende år intet var sket.

Medlemmet havde derfor genfremsat et tilsvarende forslag sidste år, hvor det imidlertid blev forkastet.

Dirigenten fremhævede, at det ved enhver generalforsamling var muligt at stille forslag, også selvom forslaget tidligere var blevet behandlet på en generalforsamling. Ligeledes oplyste bestyrelsen at foreningens egenbetaling som følge af gennemførelse af en række offentlige arbejder var betydeligt reduceret.

Et medlem ytrede, at vedkommende tydeligt mærkede, at der var en stor belastning af biler på ejendommen, og at det var svært bare at få en midlertidig afsætningsplads efter indkøb mv.

Efter afsluttende bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning, hvorefter det blev vedtaget at:

"bestyrelsen bemyndiges til at etablere parkeringspladser og på- og aflæsningsplads i "trekanten" inden for den angivne økonomiske ramme".

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ad 6.III Andelshaverne Lars Kern Jespersen, K. & J. Poulsen, Eva S. Jensen og Elisabeth Sangill stiller forslag om, at der etableres en lovlig afsætning/påsætningsplads i svinget på

græsplænen ud for Opnæsgård 51-53 (vedlagt som E).

Forslaget bortfaldt som konsekvens af vedtagelsen af ovenstående forslag.

Ad 6.IV Bestyrelsen stiller forslag om, at der etableres cykelstativer ved de 5 små blokke (vedlagt som bilag F).

STATIVER

1) Næstformanden redegjorde for det fremsatte forslag. Det blev i den forbindelse fremhævet, at bestyrelsen over en periode havde gennemgået de små blokke og kunne konstatere, at der holdt meget få cykler.

---oo0oo---

Et medlem bemærkede, at det var klart, at der ikke stod særlig mange cykler ved de små blokke, da der jo var forbud mod dette. Et andet medlem påpegede, at vedkommende ikke nødvendigvis havde behov for et skur, men blot et stativ at sætte cyklen i.

Dirigenten satte herefter først forslaget til afstemning om etablering af cykelstativer, og kunne konstatere, at det blev vedtaget med overvældende majoritet og indenfor den afsatte rammebevilling.

CYKEKSKURE

2) I forlængelse heraf satte dirigenten forslag til afstemning om, hvorvidt der samtidigt skulle etableres overdækning i form af cykelskure.

Dette forslag blev nedstemt og bortfaldt.

Ad 6.V Bestyrelsen stiller forslag om isætning af låger u/lås (vedlagt som bilag G).

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag. Forslagene var bygget op, således at der kunne vælges til eller fra.

---oo0oo---

Et medlem forhørte sig om, hvorvidt de gamle låger stadig var opbevaret. Dette bekræftede bestyrelsen.

Et andet medlem bemærkede, at lågerne ikke ville hjælpe, da tyvene oftest kommer i bil. Derudover ville lågerne være til besvær for bl.a. de især ældre gående og cyklende, samt personer med barnevogne eller rollatorer.

Da der ikke forelå yderligere bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Dirigenten kunne i forlængelse heraf konstatere, at der var et bredt flertal imod det fremsatte forslag, hvorfor forslaget bortfaldt i sin helhed.

Ad 6.VI Bestyrelsen stiller forslag om isætning af låger m/lås (vedlagt som bilag H).

Forslaget bortfaldt som konsekvens af punkt 6.V.

Ad 6.VII Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om, at lågerne til hegnet mod Alsvej, Sanskevej og Kristineparken påsættes igen i aflåst form. (Alle eksisterende og mulige låger) (vedlagt som bilag I).

Forslaget bortfaldt som konsekvens af punkt 6.V.

Ad 6.VIII Andelshaver Kjeld Plesner Davidsen stiller forslag om, at lågerne i hegnet øjeblikkelig reableres (vedlagt som bilag J).

Forslaget bortfaldt som konsekvens af punkt 6.V.

Ad 6.IX Bestyrelsen stiller forslag om nyt nøglesystem til kælderdøre (vedlagt som bilag K).

Bestyrelsen redegjorde kort for det fremsatte forslag om etablering af et nyt nøglesystem til kælderdøre. Det blev i den forbindelse bemærket, at der på nuværende tidspunkt var en del nøgler til kælderdøre i omløb.

