

Til andelshaverne i
A/B Tølløse Bymidte
4340 Tølløse

REFERAT

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

tirsdag d. 26. april 2022 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.
Bestyrelsen foreslår nedsættelse af boligafgiften pr. 1. september 2022 med:
små andele: kr. 440,00 pr. måned
store andele: kr. 495,00 pr. måned
5. Behandling af indkomne forslag
6. Fælleshuset:
Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen står for fælleshuset (udlån mm.).

7. Valg til bestyrelse.

På valg er formand Brit Eriksen, som modtager genvalg.

I bestyrelsen er i øvrigt Cecilie Nissen Knudsen og Johan Karlshøj.

Valg af 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 13 andelshavere ud af 22 var mødt, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad pkt. 2

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

Andelsforeningen:

Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder i 2021. Hovedsageligt korrespondance via mail og tlf.

Vinduesskift og -renovering fase 1:2 blev gennemført i april til september.

Generalforsamling afholdt i maj.

Omlægning af kreditforeningslån afsluttet i juni.

Arbejdsdag afholdt i september.

Generalforsamling i Ejerforeningen i september.

- Klage over Bytorvet 7 – igangværende

Hjemmesiden er blevet opdateret – tilgå på www.ab-bytorvet.dk

Fælleshuset:

Der har været meget få udlejninger i 2021 grundet Covid19.

Handlede andele i 2021 – velkommen til:

- #108 Emma
- #115 Lotte
- #203 Mark
- #213 Maria

Ejerforeningen:

- Generalforsamling afholdt i september.
- Uforudset opgave: Reparation af fælles udebelysning. Faktura er endnu ikke modtaget.

2022 indtil nu**Andelsforeningen:**

- #101 er solgt med overtagelse 1/4
- #111 er solgt med overtagelsen 15/7
- #215 er i salgsproces med forventet overtagelse inden for et par måneder
 - I den forbindelse skal det nævnes, at hvis man går i salgstanker, bør man kontakte formanden. Fx er #215 solgt til køber på venteliste, og ventelisten er lang.
- Vinduesskift og -renovering fase 2:2 planlægges.
- Udvendig vinduesmaling planlægges.

Ejerforeningen:

- Generalforsamling 2022 er afholdt i marts.
- VAB har opsagt samarbejdet med Holbæk Kommune, så Holbæk Kommune overtager administratorrollen for lejeboligerne pr. 1/7-2022.
- Ejerforeningen har besluttet sig for ny ekstern administrator for Ejerforeningen.
- Forslag om opsætning af vejbumphelleanlæg drøftes med ny administrator.

Det blev bemærket, at klagen over Carlos´ hund stadig er aktuel, da det ikke er blevet bedre.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3

Administrator gennemgik regnskabet for 2021 i hovedtræk.

Pasning af de grønne arealer i ejerforeningens regi har kostet kr. 59.171,00.

Der er på vinduesudskiftning brugt kr. 402.912,00.

Administrationshonoraret er højere end budgetteret, men det skyldes, at der har være arbejde i forbindelse med omlægning af lån, som ikke er omfattet af foreningens almindelige administrationshonorar.

Man kan i note 7 se, hvad det har kostet at indfri det gamle lån, og det er også i note 7, man kan se, at der fremover ikke længere vil være en post til indeksregulering af lån. Ud over at det gamle lån er indfriet og omlagt til et nyt, er der også afdraget på gælden med kr. 481.484,00

Ejendommen værdiansættes fortsat ud fra den offentlige vurdering på kr. 24.300.000,00.

Selv om egenkapitalen er faldet i forlængelse af låneomlægningen, så har det ikke fået nogen indflydelse på andelsværdierne, da kursreguleringen ikke er så høj, som ved det gamle lån. Det ses også på værdiansættelsen under note 17.

Herefter blev regnskabet godkendt, og andelskronen blev fastslået til kr. 3,15, svarende til kr. 535.285,00 for de største boliger og kr. 478.938,00 for de mindste boliger.

De centrale nøgletal blev kort gennemgået.

Ad pkt. 4

Administrator fremlagde det omdelte budget for 2022.

Tallene på budgettet følger i store træk de realiserede tal fra 2021, idet der dog afsættes kr. 100.000,00 til ejerforeningen.

