

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Glasvej 20-28/Frederiksborgvej 37-41, afholdt den 26. september 2017.

D A G S O R D E N :

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3.
 - a. Regnskab med evt. revisionsberetning til godkendelse.
 - 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 til mindre faldstammereparationer over kr. 10.000,00.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af administrator.
7. Valg af festkomité.
8. Eventuelt.

Ad. Punkt 1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. 33 andele var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad. Punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Jens Tolstrup forelagde bestyrelsens beretning, som godkendtes enstemmigt. Bestyrelsen minder om at foreningens hjemmeside har mange vigtige informationer. (www.abgf.dk).

Ad. Punkt 3 a. Regnskab med revisors påtegning.

Nina Pagh gennemgik regnskab, likviditetsoversigt og budget, herunder bestyrelsens forslag til andelsværdi for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018 til kr. 9.289,33 pr. m². Den foreslåede andelsværdi er igen i år udtryk for en lille stigning, som skyldes foreningens overskud på driften og afdrag på gælden. Foreningens likviditet er fin, idet der, udover foreningens opsparing til større arbejder kr. 969.200,00, er frie midler kr. 777.600,00. Budgettet udviser et lille underskud på kr. 3.100,00, som dog ikke gør forhøjelse af boligafgiften nødvendig.

Det forelagte blev enstemmigt godkendt.

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 enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag om anvendelsen af midlerne, jf. dagsordenen, blev enstemmigt vedtaget.

Ad. Punkt 4. Forslag.

Forslag 1 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 21, stk. 1, 2 og 4 (se vedhæftede ordlyd) blev vedtaget med 32 stemmer for og ingen imod.

Da der var kvalificeret flertal for forslaget, men ikke kvalificeret fremmøde, er forslaget vedtaget 1. gang og skal behandles og vedtages 2. gang på en kommende generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen om tilføjelse til foreningens husorden om godkendelse af bygningsarbejder (se vedhæftede ordlyd) blev vedtaget med 30 stemmer for og 2 imod. Husordenen bliver snarest tilrettet og lagt på foreningens hjemmeside.

Ad. Punkt 5. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Jens Tolstrup. Som sekretær for 2 år genvalgte Ole Abrahamsen, og som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Stig Egeberg. Som suppleant for 1 år genvalgte Benny Vilhelmsen.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Formand	Jens Tolstrup
Næstformand	Tony Sindlev
Sekretær	Ole Abrahamsen
Best.medlemmer	Stig Egeberg og Jimmy Kannegaard
Suppleant	Benny Vilhelmsen

Ad. Punkt 6. Valg af administrator.

Foreningens administrator Andelsbo v/advokaterne Tine Munch og Nina Pagh, hver med en administrators beføjelser, blev genvalgt, for 2 år.

Ad. Punkt 7. Valg af festkomité.

Henriette, Morten og Martin blev valgt. Festudvalget opfordres til at sige til, når der er behov for hjælp.

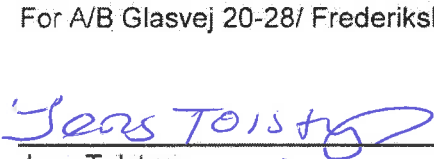
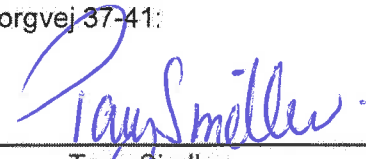
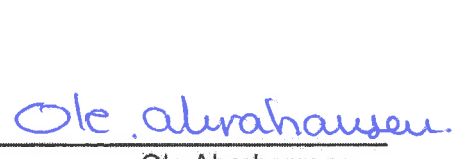
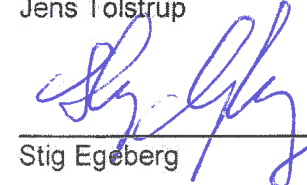
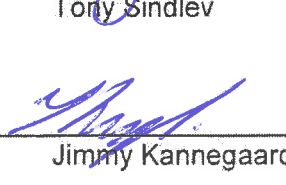
Ad. Punkt 8. Eventuelt.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men administrator oplyser, at YouSee netop har varslet prisstigninger pr. 1. januar 2017, hvor priserne bliver således:

Grundpakken	kr. 177,00
Mellempakken	kr. 374,00
Fuldpakken	kr. 472,00

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen ca. kl. 20.15 med tak for god ro og orden.

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

 Jens Tolstrup	 Tony Sindlev	 Ole Abrahamsen
 Stig Egeberg	 Jimmy Kannegaard	

Som dirigent, advokat Nina Pagh:



Følgende forslag blev på den ordinære generalforsamling den 26. september 2017 vedtaget 1. gang, og skal behandles og vedtages for 2. gang på en kommende generalforsamling, for at blive endeligt vedtaget:

Forslag om ændring af vedtægternes § 21, stk. 1, 2 og 4 for at undgå tvivl om fortolkning af ordene "være til stede", som derfor foreslås ændret til "være repræsenteret". En andel kan være repræsenteret både ved tilstedeværelse og ved fuldmagt, jf. foreningens gældende praksis.

§ 21 får således følgende ordlyd (det ændrede er understreget):

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen, hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret ved fremmøde eller ved fuldmagt.

Forslag om foreningens opløsning eller om forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, § 7, stk. 2, og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer repræsenteret, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes senest 8 dage inden dennes afholdelse.

En stemmeberettiget andelshaver kan kun møde til generalforsamlinger med én fuldmagt for en anden andelshaver.

Nedenstående forslag blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 26. september 2017.

Forslag om tilføjelse til foreningens husorden med følgende:

Forhold der skal iagttages ved bygningsændringer i ejendommens boliger og erhverv:

Punkt 1: Alle bygningsændringer i ejendommens boliger og erhverv skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, og bestyrelsen skal skriftligt have godkendt ændringerne, inden de bringes til udførelse.

Punkt 2: Alt ansvar for ændringers og forbedringers lovlige og håndværksmæssigt korrekte udførelse ligger hos den til en hver tid værende andelshaver, uanset bestyrelsens godkendelse foreligger.

Punkt 3: Ansvar for lodrette rør og fællesledninger er som udgangspunkt andelsboligforeningens (faldstammer og stigsstreng m.v.) og ansvar for alle vandrette rør og ledninger ligger hos andelshaver, for vandrør dog først fra ballofixen og videre.

Punkt 4: Foreningens rør og ledninger skal være tilgængelige for inspektion og reparationer/udskiftninger, og derfor skal eventuelle rørkasser være aftagelige.

Punkt 5: Hvis der etableres skjulte/utilgængelige rør bag vægge eller lignende, skal der udføres inspektionslem til brug for tilsyn og reparationer m.v.

Punkt 6: Der skal foreligge fotodokumentation for alt arbejde, der senere er skjult, f.eks. afløb, vådrumsmembran, udstøbnings m.v. Hvis fotodokumentation mangler, kan bestyrelsen give påbud om åbning for kontrol eller påbud om reetablering til oprindeligt udseende. Et forbedringsarbejde risikerer ikke at blive godkendt ved salg, hvis fotodokumentation mangler, hvorved arbejdet medregnes til kr. 0,00 i den lovlige salgspris.

Iøvrigt henvises til vedtægternes § 12, hvoraf det fremgår, at alt indvendig vedligeholdelse i lejligheden påhviler andelshaverne. Dette gælder således gulve, køkkener, el-installationer m.v. og alle opfordres til at sikre, at alle installationer og arbejder i lejligheden er lovlige og i håndværksmæssigt forsvarlig stand.

Med venlig hilsen
BESTYRELSEN