

Til andelshaverne i
A/B Tølløse Bymidte
4340 Tølløse

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte, 4340 Tølløse, der
afholdtes

torsdag d. 12. maj 2021 kl. 18.30

i fælleshuset med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse af andele, gennemgang af revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgift.
5. Behandling af indkomne forslag
6. Fælleshuset:
Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen står for fælleshuset (udlån mm.).
7. Valg til bestyrelse.

På valg er Pernille Nielsen og Cecilie Nissen Knudsen.

I bestyrelsen er i øvrigt formand Brit Eriksen.

Valg af suppleant.

Cecilie er indtrådt i bestyrelsen efter Magnus, hvorfor der skal vælges en ny suppleant.

8. Valg af administrator.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

Ad pkt. 1

Som dirigent og referent valgtes administrator advokat Marianne Wittenkamp, som konstaterede, at forsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtige, idet 15 andelshavere ud af 22 var mødt, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad pkt. 2

Formanden Brit Eriksen fik ordet og hun oplyste følgende, som er kopieret ind fra beretningen:

Årets gang

Februar:

- Generalforsamling i Ejerforeningen

Marts:

- Elmast i indkørslen blev nedlagt
- Vandskade blev konstateret i kælderen. Sagen blev afsluttet med betaling af selvrisiko
- Fuger i murværk blev repareret

April:

- Skab blev monteret i fælleshuset
- Ny låge blev monteret ved kælderskakt

Juni:

- Generalforsamling i Andelsforeningen

Juli:

- Arbejdsdag

September-december:

- Planlægning af vinduesskift og -renovering

Ejerforeningen

- En del afklaringer om fordelingsnøgle og ansvar
- Ny aftale om sommer- og vintervedligehold er trådt i kraft

Lige nu:

- Generalforsamling 2021 i ejerforeningen planlægges
- Besigtigelse af tagkonstruktion og tag planlægges
- Forslag om opsætning af helleanlæg drøftes

Bestyrelsen

Der er afholdt 3 bestyrelsesmøder i 2020. Hovedsaglig korrespondance via mail og tlf.

Fælleshuset

Der har været få udlejninger i 2020

Handlede andele i 2020:

- #211 Annette
- #113 Lis
- #104 Ina og Le

Og i januar 2021:

- #108 Emma
- #115 Lotte og Arne

2021 indtil nu

Vinduesskift og – renovering igangsat

Der var herefter en bemærkning ang. helle-anlæg, idet det ønskes, at der stadig skal være mulighed for at køre ind ved flytning, og hvis der skal komme en ambulance. Grunden til helle-anlægget er, at der er blevet en del mere trafik på vejen, og det er farligt for gående og små børn.

En andelshaver ønskede at takke formanden for, at hun holder andelshaverne løbende informeret, og hun er altid venlig, når man henvender sig.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3

Administrator gennemgik regnskabet for 2020 i hovedtræk. Tallene for 2020 følger budgettet i store træk.

Den forventede vinduesudskiftning er ikke nået så langt, at der er betalt for den i 2020, men projektet fortsætter i 2021.

I 2020 er der brugt kr. 15.846,00 på murer og kr. 44.988,00 på gårdanlæg og udenomsarealer som de store poster under vedligeholdelse. Kommunen betaler ikke noget til udenomsarealerne for andelsboligforeningen, men kommunen har en aftale med VAB om at betale noget af deres.

Der er betalt kr. 499.520,00 af på gælden til kreditforeningen efter fradrag af indeksregulering. Der er overført kr. 100.000,00 til vedligeholdelseskontoen.

Årets resultat kan herefter opgøres til et overskud på kr. 8.161,00.

Ejendommen værdiansættes fortsat ud fra den offentlige vurdering på kr. 24.300.000,00. Det er vedtaget fra politisk side, at der ikke kommer nye offentlige vurderinger for andelsboligforeninger, hvorfor det skal overvejes, om der skal indhentes en valuarvurdering fremover, eller om man skal fastholde den offentlige vurdering fra 2010.

Herefter blev regnskabet godkendt, og andelskronen blev fastslået til kr. 2,95, svarende til kr. 500.5449,00 for de største boliger og kr. 447.859,00 for de mindste boliger.

De centrale nøgletal blev kort gennemgået.

Ad pkt. 4

Administrator fremlagde det omdelte budget for 2021.

Tallene på budgettet følger i store træk de realiserede tal fra 2020, idet der dog afsættes kr. 70.000,00 til ejerforeningen.

Udgifterne til vinduesudskiftning forventes at blive høje, hvorfor der er afsat kr. 345.000,00. Det forventes, at der skal overføres kr. 180.900,00 fra vedligeholdelseskontoen til dækning af en del af udgiften.