---oo0oo---

Et medlem opfordrede til, at man holdt øje med, at kælderdøre blev holdt ordenligt lukket, når skraldespandene blev tømt, mens en række medlemmer spurgte ind til, hvordan det nye nøglesystem fungerede.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke blev udleveret nye nøgler, men at låsene i stedet skulle ændres, så der kunne anvendes nøglebrikker. Brikkerne kan kodes således, at den enkelte brik passer til alle de døre, som skal kunne åbnes efter denne metode. Der er derfor kun behov for én brik.

Bestyrelsen anførte også, at man som udgangspunkt ville få udleveret det samme antal brikker, som kælderdørnøgler.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og kunne konstatere, at det var vedtaget med stor majoritet.

Ad 6.X Bestyrelsen stiller forslag om installation af dørtelefoner (vedlagt som bilag L).

Bestyrelsen redegjorde for sit forslag om at installere dørtelefoner. Bestyrelsen fremhævede, at det var gadedør nr. 2, som foreslås låst. På Alsvej foreslås postkasserne flyttes til mellemgangen, hvorefter døren til trappen samt elevatoren bliver låst. Systemet ville ikke umiddelbart medføre lydgener.

---oo0oo---

Flere medlemmer havde en række spørgsmål til det indhentede tilbud.

Bestyrelsen forklarede, at der alene var blevet indhentet tilbud fra CERTEGO. Bestyrelsen ville indhente yderligere tilbud, hvis der var opbakning til forslaget. Det var bestyrelsens erfaring, at man skulle afvente med at bede om supplerende tilbud, indtil at der var taget beslutning herom på generalforsamlingen. Bestyrelsen anførte også, at tilbuddet alene vedrører hoveddøre. Hvis der skulle etableres låsesystem med kamera på dørene fra havesiden på den lange bygning, ville det blive meget dyrt for foreningen.

Andre medlemmer spurgte ind til, hvordan systemet ville fungere i forhold til pakkelevering mv.

Bestyrelsen oplyste, at konsekvensen af systemet ville være, at pakker mv. enten skulle afleveres nede ved postkasserne i gadedøren, da der ikke kunne gives brikker til PostNord,

GLS, mv eller efter nærmere aftale på et andet sted.

Foreningen ville selv skulle administrere brikkerne gennem Sven-Erik, og det enkelte medlem ville derfor også selv være ansvarlig for at have det nødvendige antal brikker.

Et par medlemmer gav udtryk for, at de var i tvivl om, hvor stort problemet var med hensyn til med tyveri mv. og spurgte i den forbindelse ind til, om bestyrelsen havde kunnet konstatere en stigning i tyveri og overfald.

Bestyrelsen understregede, at man ikke havde statistik på, hvor mange overfald eller tyverier der var sket i Opnæsgård. Oplysningerne kom primært fra Sven-Erik. Et enkelt overfald var blevet politianmeldt.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning, som bortfaldt idet det ikke kunne opnå tilslutning fra et flertal blandt medlemmerne på generalforsamlingen.

Ad 6.XI Andelshaver Kjeld Plesner Davidsen stiller forslag om, at bestyrelsens forslag fra generalforsamlingen 2013 om aflåsning og samtaleanlæg i samtlige opgange genoptages (vedlagt som bilag J).

Forslaget bortfaldt som konsekvens af afstemningen under punkt X.

Ad 6.XII Andelshaver Elisabeth Sangill stiller forslag om en plan for tyverisikring af Opnæsgård (vedlagt som bilag M).

Forslagsstilleren bemærkede, at bestyrelsen delvist var kommet med en plan for tyverisikring, men at vedkommende var i tvivl, hvorvidt CERTEGO var det rette firma til at komme videre med.

Det var bestyrelsens klare opfattelse, at CERTEGO's arbejde havde været tilstrækkeligt, og at andre sikkerhedsrådgivere ville slå ned på de samme sikkerhedshuller på ejendommen som CERTEGO.

