

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Glasvej 20-28/Frederiksborgvej 37-41,
afholdt den 29. september 2020.**

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, således fortsætter.
Udskiftning af de dårligste vinduer og af punkterede termoruder samt udskiftning af både hele faldstammer og 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. 58 andele var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt.

NB - Da det ved en senere kontroloptælling af antal deltagere desværre viste sig, at der kun var 42 fremmødte, hvortil skal lægges de 10 godkendte fuldmagter, var der således kun 52 repræsenteret på generalforsamlingen. Der var således ikke kvalificeret fremmøde, da dette ville kræve, at mindst 55 medlemmer var repræsenteret. Dirigenten beklager den skete fejlregulering.

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 2020 til 30. september 2021 til kr. 9.398,92 pr. m². Den foreslåede andelsværdi er den maksimale andelsværdi, som kan opnås, når den offentlige vurdering anvendes ved værdiansættelse af ejendommen. Andelsværdien stiger lidt i forhold til sidste år, grundet afdrag på gælden.

Foreningens driftsresultat er et lille underskud på kr. 22.682, som skyldes låneomkostninger og kurstab ved den gennemførte låneomlægning. Budgettet for det nye år udviser et beskedent underskud på kr. 14.000. Likviditeten er fortsat god, selvom der er brugt mange penge på nye vinduer. Der er kr. 1.093.000 til fri disposition og desuden er der en opsparing til vedligeholdelse på kr. 1.024.000.

Nina Pagh gennemgik de centrale økonomiske nøgleoplysninger.

Det forelagte blev énstemmigt 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 énstemmigt vedtaget. Bestyrelsens forslag om anvendelsen af midlerne, jf. dagsordenen, blev énstemmigt vedtaget.

Ad. Punkt 4. Forslag.

Forslag 1 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 10, således at det bliver muligt at anvende valuarvurdering ved ejendommens værdiansættelse i årsrapporten, når andelsværdierne skal beregnes. Se vedhæftede ordlyd.

Nina Pagh forelagde bestyrelsens forslag og gennemgik baggrunden for bestyrelsens beslutning om indhentelse af en valuarvurdering. Grundet det såkaldte "Blackstone-indgreb" i lejelovgivningen, frygtedes et fald i priserne på investeringsejendomme, hvilket kunne risikere at medføre større eller mindre fald i foreningernes offentlige vurderinger og valuarvurderinger. For ikke at påføre andelsboligforeningerne tab, fik de tilbud om, at en valuarvurdering, indhentet inden 1. juli 2020, derefter ville kunne bruges i andelsværdiberegningen på ubegrænset tid. Med udsigt til, at de offentlige vurderinger atter udskydes, og da foreningens andelsværdier ikke er steget i mange år og ikke har udsigt til foreløbigt at kunne stige nævneværdigt, blev valuarvurderingen indhentet. Førend en valuarvurdering kan benyttes, skal vedtægterne ændres. Forslaget indebærer ikke, at valuarvurdering skal benyttes, men det giver mulighed herfor. For ikke at store engangs-værdistigninger i årene fremover skal kunne besluttes med snævert flertal, er der sat et maks. på kr. 250,00 pr. m² i stigning ind i bestemmelsen. En højere stigning kan dog godt besluttes, når bare der er 3/4, som stemmer for det.

En længere debat fandt sted. Forslaget sattes til afstemning og blev vedtaget med 42 stemmer for og 4 imod. Dermed var forslaget vedtaget med kvalificeret flertal, men da det viste sig, at der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommande generalforsamling.

Forslag 2 fra bestyrelsen om at foreningens formue genberegnes ved anvendelse af indhentet valuarvurdering, således at der fastsættes ny andelsværdi på kr. 10.150 pr. m² gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Se vedhæftede genberegning.

Da forslag 1 var vedtaget med kvalificeret flertal, men ikke endeligt, idet der ikke var kvalificeret fremmøde, kan en anvendelse af en ny andelsværdi først ske, når vedtægtsændringen er endeligt vedtaget. Derfor indkaldes snarest til ekstraordinær generalforsamling herom.

