

Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Torvebo, afholdt den 20. oktober 2015.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om udskiftning af foreningens vinduer og altandøre til nye energirigtige modeller med 3-lags energiglas, se vedhæftede budgetter fra foreningens rådgivende ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S.

Projektet foreslås finansieret ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet kontantlån med pant i ejendommen. Se vedhæftede finansieringsoplæg.

Bemærk, at forslaget ikke indebærer forhøjelse af boligafgiften, idet foreningens budgetoverskud på driften kr. 1.030.000,00 kan dække renter, afdrag og bidrag på det lån, som skal finansiere projektet.

3. Afslutning.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. 59 andele var repræsenteret, heraf 17 ved fuldmagt.

Ad. Punkt 2.

Formand Jack Petersen indledte kort om baggrunden for aftenens forslag, og anbefalede forslaget til vedtagelse. Derefter fik Martin Nielsen fra Peter Jahn & Partnere ordet, hvor han gennemgik vinduestypen og processen i en eventuel byggesag, samtidig med besvarelse af løbende spørgsmål fra salen.

Det blev blandt andet præciseret, at alle vinduer skiftes, undtagen kældervinduer, at der bliver mulighed for tilvalg af låsebeslag, børnesikringsbeslag m.v., at typen bliver med kondensfri glas og vinduet ikke nødvendigvis bliver et Velux vindue, men et vindue af den type og gode kvalitet, som beskrives i tilbuddet. Byggesagen gennemføres, hvis de økonomiske forudsætninger holder efter indhentelse af tilbud. Opstart forventes maj 2016 og byggeperiode vil være ca. et halvt år, dog med forbehold for nærmere aftaler herom med den valgte entreprenør.

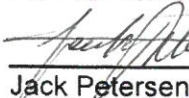
Nina Pagh gennemgik økonomien og henviste til det fremlagte finansieringsoplæg, se vedhæftede.

Efter en pause hvor en vinduesmodel kunne besigtiges, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget, idet 48 stemte for og 9 imod.

Ad. Punkt 3.

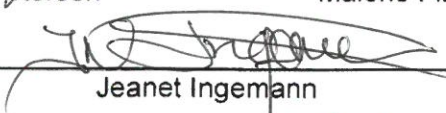
Dirigenten takkede for god ro og orden, og formand Jack Petersen takkede for opbakningen til bestyrelsens forslag.

For A/B Torvebo:


Jack Petersen


Malene Flambart


Eva Dahl


Jeanet Ingemann


Jørgen Pedersen

Som dirigent:


Nina Pagh

Finansieringsoplæg for projekt med vinduesudskiftning.

Projekt med udskiftning af vinduer og altandøre (udadgående vinduer).

Byggebudget i henhold til Peter Jahn & Partnere	kr. 12.256.188,00
Dertil kommer afsat til låneomkostninger, administration og forsikring	<u>kr. 369.000,00</u>
Samlede omkostninger, afrundet	kr. 12.625.000,00

Heri fragår følgende:

Opsparing til vinduesservice pr. 31. januar 2016	kr. 591.000,00
Opsparing til større arbejder pr. 31. januar 2016	kr. 925.000,00
Budgetoverskud for regnskabsåret 2015/2016	<u>kr. 1.000.000,00</u>
I alt	kr. 2.516.000,00

Lånebehov herefter i alt **kr. 10.109.000,00**

Ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet lån bliver de årlige udgifter til renter, afdrag og bidrag til kreditforeningen ca. kr. 610.000,00, som kan dækkes af foreningens budgetoverskud på kr. 1.030.300,00.

Hvis forslaget vedtages, vil ca. 30% af udgiften anses som en forbedring, d.v.s. ca. kr. 4.200.000,00, der kan tilskrives ejendommens værdi. Samtidigt har foreningen en reservation i formuen på kr. 5.300.000,00, jf. sidste regnskab, som ikke deles ud på andelsværdierne, og derfor vil faldet i formuen på grund af låneoptagelse på kr. 10.100.000,00 stort set kunne modsvares af forbedringsværdien og reservationen.

Der kan opstå et mindre, kortvarigt fald i andelsværdierne, men da foreningen afdrager på prioritetsgælden med over kr. 850.000,00 årligt, vil formuetabet hurtigt blive indhentet, men det er meget sandsynligt, at formuen, og dermed andelsværdierne, slet ikke behøver at falde på grund af låneoptagelsen.