Dirigenten bemærkede afslutningsvis, at der var mulighed for at tage spørgsmålet op igen på næste års generalforsamling. Forslagsstilleren var enig heri, og forslaget bortfaldt derfor i lyset heraf.

Ad 6.XIII Andelshaverne Margit og Henrik Kohl stiller forslag om tilladelse til montering af udvendig rulleskodde på altanernes vinduespartier (vedlagt som bilag N).

Forslagsstillerne redegjorde for det fremsatte forslag. Rulleskodderne skulle sikre mod vinduer, som dirrer og utætheder i forbindelse med storm mv. Derudover var der et stort varmetab med termoruderne. Det var forslagsstillerens opfattelse, at skodderne ikke ville genere nogen, da de umiddelbart ikke kunne ses ude fra. Ifølge forslagsstillerne ville skodderne koste mellem 20.000-30.000 kr., og det skulle være op til den enkelte andelshaver at bekoste dette.

---oo0oo---

Enkelte medlemmer var positive over for forslaget. Der var dog også en række medlemmer, som påpegede, at opsætning af rulleskodder kunne være risikabelt, da skodderne kunne blokere eventuelle flugtveje. Derudover krævede forslaget, at bestyrelsen skulle fastsætte

nogle meget håndfaste regler for, hvor og hvordan rulleskodderne i så fald måtte opsættes.

Bestyrelsen påpegede, at skinnerne til rulleskodderne efter det oplyste ikke ville kunne hænge sammen med de nuværende døre, og at rulleskodderne efter bestyrelsens opfattelse ville påvirke ejendommens æstetik. Samtidig var bestyrelsen bekymret for eventuelle lydgener fra skodderne.

Efter yderligere drøftelser af forslaget satte dirigenten det til afstemning. Forslaget bortfaldt med et bredt flertal imod sig.

Ad 6.XIV Andelshaver Elisabeth Sangill stiller forslag til forbedring af Opnæsgårds visuelle udtryk (vedlagt som bilag O).

Forslagsstilleren fremhævede, at baggrunden for forslaget var, at haven var så fin, men at det visuelle udtryk af bygningerne haltede. Forslagsstilleren anbefalede derfor, at der blev kigget på disse bygninger – gerne med bistand fra eksperter.

Bestyrelsen bemærkede, at bestyrelsen var positivt indstillet over for at lægge en plan med anbefalinger til, hvordan det visuelle udtryk på bygningerne kunne forbedres.

Forslagsstilleren blev i den forbindelse opfordret til at stille op til bestyrelsen med henblik på at kunne medvirke til at drive en sådant arbejde. Bestyrelsen påpegede endvidere, at en del af stierne på ejendommen var offentlige, og at Hørsholm Kommune derfor skulle betale for en oprydning af disse. Dette vil formentlig blive gjort, når vandarbejdet er færdiggjort.

Bestyrelsen tog således forslaget til efterretning og ville arbejde på, at der kunne udarbejdes en plan for Opnæsgårds visuelle udtryk, hvilket forslagsstilleren stillede sig tilfreds med.

Regulering af indre fællesarealer

Ad 5.XV Andelshaver Annemette Krogh stiller forslag om:

- 1. Rengøring af indgangspartier ved opgangene på begge sider af bygningen udføres to (2) gange om året; i april og september måned.*
- 2. Rengøring af cykelkældre, tørrerum m.fl. udføres en (1) gang hvert forår. (Vedlagt som bilag P).*

Forslagsstillerne redegjorde for de to forslag.

Bestyrelsen oplyste, at der blev kigget på cykelkælderen, og at der havde været indsamling af ubenyttede cykler. Samtidig med oprydningen ville der blive fejlet, og spindelvæv ville blive tørret væk. Derudover opfordrede bestyrelsen de medlemmer, som benytter fælles- og tørrerum, til selv som bruger at sørge for at holde det rent.

I lyset af oplysningerne fra bestyrelsen bortfaldt forslaget.

Regulering af husorden

Ad 5.XVI Andelshaver Tove Palsby stiller forslag om, at der de to sidste lørdage og søndage før jul ikke må bores og hamres efter kl. 12 (vedlagt som bilag Q).

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget.