Med det fremlagte budget vil der ikke blive nogen boligafgiftsstigning.

Herefter blev budgettet godkendt uden bemærkninger.

Ad pkt. 5

Forslag 1 ændring af vedtægternes § 13 stk. 4:

Bestyrelsen ønsker, at det klart skal fremgå af vedtægterne, at der sker almindelig afskrivning for forbedringer, og at man følger ABF's afskrivningstabel.

Et nyt køkken er ikke nyt efter en årrække, og derfor skal det afskrives løbende.

Man skal beholde sin dokumentation (boner og fakturaer) for udført arbejde og indkøbte materialer, så man kan dokumentere, hvad der er udført i boligen. Man kan godt få værdi for eget arbejde, men det kan være nødvendigt at spørge en professionel håndværker, hvad man kan forvente, at et givent arbejde skal tage af tid at udføre.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 Låneomlægning:

Bestyrelsen havde foreslået, at det nuværende indeksregulerede kreditforeningslån hos Jyske Realkredit omlægges til et Jyske kontantlån med 1 % obligationsrente med afdrag og en ny løbetid på 30 år.

Foreningen har i flere år ønsket at få ændret deres indeksregulerede lån, og nu er muligheden der, uden at det går alt for meget ud over andelsværdierne.

Administrator forklarede de omdelte bilag, herunder at andelskronen vil kunne falde lidt det første år, jfr. den konsekvensberegning som revisor havde udarbejdet.

Det vil dog være muligt at få en lavere ydelse på lånet, så der vil være lidt flere likvider til vedligeholdelsesarbejder, og den usikre post til indeksregulering vil bortfalde. I 2020 har indeksreguleringen kostet ca. kr. 61.000,00.

Hvis lånet omlægges her midt på året, vil det allerede være i år, at foreningen kan få glæde af, at der bliver en lavere ydelse på lånet.

Inden lånet kan omlægges, skal ejendommen vurderes af kreditforeningen, men det forventes der ikke at blive nogen udfordringer i.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 6

Bestyrelsen fortsætter med at forestå udlån af fælleshuset.

Ad pkt. 7

På valg var Pernille Nielsen, som ikke genopstillede, da hun påtænker at sælge sin bolig, og Cecilie Nissen Knudsen som genopstillede.

Herefter blev Cecilie Nissen Knudsen genvalgt, og Johan Karlshøj, nr. 107, blev nyvalgt.

Bestyrelsen består herefter af formand Brit Eriksen, Cecilie Nissen Knudsen og Johan Karlshøj.

Som ny suppleant valgtes Annette Kock, nr. 211.

Ad pkt. 8

Som administrator genvalgtes ENP advokater v/ advokat Marianne Wittenkamp.

Ad pkt. 9

Som revisor genvalgtes MER Revison v/ Merete Jakobsen

Ad pkt. 10

Arbejdsdagen er pga. Corona-situationen udsat indtil videre, formentlig indtil engang i september. Der skal fejes, rengøres og foretages små-reparationer. Arbejdsdagen holdes 1 gang årligt.

Der er ingen udendørs-hane til f.eks. højtryksrenseren, men den skal nok blive tilsluttet til arbejdsdagen. Johan foreslår, at opgangene vaskes med højtryksrenseren, og det bliver en aktivitet på arbejdsdagen.

Husk at ramme rigtigt ved affaldscontaineren, både så skraldet ikke ligger og flyder på jorden, men man skal også huske at affaldssortere korrekt. Der må ikke komme plast med madvarer ned i plastcontaineren. Det skal i restaffald. Batterier kan afleveres i Superbrugsen.

Der er kun en papcontainer, men der er også en til pap- og papir. Hvis man har en bil, må man meget gerne køre sit pap på affaldspladsen, da der er begrænset plads til pap i containeren. Man skal huske at mase/klappe det godt sammen, for containeren tømmes ikke så tit.

Det åbne cykelskur er ikke det eneste, andelsforeningen må benytte, da der også er et skur bag ved nr. 8. Motorcykler og klapvogne fylder meget i skurene. Der kan evt. sættes en seddel på cyklerne op til arbejdsdagen, så der kan ryddes ud i de cykler, som ikke længere benyttes. Det er før gjort.

Herefter var der ikke yderligere under eventuelt, og dirigenten kunne afslutte generalforsamlingen kl. 19.50, hvor der blev takket for god ro og orden.

Som dirigent og referent:



Marianne Wittenkamp

i bestyrelsen:



Brit Eriksen



Cecilie Nissen Knudsen



Johan Karlshøj