

Til andelshaverne i
A/B Tølløse Bymidte
4340 Tølløse

REFERAT

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

torsdag d. 20. april 2023 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.

- 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 14 andelshavere ud af 22 var mødt, heraf 1 ved fuldmagt.

Ad pkt. 2

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

Andelsforeningen Tølløse Bymidte:

- Der er afholdt 3 bestyrelsesmøder i 2022. Hovedsageligt korrespondance via mail og tlf.
- Den årlige generalforsamling blev afholdt i april, mens arbejdsdag blev afholdt i september.
- Sidste etape af planlagt vinduesskift og -reovering blev gennemført.
 - Bestyrelsen kontakter hver andel og beder om tilbagemelding med oplysning om eksisterende vinduers alder mhp. udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- Kælderskakten er besigtiget sammen med en murer. Væggen sprækker nogle steder, og det bør udbedres inden for et par år. Det er en lille opgave, som også tilføjes vedligeholdelsesplanen.
- Holbæk Kommune har igangsat et projekt for at undersøge mulighederne for at etablere fjernvarmeværk i Tølløse. Undersøgelserne forventes at løbe i 2023.
- Hjemmesiden er opdateret – link: www.ab-bytorvet.dk

Fælleshuset tilhørende Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte:

- Der har været få udlejninger.
- Bestyrelsen har drøftet muligheden for at omlægge fælleshuset til andel. Administrator har undersøgt mulighederne i lokalplan, og det ser umiddelbart ud til at kunne lade sig gøre. Bestyrelsen arbejder videre med opgaven ift. mulighed for godkendelse fra Holbæk Kommune. Endelig beslutning skal drøftes på en generalforsamling.

Mange andele har skiftet ejere i 2022 – vi byder velkommen til:

- Nr. 101 Tahir og familie.
- Nr. 111 Martin og familie.
- Nr. 201 Athar og familie.
- Nr. 215 Trine og familie.

- Nr. 107 Eva og mand (fremlejet til udgangen af maj 2023).
- Nr. 6 Cecilie og Johan, som er flyttet fra 107.
- ...også velkommen til Mie, som har overtaget nr. 109 i marts 2023.

Ejerforeningen Bytorvet:

- I Ejerforeningen er 33 boliger: 22 andele, 10 lejeboliger tilhørende Holbæk Kommune og nr. 8 tilhørende privat ejer og lejet ud.
- Årlig generalforsamling blev afholdt i marts, hvor administrator blev valgt: Azets Ejendomsadministration. Det medfører flere udgifter men også mere styr på opgaver og ansvar fx årsrapport osv.
- Der blev afholdt bestyrelsesmøde i maj, hvor Brit Eriksen blev valgt som formand.
- En bygningskade er opdaget i gavlen på bygning 1 (over nr. 201): Skaden udbedres i øjeblikket (dog ikke dækket af forsikring). Årsagen er forventeligt en defekt rygning eller fugesvigt i gavlen.

2023 indtil nu

Andelsforeningen Tølløse Bymidte:

- Cecilie er udtrådt af bestyrelsen grundet fraflytning i starten af 2023.
- Vandskade i nr. 201 udbedres (forsikringsdækket med selvrisiko).
- Udvendig vinduesmaling planlægges i løbet af sommeren.
- Affaldssorteringskasser til genbrugsmaterialer indkøbes til fælleshuset.
- Filt til stolene i fælleshuset er indkøbt og monteres.

Ejerforeningen Bytorvet:

- Årlig generalforsamling er afholdt i februar.
- Pr. 1/1 administrerer Holbæk Kommune de 10 lejeboligerne.
 - Kontakt i Holbæk Kommune er fratrukket 31/3. Ny udpeges.
- Påmindelse om at sortere sit genbrugsaffald er omdelt. FORS affaldssorteringsfolder er vedlagt.
- Belysning i skralde- og cykelskure ved bygning 1 og 2 var mangelfuld. Ligeledes var sensor i opgang på bygning 2 defekt. Begge dele er udbedret.
- Opgaver i 2023:
 - Opretning af lunger og enkelte dæksler i belægningen. Forventes udført snarest.
 - Etablering af vejbumper. Forventes udført snarest.
 - Rensning af skotrender og tagrender + nedfaldsbrønde. Afventer beslutning om valg af firma.
 - Garantiopgave: Reparation af defekte udendørs LED lamper på vægge. Afventer elektrikerens, som har bekræftet, at ansvaret er hans.
 - Gennemgang af klimaskærm og udarbejdelse af 10 års vedligeholdelsesplan. Afventer reparation af bygningskaden bygning 1.
 - Indhentning af tilbud på bedre forsikringsdækning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3