Den foreslåede andelsværdi er udtryk for en stigning på ca. 8,7%, svarende til kr. 812 pr. m² i forhold til sidste års foreslåede andelsværdi. Reservationen i formuen fastsættes under henvisning til, at markedet for udlejningsejendomme indtil nu har været højt, hvorfor større værdistigninger i årene fremover ikke kan forventes. Der bør derfor ved andelsværdiberegningen være en reservation med plads til både løbende andelsværdistigninger og kommende større vedligeholdelsesprojekter, som nødvendiggør låneoptagelse, der påfører foreningen gæld, og dermed fald i formuen. Endvidere ønsker bestyrelsen, at foreningens hidtidige praksis om en forsigtig ansættelse af andelsværdierne fortsætter, således at det fortsat er muligt for en bred persongruppe at blive andelshaver i A/B Glasvej/Frederiksborgvej.

Forslaget drøftedes. Mange spørgsmål blev besvaret af formanden og dirigenten. Der var generelt stor opbakning til bestyrelsens holdning. Ved afstemning blev forslaget vedtaget med 40 stemmer for og 4 imod. Den nye andelsværdi på kr. 10.150 pr. m², kan dog først anvendes, når ændringen af vedtægternes § 10 er endeligt vedtaget.

Forslag 3 fra bestyrelsen om 2. og endelig vedtagelse af den vedtægtsændring, som vedtoges i 2019 med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse.

Der foreslås en tilføjelse af ny § 10, stk. 2 og 3, således at el- og VVS-eftersyn ved hvert salg fremgår af vedtægterne og diverse frister beskrives. Se vedhæftede ordlyd.

Nina Pagh forelagde forslaget, og henviste til debatten på sidste års generalforsamling. Det understregedes, at der skal benyttes autoriserede installatører.

Forslaget blev vedtaget med 3/4 flertal, og er dermed endeligt vedtaget. 43 stemte for, ingen imod, og 3 undlod at stemme. Andelsbo renskriver vedtægterne, således at de nye regler fremgår, og de tilrettede vedtægter vil snarest kunne ses på foreningens hjemmeside.

Ad. Punkt 5. Valg til bestyrelsen.

Som ny næstformand for 2 år valgtes Katrine Arnfred. 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	Katrine Arnfred
Sekretær	Ole Abrahamsen
Best.medlemmer	Stig Egeberg og Jimmy Kannegaard
Suppleant	Benny Vilhelmsen

Ad. Punkt 6. Valg af festkomité.

Henriette, Johan, Lena, Mathilde og Cornelia blev valgt.

Ad. Punkt 7. Eventuelt.

Der kan intet besluttes under dette punkt.

Administrator oplyser, at YouSee netop har varslet prisstigninger pr 1. januar 2021 hvor priserne bliver således:

Grundpakken	kr. 198,00
Mellempakken	kr. 415,00
Fuldpakken	kr. 518,00

Enkelte sager blev kort kommenteret, bl.a. om dørlukkere som lukker for hårdt, og ønsket om flere cykelstativer. Derefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

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


Jens Tolstrup


Katrine Arnfred


Ole Abrahamsen


Stig Egeberg


Jimmy Kannegaard

Som dirigent, advokat Nina Pagh: 

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 10, således at det bliver muligt at anvende valuarvurdering ved ejendommens værdiansættelse i årsrapporten, når andelsværdierne skal beregnes.

§ 10 har i dag denne ordlyd:

§ 10.

Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra lejlighedernes/forretningernes areal, og ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen, og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Et udtrædende medlem eller hans bo hæfter for samtlige forpligtelser over for foreningen, indtil pågældendes lejlighed er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår godkendt af bestyrelsen. Dette medfører, at et medlem ikke kan opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men alene kan udtræde efter reglerne om overdragelse af andel.

Den nye ordlyd foreslås således: (det nye er understreget)

§ 10.

Som vederlag for overdragelse af en andel kan højst godkendes den lejlighed tilkommende del i foreningens formue samt rimelige beløb for udførte forbedringer. Formuen fordeles ud fra lejlighedernes/forretningernes areal, og ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommens værdi efter en af de metoder, der tillades i den til enhver tid gældende Lov om Andelsboligforeninger mv. Andelsværdien fastsættes bindende af generalforsamlingen og kan kun fastsættes med en maksimal årlig tilvækst på op til 250,00 pr. m² i forhold til den senest vedtagne andelsværdi, medmindre et forslag om en større tilvækst vedtages med et kvalificeret flertal på 3/4 af de fremmødte. Andelsværdien er gyldig, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere værdi, og den er gældende indtil generalforsamlingen har fastsat en ny andelsværdi. Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Et udtrædende medlem eller hans bo hæfter for samtlige forpligtelser over for foreningen, indtil pågældendes lejlighed er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår godkendt af bestyrelsen. Dette medfører, at et medlem ikke kan opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men alene kan udtræde efter reglerne om overdragelse af andel.

