

**Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Torvebo,
afholdt d. 20. august 2024.**

D A G S O R D E N

1. Valg af dirigent.
2. Forslag. Se vedhæftede 3 forslag om vedtægtsændringer, som blev vedtaget 1. gang med kvalificeret flertal på den ordinære generalforsamling i maj, og som nu foreslås vedtaget 2. gang og dermed endeligt.
3. Forslag om omfangsdræn på gavlene, ca. 170 m, anslået udgift ca. kr. 3,5 mio., jf. budget fra Topdahl, rådgivende ingeniører.
Udgiften kan finansieres ved brug af de øremærkede penge til vedligeholdelse. Jf. årsrapporten 2023/24 er der opsparet kr. 5,9 mio. Da disse penge allerede er afsat til vedligeholdelse, påvirkes formuen og andelsværdierne ikke negativt, når pengene bruges.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 31 andele var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Ad. Punkt 2.

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

Dirigenten forelagde forslaget. Udbetaling vil ske ved modregning i boligafgiften, evt. over flere måneder (eller ved salg forinden)

Forslaget sattes til afstemning, hvor det blev énstemmigt vedtaget.

Forslaget er dermed vedtaget med kvalificeret flertal for 2. gang og er således endeligt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 7, stk. 1, således at bestemmelsen om at der udstedes andelsbeviser udgår.

Dirigenten forelagde forslaget. Det er i dag overdragelsesaftalen, der er dokumentation for brugsret til lejligheden og medlemsskab af foreningen.

Forslaget sattes til afstemning, hvor det blev énstemmigt vedtaget.

Forslaget er dermed vedtaget med kvalificeret flertal for 2. gang og er således endeligt vedtaget.

Forslag 3 fra bestyrelsen om nye bestemmelser i § 12, som stk 5, 6 og 7.

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

Dirigenten forelagde forslaget. Alle bestemmelserne bliver stort set allerede praktiseret i dag.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Forslaget er dermed vedtaget med kvalificeret flertal for 2. gang og er således endeligt vedtaget.

Ad. Punkt 3.

Forslag om omfangsdræn på gavlene, anslået kr. 3,5 mio., betalt af opsparingen til vedligeholdelse.

Formand Jack Petersen kommenterede forslaget og besvarede enkelte spørgsmål fra salen.

Forslaget sattes til afstemning, hvor det blev vedtaget med 29 stemmer for og ingen imod.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen med tak for god ro og orden og fortsat god aften.

Referatet underskrives digitalt - se sidste side.

For A/B Torvebo:

Jørgen Pedersen

Jack Petersen

Eva Dahl

Jeanet Ingemann

Nicklas Besser

Som dirigent: Nina Pagh

Forslag 1 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 2 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 3 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.

Nina Pagh

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nina Pagh Petersen

Dirigent

ID: e4b49525-6d59-4260-842a-cc526230b20c

Tidspunkt for underskrift: 21-08-2024 kl.: 17:20:34

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: 21-08-2024 kl.: 21:51:38

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: 25-08-2024 kl.: 18:58:22

Underskrevet med MitID



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: 23-08-2024 kl.: 12:33:06

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: 21-08-2024 kl.: 14:17:46

Underskrevet med MitID



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: 22-08-2024 kl.: 10:35:40

Underskrevet med MitID

