

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Torvebo, afholdt den 16. maj 2017.

D A G S O R D E N, ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Regnskab med revisors påtegning.
4. Overskuddets fordeling.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 76 andele var repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt. Grundet stort fremmøde ønskede dirigenten hjælp fra 2 stemmetællere, Thomas og Julie.

Ad. Punkt 2.

Formand Jack Petersen aflagde bestyrelsens beretning, som godkendtes af hele forsamlingen med undtagelse af 3 medlemmer.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde regnskab, likviditetsoversigt og budget, samt bestyrelsens forslag til andelsværdi fra generalforsamlingstidspunktet frem til næste generalforsamling til kr. 258,65 pr. månedlig boligafgiftskrone, januar 2017. Den foreslåede andelsværdi er udtryk en stigning på ca. 0,75% i forhold til sidste år, og svarer stort set til årets afdrag på gæld. Under hensyn til bestyrelsens forslag om iværksættelse af større arbejder og eventuelt lån hertil, er der foreslået en mindre reserve på kr. 3.200.000,00 til imødegåelse af formuetab.

Driftsregnskabet udviste et underskud, som skyldtes vinduesprojektet, som nu er færdigt. 1/3 af udgifterne er overført som forbedring. Uden byggesagen var driftsresultatet blevet et overskud på kr. 741.000,00. På grund af lån til vinduesprojektet er foreningens formue faldet, men ved brug af reserven på ca. kr. 8.000.000,00 til imødegåelse af værdiforringelse blev det undgået, at andelsværdierne faldt. Foreningens likviditet er fortsat fin, idet vinduesprojektet var gennemført uden større uforudsete udgifter. Likviditetsoverskuddet udgør ca. kr. 4.700.000,00. Budgettet for det nye år udviser et overskud på kr. 462.300,00, og der spares op ca. kr. 500.000,00 til større arbejder, ligesom der afsættes årligt kr. 50.000,00 til løbende vedligeholdelse af de nye vinduer. Der var ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften udover den sædvanlige stigning med 2%, der gennemføres hvert år pr. 1. april.

Det forelagte inklusiv den foreslåede andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4.

Der var intet overskud at fordele, så dette punkt udgik.

Ad. Punkt 5.

Forslag 1 fra bestyrelsen om at bestyrelsen skal arbejde videre med et projekt om renovering af foreningens trappeopgange, inklusiv udskiftning af hoveddøre til lejlighederne, samt etablering af et nyt dørtelefonanlæg med video. Bestyrelsen kan antage sagkyndig bistand til at få udarbejdet et projekt til forelæggelse på senere generalforsamling.

Bestyrelsen forelagde planerne for projektet, og efter enkelte kommentarer og spørgsmål sattes forslaget til afstemning, og blev vedtaget med et stort flertal. 5 stemte imod.

Forslag 2 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 22, stk. 2 til følgende ordlyd:

"Bestyrelsen er bemyndiget til at beslutte og lade gennemføre pantsætning af foreningens ejendom i forbindelse med omlægning af eksisterende lån, såfremt det måtte vise sig fordelagtigt for

foreningen i form af nedsættelse af den årlige ydelse eller lånets løbetid. Der kan kun omlægges til fastforrentet lån med afdragsbetaling og løbetid maks 30 år."

Tinglysningsmyndighederne har strammet op på læsningen af vedtægterne, hvorfor foreningens hidtidige praksis, hvor bestyrelsen kan foretage låneomlægning, skal stå ordret i vedtægterne. Forslaget blev vedtaget med 64 stemmer for og 3 imod, hvilket er kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 3 fra 2 andelshavere på Højdevej 34 om etablering af en fælles vaskekælder. Forslagsstillerne forelagde forslaget, der under debatten ændredes til at omhandle interessen for at undersøge mulighederne for etablering af fælles vaskekælder.

Ved afstemning blev forslaget vedtaget, idet 34 stemte for og 30 imod. Maria H. 34 og Kira E. 41 meldte sig til et udvalg, der vil undersøge mulighederne og vende tilbage med nærmere forslag på en senere generalforsamling.

Forslag 4 fra en andelshaver Højdevej 36 om ændring af vedtægternes § 20, stk. 5, således at forslag til behandling på generalforsamlingen skal indsendes senest 8 dage efter skriftlig indkaldelse til generalforsamlingen.

Forslaget blev forkastet, idet 19 stemte for og 36 imod.

Forslag 5 fra en andelshaver Højdevej 36 om ændring af vedtægternes § 23, stk. 2 til også at omfatte foreningens andelshavere, således at disse kan deltage i bestyrelsens møder.

Forslaget blev forkastet, idet 4 stemte for og et overvejende flertal imod.

Forslag 6 fra en andelshaver Højdevej 36 om opsætning af batterisamlekasse.

Forslaget drøftedes og blev præciseret til, at gælde opsætning af yderligere en batterisamlekasse i det skralderum, hvor der ikke allerede var opsat en.

Forslaget blev vedtaget med 47 stemmer for og 8 imod.

Forslag 7 fra en andelshaver Højdevej 36 om omsætning af reol til genbrugsting.

