

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Glasvej 20-28/Frederiksborgvej 37-41,
afholdt den 25. september 2018.

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 festkomité.
7. Eventuelt.

Ad. Punkt 1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. 43 andele var repræsenteret, heraf 4 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 2018 til 30. september 2019 til kr. 9.286,17 pr. m². Den foreslåede andelsværdi er den maksimale andelsværdi, som kan beregnes når foreningen anvender den offentlige vurdering ved værdiansættelse af ejendommen. Andelsværdien falder lidt i forhold til sidste år, grundet tab på kursregulering af gælden. Altanprojektet fremgår af regnskabet under formueopgørelsen, hvor de afholdte udgifter er tillagt ejendommen som øget værdi, mens resten af pengene fra altanlånet står som likviditet til rådighed for betaling af regninger på altanprojektet. Opsparing til større arbejder udgør nu kr. 1.664.000,00 og derudover er der fri likviditet ca. kr. 700.000,00. Underskud på budgettet er så lille, at det ikke begrundes forhøjelse af boligafgiften.

Det forelagte blev enstemmigt godkendt.

Nina Pagh forelagde centrale økonomiske nøgleoplysninger, som jf. en lovændring pr. 1. juli 2018 nu skal gennemgås på enhver generalforsamling. Skemaet med disse nøgletal er vedhæftet referatet.

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 enstemmigt, og indarbejdes nu i foreningens vedtægter.

Nedennævnte forslag blev endeligt vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. september 2018 og indarbejdes nu i foreningens vedtægter:

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.

Forslag 2 fra en andelshaver om ændring af vedtægternes § 10, stk. 1, således at der fremover kan anvendes valuarvurdering eller andre af de opgørelsesmetoder, som andelsboligforeningsloven tillader. Endvidere foresloges antagelse af valuar, der skal udarbejde ny vurdering, hvorefter bestyrelsen skal indkalde til generalforsamling, hvor der tages stilling til ny formueberegning og evt. ny andelsværdi.

Nina Pagh forelagde kort andelsboligforeningslovens regler, og gav derefter ordet til forslagsstiller for forelæggelse af forslaget. Derefter fandt en større debat sted om for og imod forslaget.

Efter en lille times debat afsluttedes punktet med skriftlig afstemning, som viste 16 ja stemmer og 27 nej stemmer, hvormed forslaget var forkastet.

Ad. Punkt 5. Valg til bestyrelsen.

Som næstformand for 2 år genvalgtes Tony Sindlev. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Jimmy Kannegaard. Som suppleant for 1 år genvalgtes 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 festkomité.

Henriette, Morten, Lotte og Johan blev valgt.

Ad. Punkt 7. Eventuelt.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men administrator oplyser, at YouSee netop har varslet prisstigninger pr. 1. januar 2019, hvor priserne bliver således:

Grundpakken	kr. 186,00
Mellempakken	kr. 394,00
Fuldpakken	kr. 496,00

Efter endnu et par bemærkninger fra bestyrelsen afsluttedes generalforsamlingen ca. kl. 21.00 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:



ERHVERVSSTYRELSEN

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

		Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.438.689,00	9.846,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.493.880,00	280,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	468,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.286,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	256,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	9.542,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		