Administrator gennemgik regnskabet for 2022 i hovedtræk.

Fælleshuset har været en dyrere post end hidtil, da el og gasforbruget er en del højere.

Udgiften i note 2 sommer- og vintervedligeholdelse sker gennem Ejerforeningen.

Der er på vinduesudskiftning brugt kr. 348.588,00.

Der er afdraget på gælden med kr. 393.713,00.

Da kursreguleringen af foreningens lån har været høj, hensættes der kr. 1.275.000,00 til evt. kommende værditab, da kursen på lånet kan stige igen til næste år, og man ikke vil risikere at skulle nedsætte andelsværdierne i forlængelse heraf.

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

Herefter blev regnskabet godkendt, og andelskronen blev fastslået til kr. 3,58, svarende til kr. 608.707,00 for de største boliger og kr. 544.632,00 for de mindste boliger.

De centrale nøgletal blev kort gennemgået.

Ad pkt. 4

Administrator fremlagde det omdelte budget for 2023.

Leverandøren af grøn vedligeholdelse er stadig den samme, men P-pladsen er kommunens, ligesom bagsiden af skurene også er, og derfor er det ikke under foreningens aftale med leverandøren. Man kunne i øvrigt overveje, om de af foreningens beboere, som er i stand til det, evt. kunne ordne noget af de grønne selv.

Der afsættes kr. 200.000,00 til ejerforeningen, som til dels er til sommer- og vintervedligeholdelse, men også til udbedring af opgaver i 2023, se side 3 under bestyrelsens beretning.

Der er afsat kr. 50.000,00 til udvendig maling af vinduer, og ca. kr. 64.000,00 til almindelig løbende vedligeholdelse i andelsboligforeningen.

Bestyrelsen foreslår, at antenneudgiften pr. 1. maj 2023 stiger med kr. 60,58 pr. måned, da udgiften til YouSee og Copydan er steget.

De udgifter, som står under foreningsudgifter i budgettet, svarer til de udgifter, som kaldes administrations- og foreningsudgifter i resultatopgørelsen i regnskabet.

Herefter blev budgettet godkendt uden yderligere bemærkninger.

Budget, regnskab og beretningen uploades til foreningens hjemmeside.

Ad pkt. 5

Forslag 1:

Bestyrelsen foreslår følgende vedtægtsændring vedr. § 8, stk 1 – uddybning af vedligeholdelse af vinduer og døre. (tilføjelsen er markeret med fed tekst)

- I boligen er andelshaveren forpligtet til at foretage al vedligeholdelse, undtagen på fælles forsynings- og afløbsledninger, og undtagen udskiftning af alle udvendige døre og vinduer. **Fx er andelshaveren, ifm. indvendige døre og alle vinduer, ansvarlig for udskiftning af defekte ruder, udskiftning af sliddele som fx låse og rengøring/indvendig maling.** Det er også andelshaverens ansvar at foretage eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Der har været rigtig mange spørgsmål ang. udskiftning af ruder, hvilket bl.a. er årsagen til, at forslaget er fremsat. Det er en præcisering af, hvad der altid har været gældende.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og alle stemte for. Da der ikke var tilstrækkeligt med fremmødte til en endelig vedtagelse af en vedtægtsændring, betyder afstemningsresultatet, at forslaget kan fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling og endeligt vedtages med 2/3 stemmer af de fremmødte på den ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 2:

Det foreslås, at lejepris for fælleshuset forhøjes i et år, hvorefter den falder således at

Andelshavere stiger til kr. 600,- i leje + depositum kr. 150,- indtil 30. april 2024, og derefter fra 1. maj 2024 til kr. 450,- i leje + kr. 150,- i depositum.

