

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Torvebo,  
afholdt d. 28. maj 2024**

**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 51 andele var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Nina Pagh udarbejder beslutningsreferat.

**Ad. Punkt 2.**

Formand Jack Petersen aflagde beretningen, som blev énstemmigt godkendt.

Det havde været et godt år, hvor mange sager havde optaget bestyrelsen, herunder valg af nyt forsikringsselskab for at bevare en rimelig præmie, og udførelse af TV-inspektion og rottespærrer i kældrene, samt forberedelser til et sokkelarbejde, der skal skal afhjælpe fugtproblemer i kældrene. Der ydes rådgivning ved teknisk byggerådgiver, og der planlægges udført sokkelarbejde i regnskabsåret, hvor der vil blive brugt af foreningens frie midler, hvis vedligeholdelsesbudgettet ikke kan rumme udgifterne.

**Ad. Punkt 3.**

Nina Pagh forelagde regnskab, likviditetsoversigt og budget, samt bestyrelsens forslag til andelsværdi til kr. 341,38 pr. månedlig boligafgiftskrone, januar 2024, gældende fra generalforsamlingens afholdelse indtil forsamlingen beslutter andet. Den foreslåede andelsværdi er udtryk for en lille stigning på 0,45 % i forhold til 2023.

Årets resultat er et stort driftsoverskud, kr. 596.391. Formuen var kun øget lidt, svarende til afdrag på gælden og årets overskud. Der var ikke indhentet ny valuarvurdering til andelsberegningen. Der er atter anvendt den fastholdte vurdering fra 7. maj 2020.

Likviditeten viser frie midler på over kr. 11.3 mio., hvoraf kr. 6,1 mio er øremærket til vedligeholdelse mv. og kr. 1,8 består i medlemmernes indbetalte deposita..

I budgettet for det nye år bliver resultatet atter overskud, kr.97.000. Der foretages fortsat opsparing til større vedligeholdelsesarbejder, nu ca. kr. 1,2 mio. årligt og derudover afsættes kr. 600.000 til almindelig, løbende vedligeholdelse. Kr. 100.000 er afsat til nye varmemålere. Ejendomsskatten er i 2024 steget 2,8% og må forventes at stige yderligere i de kommende år. Bestyrelsen havde forhandlet en ny model for administrationshonoraret, som indebærer en reduktion af foreningens honorar, mens købere af andelsboliger skal betale gebyr for deres købsproces.

Der var ikke foreslået anden forhøjelse af boligafgiften end de tidligere besluttede 2 %, som træder i kraft hvert år den 1. april, øremærket til opsparing.

Det forelagte inklusiv den foreslåede andelsværdi blev énstemmigt godkendt.

Nina Pagh forelagde endvidere de centrale, økonomiske nøgleoplysninger.

#### **Ad. Punkt 4.**

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

#### **Ad. Punkt 5.**

**Forslag 1 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 9, stk. 2, således at de nuværende 4 lister forenkles, så der fremadrettet alene er 2 ventelister; nemlig én Intern og én Ekstern. Se forslaget fulde ordlyd, som er vedhæftet.**

På ordinær generalforsamling i 2023 blev forslaget vedtaget med kvalificeret flertal, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på denne generalforsamling.

Dirigenten forelagde forslaget, hvortil forsamlingen stillede enkelte spørgsmål, som besvaredes. Forslaget sattes til afstemning, hvor det blev vedtaget med 47 stemmer for og 4 imod. Forslaget er dermed vedtaget med kvalificeret flertal for 2. gang og er dermed endeligt vedtaget.

Andelsbo retter vedtægterne, som snarest vil kunne læses på foreningens hjemmeside.

**Forslag 2 fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 5, stk. 1 således at bestemmelsen om indbetaling af depositum ved indflytning slettes, og alle indbetalte deposita udbetales, se vedhæftede forslag.**

Dirigenten forelagde forslaget, og henviste til regnskabet side 11, hvor depositum kr. 1,8 mio. ses. Udbetaling vil ske ved modregning i boligafgiften, evt. over flere måneder (eller ved salg forinden) Forslaget sattes til afstemning, hvor det blev vedtaget med 50 stemmer for og 1 stemte hverken for eller 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 3 fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 7, stk. 1, således at bestemmelsen om at der udstedes andelsbeviser udgår. Se vedhæftede ordlyd.**  
**Nuværende § 7, stk. 2 om udstedelse af erstatnings-andelsbeviser udgår.**

Det er i dag overdragelsesaftalen, der er andelshavers dokumentation for brugsret til lejligheden.

Forslaget sattes til afstemning, hvor det blev énstemmigt vedtaget. 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 4 fra bestyrelsen om nye bestemmelser i § 12, som stk 5, 6 og 7.**

**Samtidigt ændres overskriften til " Vedligeholdelse, forandringer og forbedringer."**

**Se bestemmelsernes fulde ordlyd i bilaget bagerst på dette referat.**

Grundet ny retspraksis om ansvaret for forandringer, udført af eller for andelshavere, foreslås § 12 ændret, så det fremgår af vedtægterne, at ansvaret for et udført arbejde, herunder forandringer, og for skader, også hændelige skader, der udgår fra arbejdet, ligger hos andelshaveren selv, sådan som foreningen altid har praktiseret dette ansvar. For at kunne pålægge andelshaverne ansvaret for deres arbejder og skader derfra, skal dette fremgå af vedtægten.

Samtidigt præciseres kravene til udførelse af vedligeholdelse, forandringer og forbedringer, sådan som de faktisk allerede praktiseres i dag.