Forslag fra bestyrelsen om 2. og endelig vedtagelse af den vedtægtsændring, som vedtoges i 2019 med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse.

Tilføjelse af ny § 10, stk. 2 og 3, således at el- og VVS-eftersyn ved hvert salg fremgår af vedtægterne og diverse frister beskrives.

"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".

Nuværende stk. 2 bliver herefter stk. 4.

Andelsboligforeningen Glasvej-Frederiksborgvej

Genberegning af andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 ifølge valuarvurdering

Ejendommens kontantværdi er ifølge den offentlige almindelige vurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2019 ansat til 50.000.000 kr. med tillæg af forbedringsarbejder (altaner på ejendommen i alt kr. 5.731.394), som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.

Ifølge vurderingsrapport af 30. juni 2020 udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska, fra Danbolig, er ejendommens markedsværdi (handelsværdi) pr. 30. juni 2020 fastsat til 99.050.000 kr., baseret på en rentefod på 3,55 pct. p.a. (DCF-model).

Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 kr. 99.050.000 jf. valuarvurdering af 30. juni 2020, kan andelsværdien beregnes således:

Egenkapital jf. årsrapport pr. 30. juni 2020		51.122.191
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-1.053.979</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		50.068.212
Kursregulering af prioritetsgæld pr. 31. januar 2020		<u>-9.580</u>
		50.058.632
Ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019		
tillagt forbedringsandel altaner	-55.731.394	
Ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 jf. valuarvurdering af 30. juni 2020	99.050.000	<u>43.318.606</u>
		93.377.238
Bestyrelsens forslag til reserve til imødegåelse af værdiforringelse:		
Yderligere reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendomme		<u>-39.318.338</u>
Reguleret andelsværdi		<u>54.058.900</u>

Andelsværdien, beregnet i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra B (ejendommen medtaget til valuarvurdering), udgør i alt kr. 54.058.900 for foreningen som helhed, til fordeling pr. fordelingstal / areal, beregnet således:

$\frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Areal BBR}} = \frac{54.058.900}{5.326,00} = \text{pr. fordelingstal / areal}$	<u>10.150,00</u>
--	-------------------------

Andelsværdi kr. 10.150 pr. fordelingstal / areal svarer til en stigning på cirka 750 (751,08) kr. pr. m², i forhold til den i årsrapport for 2019/20 beregnede andelsværdi kr. 9.398,92 pr. fordelingstal / areal.

Beregningen er udarbejdet, da bestyrelsen på ordinær generalforsamling vil stille forslag om at at overgå til valuarvurdering.

Ved opgørelsen er der ikke taget hensyn til driftsresultatet efter den 30. juni 2020, samt eventuelle kursændringer på prioritetsgælden efter den 30. juni 2020.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

I denne opgørelse er indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på kr. 39.318.338, reserve til vedligeholdelse af ejendommen på kr. 1.024.599 og reserve til festlokale kr. 29.380, i alt kr. 40.372.317

Den uafhængige revisors erklæring om review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Glasvej-Frederiksborgvej

Indledning

Vi har udført review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi pr. 30. juni 2020.

Genberegningen er udført med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 99.050.000 kr., jf. vurderingsrapport af 30. juni 2020, udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig, samt genberegning af andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni kr. 99.050.000, udvisende en samlet andelsværdi til fordeling på kr. 54.058.900.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en opgørelse af genberegning af andelsværdien i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 5 og foreningens vedtægter. Vores ansvar er på grundlag af vores review, at udtrykke en konklusion om opgørelsen af genberegning af andelsværdien.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af selskabets uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsafleggelse, samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om opgørelsen af genberegning af andelsværdi.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at opgørelsen af genberegning af andelsværdi på i alt kr. 54.058.900 ikke er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 5 og foreningens vedtægter.

København, den 9. september 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24622