

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Torvebo, afholdt den 27. maj 2015.

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 58 andele var repræsenteret, heraf 21 ved fuldmagt.

Ad. Punkt 2.

Formand Jack Petersen aflagde bestyrelsens beretning, som godkendtes enstemmigt, med undtagelse af 1 andelshaver, som stemte imod.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde regnskab, likviditetsoversigt og budget, samt bestyrelsens forslag til andelsværdi per 1. juni 2015 til kr. 266,94 pr. månedlig boligafgiftskrone, januar 2015, gældende frem til næste generalforsamling. Da boligafgiften er steget med 2%, er den foreslåede andelsværdi udtryk for en værdistigning på 2% i forhold til sidste års andelsværdier.

En andelshaver bemærkede, at der var en fejl i regnskabets nøgleoplysninger på side 26, punkt E1, da der skal retteligt være kryds i "nej". Administrator har efterfølgende kontaktet revisor og fået tilsendt ny, tilrettet side 26, som vedhæftes dette referat.

Nina Pagh redegjorde for byggesagens udgifter, hvor byggebudgettet var overholdt, ca. kr. 14.000.000,00. Overskuddet på ca. kr. 1.000.000,00 fra hensættelsen til byggesagen kr. 15.000.000,00, kunne tilbageføres til foreningens driftsregnskab, der i øvrigt udviste et stort overskud på kr. 589.951,00. Med tilbageførslen fra byggesagen, blev årets resultat et overskud på kr. 1.562.130,00. Der er pr. 1. april 2015 gennemført omlægning af foreningens tre lån i Nykredit (lån nr. 2, 3 og 4) til et samlet 30-årigt kontantlån, hvilket er den primære årsag til det store overskud på driftsbudgettet kr. 1.030.300,00. Der var ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften, udover den tidligere vedtagne forhøjelse på 2% hvert år pr. 1. april, som hensættes til større vedligeholdelsesarbejder.

Det forelagte blev enstemmigt godkendt, med undtagelse af 1 andelshaver, som stemte imod.

Ad. Punkt 4.

Det besluttedes enstemmigt at lade foreningens overskud overføre til næste års regnskab.

Ad. Punkt 5.

Forslag 1.

Forslag fra bestyrelsen om 2. og endelig vedtagelse af den vedtægtsændring, som blev vedtaget 1. gang 2014, men som på grund af manglende fremmøde skulle op til 2. og endelig vedtagelse på denne generalforsamling.

Tilføjelse til foreningens vedtægter § 3, således at der indføres et nyt stk. 2 og nuværende stk. 2 bliver stk. 3. Ny § 3 stk. 2 foreslås indført med følgende ordlyd:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal

inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 9, idet foreningen er berettiget til at fradrage sædvanlige salgsomkostninger, herunder eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor."

Nina Pagh forelagde forslaget, som herefter sattes til afstemning, hvor det blev enstemmigt og dermed endeligt vedtaget. Ændringen indarbejdes i foreningens vedtægter.

Forslag 2.

Forslag om at det ledige lejemål (tidligere møntsolcenter) indrettes til bestyrelseskontor. Nuværende kontor, som oprindeligt var en 2-værelses lejlighed (48 m2) sælges som andelsbolig, hvilket både vil give merindtægt i boligafgift og indtægt ved salg af andelen.

Formanden henviste til det i beretningen anførte, og efter få bemærkninger sattes forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3.

Forslag om at bestyrelsen må arbejde videre med projekt om nye energirigtige vinduer/altandøre. Når budgetpriser og projekt foreligger, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, der endeligt kan beslutte, om projektet skal gennemføres.

Forslaget drøftedes, herunder nødvendigheden af nye vinduer. Det understregedes, at forslaget ikke var et forslag om selve vinduesprojektet, idet dette vil blive præsenteret på en senere generalforsamling til endelig godkendelse. Foreløbigt vil bestyrelsen antage sagkyndig bistand, anslået maks. kr. 50.000,00, til at udarbejde budgetoplæg og undersøge mulige vinduestyper m.v.

Forslaget sattes til afstemning og blev vedtaget, idet 47 stemte for og 4 imod.

Forslag 4.

Forslag til foreningens husorden om støjende arbejder.

Bestemmelsen skal indsættes i forlængelse af punktet om "Støjende maskiner". Selvom det er bedst, at beboerne indbyrdes aftaler nærmere om udførelse af støjende arbejder, kan det være hensigtsmæssigt at have et regelsæt at henvise til, når bestyrelsen modtager klager over byggearbejder m.m.

"Støjende arbejde skal udføres med behørig hensyntagen til de omkringboende og begrænses, således at det på hverdage kun kan udføres mellem kl. 08.00 - 20.00, og på lør-, søn- og helligdage kun mellem kl. 10.00 - 18.00."

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og indarbejdes i foreningens husorden.

Ad. Punkt 6.

Som formand for 2 år genvalgte Jack Petersen uden modkandidater. Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Malene Flambart og Eva Dahl, ligeledes uden modkandidater.

Som suppleant valgtes for 2 år valgtes ved kampvalg Eva C. Forslund.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Jack Petersen
Bestyrelsesmedlemmer	Jeanet Ingemann, Jørgen Pedersen, Malene Flambart og Eva Dahl
Suppleanter	Kim Olsen og Eva C. Forslund

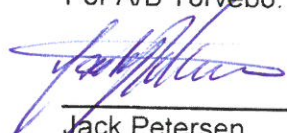
Ad. Punkt 7.

Som administrator for 2 år genvalgte Ejendomsadministrationen Andelsbo v/ advokaterne Hanne Menné og Nina Pagh, hver med en administrators beføjelser.

Ad. Punkt 8.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men en andelshaver udtrykte ros til bestyrelsen for det store arbejde i forbindelse med den afsluttede byggesag/rør og radiator projekt, og efter en stor klapsalve til bestyrelsen afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden og på gensyn til ekstraordinær generalforsamling om vinduer

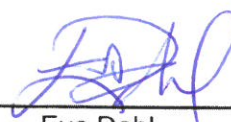
For A/B Torvebo:



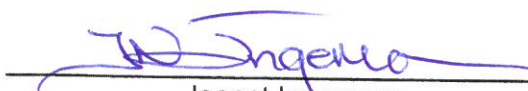
Jack Petersen



Malene Flambart



Eva Dahl

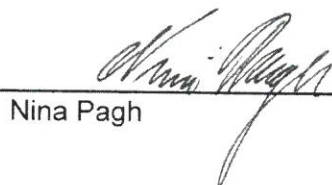


Jeanet Ingemann



Jørgen Pedersen

Som dirigent:



Nina Pagh

Øvrige noter pr. 31. januar 2015

Note 26. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. januar 2015 stk.	Areal iflg. BBR m ²
B1	Andelsboliger	174	12298
B2	Erhvervsandele	1	91
B3	Boliglejemål	1	58
B4	Erhvervslejemål	2	183
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	178	12630

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	