

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Torvebo,
afholdt d. 30. maj 2023**

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. 45 andele var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt.

Nina Pagh udarbejder beslutningsreferat.

Ad. Punkt 2.

Formand Jack Petersen aflagde beretningen, som blev énstemmigt godkendt. Der havde i det forgangne år særligt været fokus på de mange salg, 15 stk., og på den netop indhentede tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan, som formanden redegjorde for i hovedtræk.

Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde regnskab, likviditetsoversigt og budget samt bestyrelsens forslag til andelsværdi til kr. 339,87 pr. boligafgiftskrone, januar 2023, gældende fra generalforsamlingens afholdelse frem til næste ordinære generalforsamling. Den foreslåede andelsværdi er ca. 2,5 % højere end den senest vedtagne andelsværdi. Der var ikke stillet andre forslag til ny andelsværdi.

Årets resultat var et overskud på ca. kr. 646.056, hvilket især grundet lave vedligeholdelsesudgifter var mere end budgetteret. Der opspares nu årligt ca. kr. 1,1 mio. til større vedligeholdelsesarbejder. Foreningens formue bygger på valuarvurderingen fra 2022, og der var ikke til dette års regnskab indhentet ny vurdering. Formuen er alligevel steget, dels med afdrag på gælden og årets overskud, dels ved en stor gevinst på ca. kr. 9 mio. ved kursregulering af gælden.

Til andelsværdiberegningen anvendes valuarvurderingen fra før 1. juli 2020, som fastholdes og fortsat anvendes til andelsværdierne jf. reglerne i andelsboligloven om fastholdelse af en vurdering tidsubegrænset, så længe der ikke anvendes andre værdier til andelsformuen. Reservation til imødegåelse af værdiforringelse udgør også i år kr. 52,4 mio., og der er nu opsparet ca. kr. 4,8 mio. til større vedligeholdelsesarbejder. Udover opsparingen er der ca. kr. 4,5 mio. til fri disposition. Budgettet for det nye regnskabsår udviser et overskud på kr. 123.800.

Efter enkelte spørgsmål og svar, bl.a. om foreningens lille "Rentemax-lån", blev årsrapporten og budget godkendt. Det stillede forslag til ny andelsværdi blev ligeledes godkendt, gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået af Nina Pagh.

Ad. Punkt 4.

Det besluttedes énstemmigt at overføre overskuddet til næste års regnskab.

Ad. Punkt 5.

Forslag 1 fra bestyrelsen om at den normale forhøjelse på 2% af boligafgiften pr. 1. april udelades.

Men **kun** i dette regnskabsår, hvorfor 2% stigning atter vil ske pr.1. april 2024 og fremover. Forslaget stilles af hensyn til beboernes stramme privat-økonomi pga. inflation, høje renter mv.

Forslaget indebærer, at den nuværende årlige opsparing ikke i år øges med 2%, svarende til ca. kr. 150.000. Den stigning, som er iværksat, vil blive tilbagebetalt i juli 2023.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal, idet 42 stemmer for, ingen imod og 3 stemte blankt.

Forslag 2 fra bestyrelsen om begrænsning af ventelisterne til 2, se vedhæftede forslag om ændring af vedtægternes § 9, stk. 2.

Forslaget forelagdes og blev kort drøftet af forsamlingen.

Forslaget sattes derefter til afstemning, hvor det blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 37 stemte for og 5 stemte imod, og 3 stemte hverken for eller imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkomende generalforsamling.

Ad. Punkt 6.

Som formand for 2 år genvalgte Jack Petersen, og som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Eva Dahl og Nicklas Besser. Som suppleant for 2 år genvalgte Vagn Hansen.

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 besluttet under dette punkt, men et par sager drøftedes, herunder udfordringerne i skralderummene, hvor video-overvågningen syntes at have en gavnlig effekt på kriminaliteten og på beboernes adfærd, selvom der stadig er nogle, der ikke folder papkasser sammen, ligesom affald ikke altid fordeles i de forskellige containere. Der bliver af og til opkrævet håndteringsgebyr hos dem, der ses ikke at efterleve reglerne.

Kl. ca. 20.00 afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

For A/B Torvebo:

Jack Petersen

Jeanet Ingemann

Eva Dahl

Jørgen Pedersen

Nicklas Besser

Som dirigent: Nina Pagh _____

Bestyrelsen stillede nedenstående forslag til ændring af vedtægternes § 9, stk. 2 til behandling på ordinær generalforsamling 30. maj 2023. Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommande generalforsamling.