Forslaget blev trukket tilbage, da der senere behandles et forslag om et "bytterum".

Forslag 8 fra en andelshaver Højdevej 36 om opsætning af videotelefoner i alle opgange.

Forslaget blev trukket tilbage, idet forslaget allerede var med i bestyrelsens forslag 1.

Forslag 9 fra en andelshaver Højdevej 36 om ændring i bestyrelsens sammensætning, således at kun et medlem fra en familie kan vælges ind i bestyrelsen. (vedtægtsændring § 21).

Forslaget blev præciseret, så der med familie menes beslægtede i lige op- og nedstigende linie.

Forslaget blev forkastet, idet 3 stemte for og et overvejende flertal stemte imod.

Forslag 10 fra en andelshaver i Højdevej 36 om ændring af bestyrelsens sammensætning, således at personale, der ansættes af bestyrelsen/formanden, ikke kan være bestyrelsesmedlem.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller uden yderligere behandling.

Forslag 11 fra en andelshaver Højdevej 36 om at fuldmagter skal udformes, således at der gives fuldmagt til de enkelte punkter på indkaldelsen, og ikke en generalfuldmagt.

Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller efter en redegørelse fra dirigenten, der henviste til at fuldmagter herefter fik karakter af brevstemmer, og at forbud mod generalfuldmagter stred med dansk rets almindelige fuldmagtsregler og almindelig foreningsretligt praksis.

Forslag 12 fra en andelshaver Højdevej 36 om at vedtægternes § 23, stk. 3 ændres, således at bestyrelsen fører referat over møder, og alle ikke personfølsomme oplysninger lægges på foreningens hjemmeside.

Forslaget drøftedes og blev ved afstemning forkastet, idet 29 stemte for og 37 imod.

Forslag 13 fra en andelshaver Højdevej 36, om sletning af vedtægternes § 22, stk. 3, da der ikke føres ventelister i foreningen, hverken interne eller eksterne.

Bestyrelsen anbefalede, at muligheden for at føre ventelister blev bevaret, da der kunne blive behov herfor på ny, selvom der p.t. ikke føres ventelister.
Forslaget forkastedes, idet 4 stemte for og et overvejende flertal stemte imod.

Forslag 14 fra en andelshaver Højdevej 36, om montering af vandmålere.

Formanden henviste til en netop indhentet beregning fra sagkyndig ingeniør om muligheden for besparelse ved vandmålere, og den viste, at det ikke var rentabelt.
Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller uden yderligere behandling.

Forslag 15 fra 2 andelshavere (Elbagade 41 og Maltagade 14) om etablering af et gårdudvalg, der skulle arbejde på forbedring af de grønne arealer med etablering af vertikal have op ad skraldeskurets bagvæg, højbede til individuel benyttelse, plantning af træer, både i gårdene og på de grønne arealer ud mod Maltagade.

Forslaget drøftedes indgående af forsamlingen og der argumenteredes ivrigt for og imod forslaget.
Forslaget blev forkastet, idet 30 stemte for og 35 imod.

Forslag 16 fra en andelshaver Elbagade 41, om etablering af "bytterum" i gårdtoiletterne.

Forslaget drøftedes indgående, herunder behovet for nedsættelse af et udvalg, der skal stå for at etablere, passe og vedligeholde bytterummene.
Forslaget sattes til afstemning, og blev vedtaget med 32 stemmer for og 31 stemmer imod, og der nedsattes et udvalg bestående af forslagsstiller Kira, Vibeke, Camilla, Casper, Annika og Eva.

Ad. Punkt 6.

Som formand for 2 år genvalgtes Jack Petersen. Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Patrick Mentz og Nicki Andersen. Som suppleant for 2 år valgtes ved kampvalg Vagn Hansen, som fik 48 stemmer, mod Bjarne Albrechtsen, som fik 25 stemmer. 2 stemte blankt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Jack Petersen
Bestyrelsesmedlemmer	Jeanet Ingemann, Jørgen Pedersen, Patrick Mentz og Nicki Andersen
Suppleanter	Kim Olsen og Vagn Hansen

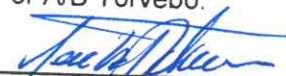


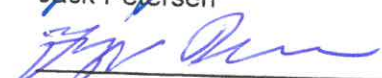

Ad. Punkt 7.

Som administrator genvalgtes for 2 år Ejendomsadministrationen Andelsbo v/advokaterne Tine Munch og Nina Pagh hver med en administrators beføjelser.

Ad. Punkt 8.

Der kan intet besluttes under dette punkt og efter enkelte indlæg afsluttede dirigenten generalforsamlingen med opfordring til, at alle i foreningen udviser respekt for hinanden, holder en god omgangstone og er med til at sikre, at A/B Torvebo er et godt og trygt sted at bo for alle.

For A/B Torvebo:

 _____ Jack Petersen	 _____ Jeanet Ingemann	 _____ Patrick Mentz
 _____ Jørgen Pedersen	 _____ Nicki Andersen	

Som dirigent:



Nina Pagh