

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Glasvej 20-28/Frederiksborgvej 37-41, afholdt den 24. september 2019.

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 4 ved fuldmagt.

Ad. Punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Jens Tolstrup forelagde bestyrelsens beretning, som godkendtes enstemmigt.

Ad. Punkt 3 a. Regnskab med revisors påtegning.

Nina Pagh gennemgik regnskab, likviditetsoversigt og budget, herunder bestyrelsens forslag til andelsværdi for perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020 til kr. 9.331,82 pr. m². Den foreslåede andelsværdi er den maksimale andelsværdi, som kan beregnes når foreningen anvender den offentlige vurdering ved værdiansættelse af ejendommen. Andelsværdien stiger lidt i forhold til sidste år, primært grundet afdrag på gælden.

Altanprojektet er næsten afsluttet, og de afholdte udgifter i regnskabsåret er medregnet under ejendommens værdikonto. Regnskab for altanprojektet viser, at der er afholdt udgifter for ca. kr. 5.878.000,00, som er dækket af låneudbetalingen kr. 6.116.000,00, og der er således ca. kr. 238.000,00, tilovers hvilket er baggrunden for forslag 2 fra bestyrelsen. **Der bliver ikke brug for de deposita, altandeltagerne har indbetalt, hvorfor disse vil blive tilbagebetalt til altandeltagerne med kr. 3.500,00, via modregning i boligafgiften for november 2019. De altandeltagere, der måtte ønske udbetaling i stedet for modregning, kan meddele dette til Andelsbo inden 10. oktober 2019 med oplysning om kontonummer.**

Foreningens driftsresultat er et lille overskud på kr. 6.486,00, og budgettet for det nye år udviser et overskud på kr. 16.000,00.

Endeligt forelagde Nina Pagh centrale økonomiske nøgleoplysninger.

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

Ad. Punkt 4. Forslag.

Forslag 1 om indførelse af pligtigt el- og vvs eftersyn ved hvert salg og præcisering af reglerne om antagelse af ekstern vurderingsmand og om diverse frister. (Se vedhæftede).

Nina Pagh forelagde forslaget, og under debatten foresloges en ændring, nemlig at det ikke er foreningens sædvanlige installatører, der skal benyttes, men blot autoriserede installatører.

Først stemtes om bestyrelsens forslag, som blev forkastet, idet 10 stemte for og 17 imod.

Dernæst stemtes om forslaget, hvor det er slettet, at det er foreningens installatører der skal benyttes, og dette forslag blev vedtaget med 3/4 flertal, idet 21 stemte for og 6 imod, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommande generalforsamling.

Forslag 2 om gennemførelse af låneomlægning sammen med indbetaling af ekstraordinært afdrag kr. 230.000.

Nina Pagh forelagde forslaget og henviste til, at de endelige tal afhænger af kurserne på omlægningstidspunktet/når fastkursaftale indgås. Hvis renten stiger og kurserne bliver for dårlige, således at der ikke opnås en besparelse på mindst kr. 20.000,00 årligt, gennemføres låneomlægningen ikke, udover indbetaling af det ekstraordinære afdrag. Låneomlægning forventes gennemført pr. 31/12-2019, og nedsættelse af altanbetaling vil ske pr. 1. januar 2020. Nærmere besked om de præcise nedsættelser følger senere.

Forslaget sattes til afstemning og blev vedtaget med 28 stemmer for og ingen imod.

Forslag 3 om forbedringsværdi ved nye radiatorer. (Se vedhæftede ordlyd af nyt punkt G i husordenen).

Forslaget blev enstemmigt godkendt. Husordenen vil blive renskrevet med denne ændring.

Forslag 4 om YouSee bindingsperiode.

Forslaget drøftedes, herunder drøftelse af YouSees priser. Ved afstemning blev forslaget forkastet idet 3 stemte for og 22 imod. Foreningen har således ikke forlænget bindingsperioden.

Forslag 5 fra en andelshaver om forhøjelse af budget for festudvalget til kr. 18.000,00.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, idet kun 1 stemte imod, og 2 undlod at stemme.

Forslag 6 fra en andelshaver om indførelse af ændringer i vedtægterne § 9 og 23, således at intern venteliste og børneventeliste (kun hjemmeboende børn) skulle have lejligheder tilbudt, inden andelshaver benytter fri indstillingsret.

Forslaget drøftedes indgående og der udtryktes mange forskellige ønsker og behov omkring fortrinsret og indstillingsret.