Forslag 2 – Ændring af ventelister

Bestyrelsen stiller forslag om, at de nuværende 4 ventelister

- 1) Intern
- 2) Forældre/søskende
- 3) Børn/børnebørn
- 4) Ekstern

forenkles, således at der fremadrettet alene er 2 ventelister; nemlig én Intern og én Ekstern.

Den interne venteliste foreslås at omfatte alle andelshavere, der allerede bor i foreningen, men ønsker en anden lejlighed, samt andelshaveres børn, der bor i foreningen på tidspunktet for, at disse børn ønsker at gøre brug af deres plads på den interne venteliste. Børn kan først skrives på venteliste, når de fylder 15 år. De står på ventelisten som passive medlemmer, indtil de fylder 17 $\frac{3}{4}$ år.

Børn, børnebørn, forældre og søskende, der ikke bor i Torvebo, foreslås fremadrettet at skulle skrives op på den eksterne venteliste.

De personer, der pr. dags dato allerede er skrevet på en forældre/søskende eller en børn/børnebørn-venteliste, skrives ind på den eksterne venteliste foran de nuværende eksterne personer, således at de får den fordel, når de nu var skrevet på en venteliste, der også gav dem den fordel. Men gældende fra dags dato foreslås det, at børn/børnebørn og forældre/søskende, der ikke bor i Torvebo, skrives almindeligt op på den eksterne venteliste.

Der vil blive strammet op på administration af ventelisterne, således at det ikke er muligt at blive skrevet op på en venteliste (hverken den interne eller eksterne), hvis man ikke oplyser sin fødselsdato. Såfremt personen, der skrives op, ikke er myndig, vil personen automatisk blive sat som passiv på ventelisten, indtil personen bliver 17 $\frac{3}{4}$ år.

Ovennævnte ændring af ventelisterne kræver en vedtægtsændring, da ventelisterne er skrevet ind i foreningens vedtægters § 9, stk. 2. Resten af § 9 påvirkes ikke. Bestyrelsen foreslår som følge af ovennævnte forslag, at vedtægternes § 9, stk. 2, ændres til at være sålydende:

"Stk. 2. Overdrages der ikke til et af de i stk. 1 nævnte familiemedlemmer, eller i forbindelse med bytning af bolig med andre uden for foreningen (eksternt bytte), skal en ledig lejlighed tilbydes til personer i følgende prioriterede rækkefølge:

- 1) De omkringboende til sammenlægning. Bestyrelsen fastlægger retningslinjer for, hvem der spørges først. Der må max. etableres 40 sammenlagte lejligheder.*
- 2) Personer på den interne venteliste for medlemmer, der ønsker en anden bolig i foreningens ejendom. Intern liste er for medlemmer og deres hjemmeboende børn. Indstillingsretten til et medlems herefter ledige andelsbolig, overgår til bestyrelsen til salg via ventelisterne.*
- 3) Personer på den eksterne venteliste. Ekstern venteliste er for alle andre."*

Ovenstående forslag vil tillige lette administrationen af ventelisterne.

Jeanet Ingemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeanet Nedergaard Ingemann
Næstformand
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 795af97f-db97-4235-8ca2-adfaf1be33ce
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 09:19:46
Underskrevet med MitID



Eva Dahl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eva Dahl
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 824f21a8-6abd-4ffb-a5aa-b96821a7b1ef
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2023 kl.: 06:04:21
Underskrevet med MitID



Jørgen Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Getrøjer Pedersen
Sekretær
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 3ac6c7a4-78f7-4ff9-8644-cdd53bd892fa
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 18:27:04
Underskrevet med MitID



Nina Pagh

Navnet returneret af dansk NemID var:
Nina Pagh Petersen
Dirigent
ID: 87563595
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 09:36:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nicklas Besser

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicklas Schmalstieg Besser
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: 3d5580a9-2256-42ff-b18e-dc78e7992d7c
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 13:03:07
Underskrevet med MitID



Jack Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jack Petersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Torvebo (33)
ID: a804d89d-4986-4493-a4ba-5e28c20e47fd
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 14:37:44
Underskrevet med MitID

