

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Torvebo,
afholdt d. 7. juni 2022.**

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 56 andele var repræsenteret, heraf 18 ved fuldmagt. Fristen for afholdelse inden den 1. juni var i år ikke overholdt, grundet vanskeligheder med at få kirkens ledige datoer til at passe med administrators kalender.

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. 331,33 pr. månedlig boligafgiftskrone, januar 2022, gældende fra generalforsamlingens afholdelse indtil forsamlingen beslutter andet. Den foreslåede andelsværdi er udtryk for en lille stigning på 5 % i forhold til 2021.

Årets resultat er i år et driftsoverskud på kr. 794.515, bl.a. grundet lave udgifter til vedligeholdelse. Der er indhentet ny valuarvurdering til formue-beregningen, og værdien er steget ca. kr. 24 mio.. I selve andelsværdiberegningen er der dog anvendt den fastholdte vurdering fra 7. maj 2020, således at foreningen fortsat har mulighed for at benytte denne, hvis markedsværdien måtte falde. I budgettet for det nye år bliver resultatet atter et pænt overskud, kr. 466.700. Der foretages fortsat opsparing til større vedligeholdelsesarbejder, nu ca. kr. 1,1 mio. 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 opsparing. Likviditeten er fortsat fin med frie midler ca. kr. 7,8 mio.

Det forelagte inklusiv den foreslåede andelsværdi blev énstemmigt godkendt.

Nina Pagh forelagde endvidere de centrale, økonomiske nøgleoplysninger.

Ad. Punkt 4.

Det besluttedes énstemmigt at overføre årets overskud til næste års regnskab.

Ad. Punkt 5.

Forslag 1 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 14, således at lejlighedens mangler fremover vurderes af ekstern vurderingsmand og ikke af bestyrelsen.

§ 14 har i dag følgende ordlyd:

"Ved fraflytning eller ved lejlighedens overgang til nyt medlem, skal lejligheden afleveres i normal forsvarlig stand.

Stk. 2. Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages.

Stk. 3. Når arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem, jf. § 9, stk. 4."

Ny ordlyd af § 14 foreslås således: (det nye er understreget)

"Ved fraflytning eller ved lejlighedens overgang til nyt medlem, skal lejligheden afleveres i normal, forsvarlig og lovlig stand.

Stk. 2. Snarest muligt efter overtagelsesdatoen skal den nye andelshaver gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle fejl eller mangler. Hvis dette er tilfældet, skal køber påtale fejl og mangler skriftligt overfor sælger og bestyrelse senest 14 dage efter overtagelsesdatoen. Hvis køber forlanger prisedslag for de påtalte fejl og mangler, skal indsigelserne ledsages af et prissat krav. Bestyrelsen kan, hvis kravet ikke skønnes urimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen af overdragessummen overfor sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Fejl og mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for 14-dages fristen, skal andelshaver efterfølgende selv forfølge direkte overfor den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. Hvis køber og sælger ønsker det fremsatte krav på prisedslag vurderet af foreningens vurderingsmand, kan denne tilkaldes for besigtigelse og prissætning af de påtalte fejl og mangler. Udgiften til denne vurdering deles lige mellem køber og sælger. Opnås der herefter ikke forlig mellem parterne, forholdes der som anført i stk. 2."

Dirigenten forelagde forslaget, som derefter blev drøftet af forsamlingen. Det blev bl.a. understreget at størstedelen af ordlyden allerede var gældende, men blot ikke stod nogen steder.

Forslaget sattes til afstemning, hvor det blev vedtaget med 50 stemmer for og 1 imod. Forslaget er dermed vedtaget med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling

Forslag 2 fra bestyrelsen - se vedhæftede forslag om ændring af ventelisterne og tilretning af vedtægterne § 9, stk. 2.

Forslaget drøftedes at der var generelt stor opbakning til bestyrelsens tanker om forenkling af ventelisterne. Der blev påtalt et par uafklarede punkter, og bestyrelsen trak forslaget tilbage til nærmere præcisering

Forslag 3 fra bestyrelsen om indførelse af krav om "køberbevis" fra ventelistepersoner, således at et tilsagn om at købe en tilbudt andelsbolig kun godtages, hvis det ledsages af dokumentation fra en bank om at købet kan finansieres.

Forslaget drøftedes. Der blev nævnt at der burde gives mindst 14 dage til at svare og skaffe et "køberbevis", hvilket bestyrelsen bekræftede allerede passede til den frist, der aktuelt blev givet.

Forslaget sattes til afstemning og blev vedtaget med 51 ja-stemmer og ingen nej-stemmer.

Forslag 4 fra bestyrelsen om opsætning af kameraer i skraldeskurene.

Forslaget drøftedes indgående. Forventet anlægsudgift forventede bestyrelsen at ville udgøre maks. kr. 30.000- Optagelsernes formål var primært at virke opdragende//præventivt, og ikke at danne grundlag for økonomiske sanktioner. Kun varmemester/afløser ser optagelserne, der desuden slettes løbende/ugentligt.

Forslaget blev vedtaget med 33 stemmer for og 19 imod.

Forslag 5 fra bestyrelsen om ændring af tider i husordenen side 3 om støjende arbejder, således at bestemmelsen om tidsrummet ændres til følgende:

”Støjende arbejde skal udføres med behørig hensyntagen til de omkringboende og begrænses, således at det på hverdage kun må udføres mellem kl. 08.00 - 18.00, på lørdage mellem kl. 10.00 – 17.00 samt på søndage og helligdage mellem kl. 10.00 - 16.00.”

Forslaget drøftedes. En andelshaver opfordrede til dialog i stedet for at skærpe reglerne i husordenen, mens andre fandt stramningerne fornuftige.

Forslaget blev vedtaget med 39 stemmer for og 8 imod. Dermed er reglerne endeligt vedtaget og husordenen bliver rettet.

Forslag 6 fra to andelshavere om forbedring af sliskene på trapperne op fra cykelkældrene.

Forslaget drøftedes og det blev præciseret, at der kun skal ændres noget i de nedgange, som har lange trappeløb. Etablering tænkes udført med alu-ramper, ca. 30 cm brede, og betales af foreningens alm. driftsbudget.

Forslaget blev vedtaget med 48 ja-stemmer og ingen, som stemte imod.

Ad. Punkt 6.

Som næstformand for 2 år genvalgtes Jeanet Ingemann. Som sekretær for 2 år genvalgtes Jørgen Pedersen. Som ny suppleant for 2 år valgtes Claudia McGovern.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Jack Petersen
Bestyrelsesmedlemmer	Jeanet Ingemann, Jørgen Pedersen, Eva Dahl og Nicklas Besser
Suppleanter	Claudia McGovern og Vagn Hansen

Ad. Punkt 7.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men enkelte sager kom op, bl.a.en opfordring til at mildne tonen på generalforsamlingen, da der generelt anvendes en meget hård tone. Bestyrelsen oplyste, at der forventes afholdt EX-generalforsamling efter ferien, hvor der skal behandles facadeprojekt, ca. 25 mio., som finansieres med opsparing og lån.

Herefter afsluttedes generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

For A/B Torvebo:

Jack Petersen

Jeanet Ingemann

Jørgen Pedersen

Eva Dahl

Nicklas Besser

Som dirigent: Nina Pagh _____