Forslaget sattes til afstemning og blev forkastet, idet kun 3 stemte for, mens et overvejende flertal stemte imod.

Ad. Punkt 5. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Jens Tolstrup. Som sekretær for 2 år genvalgte Ole Abrahamsen. 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.

Som administrator genvalgte for 2 år Ejendomsadministrationen Andelsbo ved advokaterne Tine Munch og Nina Pagh, hver med en administrators beføjelser.

Ad. Punkt 7. Valg af festkomité.

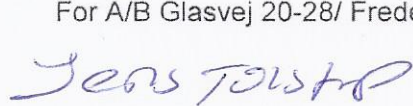
Henriette og Johan blev valgt.

Ad. Punkt 8. Eventuelt.

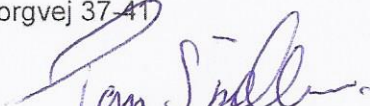
Der kan intet besluttes under dette punkt, men Jens Tolstrup redegjorde for det passerede ved et borgermøde om ændringer i byrummet omkring foreningen, hvor der er behov for at skabe et bedre miljø ved iværksættelse af diverse tiltag og fornyelser. Alle opfordres til at klage til politi og kommune, når der opleves ulovligheder og andre utilfredsstillende forhold, trafikalt eller anden u hensigtsmæssig adfærd.

Generalforsamlingen afsluttedes ca. kl. 21.45 med tak for god ro og orden.

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



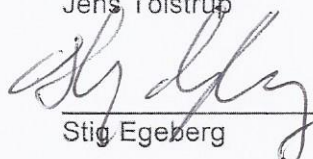
Jens Tolstrup



Tony Sindlev



Ole Abrahamsen



Stig Egeberg

29/4



Jimmy Kannegaard

Som dirigent, advokat Nina Pagh.



Nedenstående vedtægtsændring blev vedtaget med kvalificeret flertal på generalforsamlingen d. 24. september 2019, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelige afstemning på førstkommende generalforsamling.

Forslag om indførelse af pligtigt el- og vvs eftersyn ved hvert salg og præcisering af reglerne om antagelse af ekstern vurderingsmand og om diverse frister.

Indførelse af ny § 10, stk. 2 om værdiansættelse af forbedringer m.m. i lejligheder ved salg, og ny stk. 3 om frister, således at nuværende stk. 2 og 3 bliver stk. 4 og 5.

"Stk. 2. Værdien af forbedringer og særligt tilpasset inventar i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag for eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Bestyrelsen godkender prisen herfor på grundlag af en vurderingsrapport, udarbejdet af en af bestyrelsen valgt sagkyndig vurderingsmand, der er bekendt med andelsboligforhold, og som skal foretage vurderingen med udgangspunkt i ABF's vejledende regler. Til brug for prisfastsættelsen udarbejder den fraflyttende andelshaver en opgørelse over det, som ønskes medregnet. Inden vurderingsmanden besigtiger lejligheden, skal sælger for egen regning have indhentet el- og VVS-attest, udarbejdet af aut. installatører. Når disse attester er forelagt bestyrelsen, tilkalder bestyrelsen vurderingsmanden. Udgiften til vurderingsmanden betales af sælger."

"Stk. 3. Meddelelse om flytning og aflevering af attester jf. stk. 2 skal ske til bestyrelsen senest 3 måneder før ønsket overtagelsesdato. Når prisen og en køber er godkendt af bestyrelsen, udarbejdes overtagelsesaftale på et af bestyrelsen godkendt aftaledokument. Overtagelsessummen opkræves af administrator og skal være indsat på foreningens konto senest 3 hverdage før overtagelsen. Overtagelsessummen med fradrag som nævnt i § 9, afregnes normalt til fraflytter senest 3 uger efter overtagelsesdatoen".

Tilføjelse til husordenens pkt. 10 med et nyt Punkt G, blev endeligt vedtaget med følgende ordlyd:

"Foreningen har ansvaret for at forny og vedligeholde varmeanlægget inkl. rør og radiatorer, men det kan tillades, at en andelshaver for egen regning lader en radiator udskifte, hvis bestyrelsen forinden har godkendt det, herunder radiatortypen. Ny radiator vil herefter være en individuel forbedring, forudsat udgiften kan dokumenteres. Der foretages sædvanlig afskrivning over 30 år. Dog skal den til enhver tid værende andelshaver acceptere, at radiatoren bortskaffes uden erstatning, hvis andelsboligforeningen beslutter at foretage en fælles radiator-udskiftning"