Udgifterne til vinduesudskiftning fortsætter i 2022, hvor der er afsat kr. 400.000,00. Herud over er der afsat kr. 50.000,00 til udvendig maling af vinduer, og kr. 10.000,00 til almindelig løbende vedligeholdelse.

Bestyrelsen foreslår, at der fra 1. september 2022 sker en nedsættelse af boligafgiften med kr. 440,00 for de små boliger og kr. 495,00 for de store boliger, svarende til ligelig nedsættelse i forhold til fordelingstallet. At det først er fra 1. september skyldes, at bestyrelsen forventer, at vinduesprojektet er færdigt i august.

Ved det fremlagte budget og forslag om nedsættelse af boligafgiften skal der overføres kr. 133.565,00 fra hensættelserne.

Herefter blev budgettet godkendt uden bemærkninger.

Ad pkt. 5

Der var ingen indkomne forslag.

Ad pkt. 6

Bestyrelsen fortsætter med at forestå udlån af fælleshuset.

Ad pkt. 7

På valg var formanden Brit Eriksen, som blev genvalgt.

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

Som suppleant genvalgtes Annette Kock, nr. 211.

Ad pkt. 8

Som administrator genvalgtes ENP advokater v/ advokat Marianne Wittenkamp.

Ad pkt. 9

Som revisor genvalgtes MER Revision v/ Merete Jakobsen

Ad pkt. 10

Der kommer en ændring i affaldssortering, og inden længe modtager alle en lille miljøkasse, som fremover skal bruges til miljøfarligt affald. Der vil ikke være en fælles miljøkasse. Det vides ikke, hvordan afhentning kommer til at foregå, men der kommer en vejledning med kassen.

Herud over er der ikke umiddelbart nogen ændringer i affaldssorteringen. Man skal stadig huske at klappe papkasser sammen, inden de smides ud. Man må ikke komme malerbøtter i restaffald, og elektronik som f.eks. støvsugere skal man selv aflevere på affaldspladsen. Der har tidligere været sendt en vejledning ud, men der kommer som sagt en ny snart. Husk at vejledningen skal følge boligen, hvis man flytter, så en ny andelshaver kan orientere sig om reglerne.

Man kan altid tilbyde at hjælpe hinanden, hvis nogen f.eks. har bil og mulighed for at køre på affaldspladsen.

Der er mulighed for at få hentet storskrald via følgende link www.fors.dk/affald/storskrald/

På hjemmesiden står følgende:

1.1.1 Hvordan bestiller jeg afhentning af storskrald?

Er det første gang du bestiller via vores hjemmeside?

Her er en lille guide til hvordan du bestiller:

1. Du skal bruge dit NEMID
2. Opret dig på den adresse du vil tilknytte til dit NEMID
3. Vælg det storskrald du ønsker at få afhentet
4. Opret din bestilling

Når det er muligt at bestille, vil linket blive vist på Fors' hjemmeside.

Husk at bestille senest onsdagen **ugen forinden** vi er i dit område.

Tømmeuge, forår 2022 er uge 18 for 4340 Tølløse

Man skal selv sørge for service af sit gasfyr, og det er for egen regning. Man kan selv vælge, hvem man vil have til at udføre service.

Lige nu ved bestyrelsen ikke, hvad man skulle udskifte gasfyrene med, da der ikke er fjernvarme i området, så der er ingen aktuelle planer om at skifte til anden varmekilde. Gasfyrene antages at være fra 2009, da lånet til udskiftning af gasfyrene er optaget i 2009.

Herefter var der ikke yderligere under eventuelt, og dirigenten kunne afslutte generalforsamlingen kl. 19.15, hvor der blev takket for god ro og orden.

Som dirigent og referent:

Marianne Wittenkamp

i bestyrelsen:

Brit Eriksen

Cecilie Nissen Knudsen

Johan Karlshøj

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Marianne Wittenkamp

Advokat

Serienummer: PID:9208-2002-2-049235023246

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-04-29 11:26:59 UTC

NEM ID 

Johan Baldrian Karlshøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-624557750561

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-29 13:07:46 UTC

NEM ID 

Cecilie Nissen Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-185797121717

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-04-29 16:50:32 UTC

NEM ID 

Brit Susan Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-259049869844

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-05-01 12:03:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2UIGD-APG5O-MTP3E-1JTOS-S0CH7-H7T03

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>