Det var bestyrelsens opfattelse, at hvis der blev reguleret mod sådanne forhold på nogle bestemte datoer, ville det formentlig hurtig kunne sprede sig til endnu flere datoer med den konsekvens, at ingen medlemmer ville efterleve det til sidst. Bestyrelsen opfordrede i stedet til, at medlemmerne tager hensyn til hinanden.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og kunne konstatere at det blev nedstemt.

Ad 5.XVII Andelshaver Jette Betina Hoffmann stiller forslag om, at husordenen vedrørende støjtider indrammes og placeres ved siden af opslagstavlerne ved Alsvej 4a, 4b og 4c (vedlagt som bilag R).

Forslagsstilleren redegjorde for, at det var vedkommendes opfattelse, at husordenens regler om støj ikke altid blev overholdt på Alsvej. Det blev derfor forslået, at husorden blev hængt ved opslagstavlerne.

Bestyrelsen påpegede, at de gerne ville opsætte sådanne sedler, men at de var i tvivl om, hvorvidt om det ville hjælpe. Bestyrelsen opfordrede derfor endnu engang medlemmerne til at vise hinanden respekt, men forslø også, at der i stedet kunne gøres mere ud af reglerne i husordenen i forbindelse med til- og fraflytning.

Forslagsstilleren godtog dette forslag. I lyset heraf bortfaldt det oprindelig forslag.

Ad 5.XVIII Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen (vedlagt som bilag S).

Bestyrelsen bemærkede, at der ikke var nogle store ændringer til husordenen, der i al væsentlighed har reaktionær karakter.

---oo0oo---

Et medlem bemærkede, at foreningen skulle passe på, at der ikke kom alt for mange detaljer i husordenen, som det gjorde svært at overholde denne. Derudover savnede forslaget en markering af, hvilke ændringer der var nye.

Et andet medlem påpegede, at der var uoverensstemmelser mellem ordlyden i vedtægterne og i husordenen for så vidt angår reaktionsmulighederne for overtrædelse af reglerne. Medlemmet anbefalede, at vedtægternes ordlyd blev bragt i overensstemmelse med forslaget i husordenen.

Efter yderligere bemærkninger til de enkelte ændringer, blev forslaget sat til afstemning.

Bestyrelsens forslag om ændring af husordenen blev vedtaget.

Vedtægtsændringer

Dirigenten bemærkede indledningsvis, at der ikke var fremmødt et tilstrækkeligt antal medlemmer til generalforsamlingen til evt. endelig vedtagelse af forslagene herom, som således alene kunne vedtages foreløbigt med kvalificeret majoritet og som herefter endeligt skal konfirmeres på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 5.XIX Andelshaverne Ole Steengaard, Elisabeth Sangill og Annemette Krogh stiller forslag om, at den automatiske årlige stigning i boligafgift og garageleje på 2,5% stoppes med

stigningen i indeværende år. Vedtægternes § 8, stk. 2 rettes til: Stigninger i boligafgift og garageleje samt disses størrelse begrundes og aftales på den årlige generalforsamling (vedlagt som bilag T).

Forslaget bortfaldt, da boligafgiften i forvejen var blevet rullet tilbage, ligesom tidsfristen i den vedtægtsmæssige bestemmelse herom var udløbet.

Ad 5.XX Andelshaver Kjeld Plesner Davidsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 13 (vedlagt som bilag U).

Forslagsstilleren anførte, at det var vedkommendes opfattelse, at ventelisterne ikke tjente andelshaverens formål, da det tager for lang tid at afhænde en lejlighed. Det var især til ulempe for de unge mennesker, som skulle afvente salg af deres lejlighed, før de kunne optage nye lån i Deres nye bolig.

---oo0oo---

En række medlemmer påpegede, at Opnæsgård var en andelsforening og ikke en ejerforening, og at det var væsentligt at huske på dette.

Det var bestyrelsens klare opfattelse, at ventelisterne fungerede fint, og at A/B Opnæsgård var en forening, hvor hver andelshaver havde en række rettigheder. Der stod i øjeblikket 15 på den interne venteliste og 49 på den eksterne.

