

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Torvebo,
afholdt d. 28. september 2020.**

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. Eventuelt.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 89 andele var repræsenteret, heraf 28 ved fuldmagt. Fristen for afholdelse inden den 1. juni var i år ikke overholdt, grundet forsamlingsforbuddet under corona-krisen, og der var dermed lovmæssig hjemmel til udskydelsen.

Ad. Punkt 2.

Formand Jack Petersen aflagde beretningen, som blev énstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde regnskab, likviditetsoversigt og budget, samt bestyrelsens forslag til andelsværdi til kr. 234,50 pr. månedlig boligafgiftskrone, januar 2020, gældende fra generalforsamlingens afholdelse indtil forsamlingen beslutter andet, f.eks. under punkt 5, Forslag. Den foreslåede andelsværdi er uændret i forhold til sidste års regnskab, idet alle skal være opmærksomme på, at der ganges med en højere boligafgift end sidste år. Årets resultat er igen i år et driftsunderskud, dels grundet udgifter til trapperenoveringsprojektet, dels grundet kurstab og omkostninger ved låneomlægning af 3 lån til lavere rente, 1,13%. I foreningens formue er den likvide beholdning blevet mindre, da der er brugt midler til trapperenoveringsprojektet. Desuden er der afsat kr. 500.000 til færdiggørelse af linoleum på 7 trapper. Der er brugt af reservationen til imødegåelse af nedsættelse af andelsværdierne, som dermed kan bevares uændrede. I budgettet for det nye år er medtaget en udgift på kr. 575.000 til fornyelse af trappeopgangsdørene, hvorfor resultatet bliver et underskud, men dog kun på kr. 96.600. Der foretages fortsat opsparring til større vedligeholdelsesarbejder, nu ca. kr. 861.000 årligt og derudover afsættes kr. 600.000 til almindelig, løbende vedligeholdelse. Der var ikke foreslået anden forhøjelse af boligafgiften end de 2 %, som træder i kraft hvert år den 1. april, øremærket til opsparring. Likviditeten er fortsat fin med frie midler på ca. kr. 5,3 mio.

Det forelagte inklusive den foreslåede andelsværdi blev énstemmigt godkendt.

Nina Pagh forelagde endvidere de centrale, økonomiske nøgleoplysninger.

Ad. Punkt 4.

Der var intet overskud, hvorfor dette punkt udgik.

Ad. Punkt 5.

Forslag 1 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 10, stk. 1, således at det bliver tilladt at anvende valuarvurdering i årsrapporten ved ejendommens værdiansættelse i formuen. 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 at kunne stige nævneværdigt, blev valuarvurderingen indhentet. Før end 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 5% i stigning ind i bestemmelsen, En højere stigning kan dog godt besluttes, når bare der er 3/4 stemmer for det.

Forslaget drøftedes og sattes til afstemning, hvor det blev vedtaget med 89 stemmer for og ingen imod. Forslaget er dermed vedtaget med kvalificeret flertal, men da 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 på kr. 293.966.000, og således at der fastsættes ny andelsværdi på kr. 281,40 pr. boligafgiftskrone, januar 2020, forudsat at der snarest sker en endelig vedtagelse af vedtægtsændringen i forslag 1.

Den foreslåede andelsværdi er udtryk for en stigning på 20% i forhold til den netop vedtagne andelsværdi. Forslaget drøftedes, herunder behovet for en reservation og størrelsen heraf. Der fremkom alternative forslag til værdistigning på henholdsvis 30%, 33%, 40% og 50%.

Først sattes en stigning på 50% til afstemning, hvilket forkastedes, idet 38 stemte for og 50 imod.

Dernæst sattes en stigning på 40% til afstemning, og ved skriftlig afstemning blev forslaget vedtaget med 46 stemmer for, 38 imod og 5 blanke stemmer. Dermed bortfaldt de øvrige forslag.

Det understregedes, at denne nye andelsværdi, som svarer til kr. 328,30 pr. månedlig boligafgiftskrone, januar 2020, er baseret på valuarvurderingen, og derfor afventer anvendelsen af andelsværdien en snarlig endelig vedtagelse af vedtægtsændringen på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 3 fra en andelshaver om tilladelse til at holde hund i foreningen

Forslaget drøftedes og sattes derefter til afstemning, hvor det forkastedes ved håndsoprækning, idet 15 stemte for og 65 stemte imod. Det er dermed stadig ikke tilladt at holde hund i A/B Torvebo.

Ad. Punkt 6.

Som næstformand for 2 år genvalgte Jeanet Ingemann. Som sekretær for 2 år genvalgte Jørgen Pedersen. Som suppleant for 2 år genvalgte Kim Olsen, der havde ombestemt sig, og derfor modtog genvalg.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:


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


Ad. Punkt 7.

Der kan intet besluttes under dette punkt, og da ikke flere ønskede ordet, afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.


For A/B Torvebo:


Jack Petersen


Jeanet Ingemann


Eva Dahl


Jørgen Pedersen


Nicki Andersen

Som dirigent: Nina Pagh



På ordinær generalforsamling den 28. september 2020 fremsatte bestyrelsen forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 1, således at det bliver tilladt at anvende valuarvurdering i årsrapporten ved ejendommens værdiansættelse i formuen. Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkomende generalforsamling

Nuværende ordlyd i vedtægterne: § 10.

Stk. 1. 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 boligafgiften, 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. Andelsværdien fastsættes af generalforsamlingen, og er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere værdi. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldig, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret (Resten af bestemmelsen ændres ikke)

Forslag til ændring: (det nye er understreget)

§ 10.

Stk. 1. 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 boligafgiften, og ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommens værdi efter én af de metoder, der tillades i den til enhver tid gældende Lov om Andelsboligforeninger mv. Andelsværdien fastsættes bindende af generalforsamlingen og kan ikke uden vedtagelse med kvalificeret flertal på 3/4 af de fremmødte fastsættes med en højere tilvækst end op til 5% i forhold til den senest vedtagne andelsværdi. Andelsværdien er gyldig, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere værdi, og er gældende, indtil generalforsamlingen har fastsat en ny andelsværdi. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldig, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret. (Resten af bestemmelsen er uændret)