Efter flere indlæg fra forsamlingen og fremsættelse af spørgsmål, som besvaredes af dirigenten og bestyrelsen, sattes forslaget til afstemning, hvor det blev vedtaget med 49 stemmer for og 2 stemte hverken for eller 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.

**Ad. Punkt 6.**

Som næstformand for 2 år genvalgte Jeanet Ingemann. Som sekretær for 2 år genvalgte Jørgen Pedersen. Som ny suppleant for 2 år valgte Rasmus Cramer Ahrens.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Jack Petersen
Bestyrelsesmedlemmer	Jeanet Ingemann, Jørgen Pedersen, Eva Dahl og Nicklas Besser
Suppleanter	Vagn Hansen og Rasmus Cramer Ahrens

**Ad. Punkt 7.**

Som administrator genvalgte for 2 år Ejendomsadministrationen Andelsbo v/advokat Tine Munch.

**Ad. Punkt 8.**

Der kan intet besluttes under dette punkt, men enkelte sager kom op, bl.a. om behovet for vedligeholdelsesarbejder på legeredskaberne, om bekæmpelse af skægkræ, som er den enkelte beboers ansvar, og om en forestående cykelrydning, antageligt til august, hvor alle vil få sedler til at sætte på cykler, som skal bevares.

Bestyrelsen oplyste, at der forventes afholdt ekstraordinær generalforsamling til august 2024, hvor vedtægtsændringerne kan behandles 2. gang og endeligt.

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 \_\_\_\_\_

## **Bestyrelsen behandlede følgende forslag på generalforsamlingen d. 28. maj 2024:**

### **Forslag 1**

**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 denne generalforsamling.**

### **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 <sup>3</sup>/<sub>4</sub> år.

Den eksterne venteliste er for alle andre.

Gældende fra endelig vedtagelse foreslås det, at forældre, søskende, børnebørn og børn, der ikke bor i Torvebo, fremover skrives almindeligt op på den eksterne venteliste.

De personer, der pr. dato for endelig vedtagelse 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 bevarer den fordel, de havde, når de nu var skrevet på en venteliste, der gav dem fortrin forud for udefrakommende.

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 <sup>3</sup>/<sub>4</sub> 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.

## **Forslag 2**

### **Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 5, stk. 1 således at bestemmelsen om indbetaling af depositum ved indflytning slettes, og alle indbetalte deposita udbetales.**

Foreningens har pt. likviditet til at udbetale de aktuelle deposita kr.1,8 mio. og udbetalingen vil ikke reducere formuen. Der er ikke længere behov for sikkerheden ved at have deposita stående, idet andelsværdien er rigelig sikkerhed. Nuværende § 5 har følgende indhold - det understregede udgår

For medlemmer, der optages senere uden at overtage et tidligere medlems andel, beregnes andelen efter reglerne i § 10. Herudover skal ved overtagelsen af andel indbetales 4 måneders boligafgift som depositum.

## **Forslag 3.**

### **Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 7, stk. 1, således at bestemmelsen om at der udstedes andelsbeviser udgår.**

Andelsbeviset er et historisk dokument uden reel betydning, da andelsbeviset hverken kan pantsættes eller accepteres som dokumentation for hvem der er andelshaver, f.eks. ved belåning. Det er i dag overdragelsesaftalen, der er andelshavers dokumentation for brugsret til lejligheden.

#### **Nuværende § 7, stk 1, 1. og 2. punktum ændres til:**

"7, stk.1: Der udstedes ikke andelsbevis. Andele kan kun overdrages til personer, der samtidigt med overtagelsen tager en bolig eller et forretningslokale i foreningen i brug til sig selv og evt. husstand. Bestyrelsen ved administrator fører liste over de gyldige medlemmers navne, registreret efter andelens nummer og adresse." Resten af § 7, stk. 1 er uændret

Nuværende § 7, stk. 2 om udstedelse af erstatnings-andelsbeviser udgår.

## **Forslag 4.**

### **Forslag fra bestyrelsen til nye bestemmelser i § 12, som stk 5, 6 og 7.**

#### **Samtidigt vil overskriften ændres til " Vedligeholdelse, forandringer og forbedringer."**

Grundet ny retspraksis om ansvaret for forandringer, udført af eller for andelshavere, foreslås § 12 ændret, så det fremgår af vedtægterne, at ansvaret for et udført arbejde, herunder forandringer, og for skader, også hændelige skader, der udgår fra arbejdet, ligger hos andelshaveren selv, sådan som foreningen altid har praktiseret dette ansvar. For at kunne pålægge andelshaverne ansvaret for deres arbejder og skader derfra, skal dette fremgå af vedtægten.

Samtidigt præciseres kravene til udførelse af vedligeholdelse, forandringer og forbedringer.

**Stk. 5.** Det påhviler den til enhver tid værende andelshaver, at udføre alle arbejder, herunder forandringer, i andelen håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. En andelshaver er ansvarlig for al skade, herunder for hændelig skade, der måtte udgå fra arbejder, som andelshaver selv har udført eller har ladet andre udføre for sig.

**Stk. 6.** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte arbejder eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved udførelse af arbejder, som kræver autorisation, skal andelshaveren kunne dokumentere, at de pågældende håndværkere har den påkrævede autorisation.

**Stk. 7.** Arbejder, der påtænkes medregnet som forbedring ved salg, skal kunne dokumenteres ved regning fra en momsregistreret håndværker. Er dette ikke muligt, skal arbejdets udførelse kunne dokumenteres ved regninger for materiale-indkøb og fotos fra udførelsen. Fremvises denne dokumentation ikke, kan arbejdet ikke - eller kun i begrænset, skønnet omfang - medregnes som forbedring ved salg.