

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Glasvej 20-28/Frederiksborgvej 37-41,
afholdt den 27. september 2022.**

D A G S O R D E N .

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. a. Regnskab med evt. revisionsberetning til godkendelse.
Det bemærkes, at til andelsværdien er der anvendt ny valuarvurdering og godkendes dette, vil den fastholdte vurdering fra 2020 ikke længere kunne benyttes. Den foreslåede andelsværdi kan kun vedtages, hvis 3/4 af de fremmødte stemmer for, da stigningen er mere end kr. 250/m².
- b. Fastsættelse af beløb til kontoen for større istandsættelser og fornyelser i det nye regnskabsår, samt evt. beslutning om anvendelse af midlerne.
Bestyrelsen foreslår, at betalingerne til kontoen fortsætter uændret, samt at den stående tilladelse til bestyrelsen til at anvende midler fra kontoen, fortsætter således:
Udskiftning af de dårligste vinduer og af punkterede termoruder samt udskiftning af både hele faldstammer og mindre faldstamme-reparationer over kr. 10.000,00. Udover de godkendte projekter fra sidste års generalforsamling (gavlfacade og halvtag/skydevinduer) ønskes godkendelse til at bruge kr. 200.000 på udskiftning af belægning m.v. i 3 opgange 37-39-41.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af festkomité.
7. Eventuelt.

Formand Jens Tolstrup bød velkommen til de fremmødte, herunder til adv. Nina Pagh og advokatfuldmægtig Ditte Mathisen, begge fra foreningens administration Andelsbo.

Ad. Punkt 1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. 32 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Ad. Punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Jens Tolstrup forelagde bestyrelsens beretning, som godkendtes énstemmigt.

Ad. Punkt 3 a. Regnskab med revisors påtegning.

Nina Pagh gennemgik regnskab, likviditetsoversigt og budget, herunder bestyrelsens forslag til andelsværdi for perioden 1. oktober 2022 frem til næste ordinære generalforsamling på kr. 11.404,37 pr. m². Som nævnt i dagsordenen benyttes en ny valuarvurdering ved beregning af formuen som ligger til grund for den foreslåede andelsværdi. Valuar-vurderingen er således ikke længere den fastholdte fra før 1. juli 2020. Formuen er steget med ca. kr. 5,5 mio. i forhold til sidste år, dels med kr. 4,3 mio. fra ny vurdering, dels ved kursregulering af gælden, hvor der tjenes kr. 1,2 mio.. Reservationen til imødegåelse af værditab er uændret ca. kr. 38,5 mio.

Driftsresultatet er i år et kontant underskud på kr. 226.485, som skyldes istandsættelse af Passagen kr. 250.000. Der var konstateret kr. 10.000 i overskud på altan-indbetalingerne, og dette overskud er ført over som altanfond til evt. fællesudgifter i forb. med altanerne. Budgettet for det nye år udviser et underskud på kr. 144.242 som kan dækkes af foreningens frie likviditet, kr. 969.600, og derudover er der en opsparing til vedligeholdelse på kr. 1.947.000.

Selve regnskabet med budget blev énstemmigt godkendt.

Der fandt en længere drøftelse sted om brug af ny eller fastholdt valuarvurdering til andelsværdierne. Der stillede forslag om fortsat at benytte den fastholdte vurdering fra 2020.

Der stemtes først om brug af ny vurdering, og dette blev vedtaget, idet 20 stemte for og 4 imod. Dermed bortfaldt ændringsforslaget.

Dernæst stemtes om den foreslåede andelsværdi, og denne blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet alle stemte for, undtagen en, som stemte imod.

Nina Pagh gennemgik de centrale økonomiske nøgleoplysninger.

Ad. Punkt 3 b. Fastsættelse af beløb til kontoen for større istandsættelser og fornyelser og beslutning om anvendelse heraf.

Bestyrelsens forslag om, at betalingerne til kontoen fortsætter uændret, blev behandlet efter forslaget i pkt. 4. Der stilledes forslag om at nedsætte beløbet til opsparingen med 20%, men dette forslag forkastedes, idet 10 stemte for og 17 imod. Derefter stemtes om uændret opsparing, hvilket blev vedtaget med 24 stemmer for og ingen imod.

Bestyrelsens forslag om anvendelsen af midlerne, jf. dagsordenen, blev vedtaget med stort flertal

Ad. Punkt 4. Forslag.

Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af boligafgiften med 8% pr. 1. november 2022, grundet underskud på driftsbudgettet.

En længere debat fandt sted og alternative forslag fremsattes. Der stemtes først om det stillede forslag på 8%, som var den højeste stigning, og dette blev vedtaget med 24 stemmer for og 5 imod. Dermed kom andre forslag ikke til afstemning.

Ad. Punkt 5. Valg til bestyrelsen.

Som næstformand for 2 år genvalgte Katrine Arnfred. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Jimmy Kannegaard. Som suppleant for 1 år genvalgte Søren Nielsen.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Formand	Jens Tolstrup
Næstformand	Katrine Arnfred
Sekretær	Ole Abrahamsen
Best.medlemmer	Jimmy Kannegaard og Benny Vilhelmsen
Suppleant	Søren Nielsen.

Ad. Punkt 7. Valg af festkomité.

Henriette, Johan, Lena, Mathilde, Jimmy og Søren blev valgt.

Ad. Punkt 8. Eventuelt.

Der kan intet besluttes under dette punkt.

Enkelte sager blev drøftet. En andelshaver spurgte til en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen ser udskiftning af tag inden for 5-10 år og udskiftning af rør/faldstammer i en nærmere fremtid, men havde ikke planer om at bruge penge på en rådgiver - de der ønsker en plan, kan fremsætte forslag herom til næste generalforsamling. En andelshaver spurgte til de gældende ventelisteregler.

Til sidst afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

For A/B Glasvej 20-28/ Frederiksborgvej 37-41:

Jens Tolstrup

Jens Tolstrup

Katrine Arnfred

Katrine Arnfred

Ole Abrahamsen

Ikke til stede

Benny Vilhelmsen

Benny Vilhelmsen

Jimmy Kannegaard

Ikke til stede

Som dirigent, advokat Nina Pagh:

Nina Pagh

*Søren Nielsen
Søren Nielsen suppleant*