Bestyrelsen var opmærksom på, at proceduren med ventelister kunne virke bureaukratisk, men proceduren blev løbende tilrettet, så den var så smidig og så hurtig som mulig. Derudover var det ikke bestyrelsens opfattelse, at det tog unødigt lang tid at få solgt lejlighederne i Opnæsgård.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev i den forbindelse nedstemt.

Ad 5.XXI Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne (vedlagt som bilag V).

Bestyrelsen bemærkede til i sit ændringsforslag, at det var langt tid siden, at der var blevet lavet ændringer i vedtægterne. Bestyrelsen foreslog derfor, at forældede forslag udgik, herunder bestemmelserne om boligafgiften, ligesom der blev foretaget visse sproglige præciseringer og tilretninger.

---oo0oo---

Et medlem spurgte indtil reglerne for fremleje af lejligheder i lyset af den sproglige præcisering.

Bestyrelsen oplyste, at lejligheder kunne fremlejes flere gange, dog kun for samlet 3 år indenfor en 5 årig periode.

Et andet medlem opfordrede i forbindelse med forslaget til, at uoverensstemmelsen med husordenen blev medtaget i vedtægtsændringerne.

Dirigenten satte herefter forslaget om div. vedtægtsændringer til afstemning. Det blev vedtaget foreløbigt med kvalificeret majoritet.

Der ville derfor blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamlingen, hvor forslaget kan vedtages med kvalificeret majoritet.

Diverse

Ad 5.XXII Andelshaver Martin Bjelke Fisker stiller forslag om, at der indføres individuel betaling af gasforbruget i den enkelte lejlighed (vedlagt som bilag W).

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget og påpegede, at foreningens gasudgift alene burde deles mellem gasbrugerne. Der skulle derfor skelnes mellem gasbrugere og ikke-gasbrugere. Forslagsstilleren bemærkede, at udgiften ikke nødvendigvis skulle fordeles på baggrund af en måler, men eventuelt i stedet efter en fordelingsnøgle.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke var bekendt med, hvor mange der stadig havde gas i deres lejlighed. Det ville umiddelbart koste ca. 8.000 kr. pr. lejlighed at få etableret en gasmåler, og det var efter bestyrelsens opfattelse ikke proportionalt med, hvad der årligt blev betalt i gasudgift.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvorefter det bortfaldt som konsekvens af, at det ikke kunne opnå fornødent flertal.

Ad. 6 Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Valg af formand

Niels Stærup genopstillede som formand, og da der ikke forelå modkandidater, blev Niels Stærup genvalgt med akklamation for en ny 2-årig periode.

Valg af bestyrelse

I forlængelse af drøftelserne under punkt 6. XIV opstillede Elisabeth Sangill som bestyrelsesmedlem. Derudover genopstillede Thomas Christiansen.

Begge kandidater blev valgt/genvalgt som for en 2-årig periode.

Valg af suppleanter

Til suppleant opstillede Harald Queseth og Martin Bjelke Fisker, som begge blev valgt for en 1-årig periode. Martin Bjelke Fisker trak sig efter lodtrækning om rækkefølgen dog umiddelbart herefter som suppleant.

Bestyrelsen er herefter sammensat således;

Formand Niels Stærup	Opnæsgård 57, 1.tv.	2970 Hørsholm	På valg i 2019
Jane Heller	Opnæsgård 81, 2.tv.	2970 Hørsholm	På valg i 2018
Peter Henningsen	Opnæsgård 75, 2. th.	2970 Hørsholm	På valg i 2018
Birthe Færch	Opnæsgård 83, 3.th.	2970 Hørsholm	På valg i 2018
Thomas Christiansen	Opnæsgård 27, 2. th.	2970 Hørsholm	På valg i 2019
Elisabeth Sangill	Opnæsgård 53, 2.th.	2970 Hørsholm	På valg i 2019

Suppleant:

Harald Queseth	Opnæsgård 67, 3. th.	2970 Hørsholm	På valg i 2018
----------------	----------------------	---------------	----------------

Ad. 7 Eventuelt

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse eller bemærkninger til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

---oo0oo---

København, den 31 / 05 2017

Som dirigent:



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den 31 / 5 2017



Bestyrelsen
Niels Stærup