Andre beboere på Bytorvet stiger til kr.1.200,- i leje + depositum kr. 300,- indtil 30. april 2024, og derefter fra 1. maj 2024 til kr. 900,- i leje + kr. 300,- i depositum.

Stigningerne gælder ikke for allerede indgåede bookninger.

Brit motiverer forslaget. Der har været en voldsom stigning i forbrugsafgifterne, og da huset kun udlejes relativt lidt, vil det være rart at få lidt mere ind pr. udlejning.

Folk udefra kan ikke leje huset, da der er dårlige erfaringer med det.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og 10 stemte for og 4 stemte blankt, hvorefter forslaget er vedtaget.

Forslag 3

Open the Fiber network to other providers of the internet+tv as its currently locked to Yousee. Yousee has a limit of 300Mbps connection. (forslag om udvidelse af udbydere af internet og TV)

Forslagsstilleren var ikke til stede, så forslaget blev drøftet så godt som muligt.

Det er allerede nu muligt at have internet via en anden udbyder end YouSee. Det står den enkelte frit for.

Hvis man skal have afskaffet bindingen til YouSee ang. TV og evt. indgå aftale om kabel TV med en anden udbyder, bør der indhentes flere tilbud, som forsamlingen kan tage stilling til.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og 1 stemte for, 7 stemte imod og 6 stemte blankt, hvorefter forslaget ikke er vedtaget.

Forslag 4

Have some common place with wires installed to hang cloths to dry.
This will give us opportunity to be Eco friendly and use the summer weather while consuming less energy at our homes to dry cloths.

Forslaget om opsætning af tørrestativer kan ikke behandles i andelsboligforeningen, da foreningen ikke råder over et areal, hvor tørrestativerne kan opsættes. Forslagsstilleren henvises derfor til ejerforeningen.

Forslag 5

En plan for udskiftning af resterende vinduer - tidsplan og budget

Bestyrelsen har allerede drøftet udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan og arbejder på opgaven.

Det blev fra forsamlingen nævnt, at vinduerne maksimalt kan forventes at holde 5 år mere, så skal de skiftes. Det er ikke alle vinduer, der er skiftet siden oprindelse i 1992. Tømrerfirmaer har løbende vurderet standen, og på baggrund af det er der løbende planlagt og gennemført renovering og udskiftning.

Når der går år imellem udskiftning af vinduerne, kan man risikere, at vinduerne ikke bliver ens.

Alle bliver kontaktet, når der skal indhentes oplysning om vinduernes alder, hvorefter bestyrelsen vil tage en drøftelse med tømreren.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og enstemmigt vedtaget.

Forslag 6

Ændring af vedtægt: Alle større indvendige forandringer ift. køkken, bad og nedrivning af vægge skal meddeles skriftligt og godkendes af bestyrelsen inden arbejdet påbegyndes.

Det er vigtigt, at man er opmærksom på, at det er en andelsboligforening, hvor man har brugsret til boligen, men ikke selv bestemmer over den. Man bør derfor skulle ansøge om ændringer hos bestyrelsen.

Ifølge vedtægternes § 9 stk. 2 står der, at man skal bede om bestyrelsens tilladelse ved udvendige ændringer. Der skulle muligvis have stået indvendige. Dette drøftes i bestyrelsen.

Det er ikke almindelig vedligeholdelse, der er tale om, men derimod hvor der f.eks. rykkes en væg eller ændres på installationer.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og 9 stemte for, 1 stemte imod og 4 stemte blankt, hvorefter forslaget ikke er vedtaget, da en vedtægtsændring kræver minimum 2/3 stemmer for.

Ad pkt. 6

Bestyrelsen foreslår, at Brit fortsætter med at forestå udlån af fælleshuset og indberetter til bestyrelsen, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Ad pkt. 7

Formanden Brit Eriksen ønskede at udtræde af bestyrelsen. Johan Karlshøj (nr. 6) var på valg, og han blev valgt som ny formand for en toårig periode.

Herefter blev Ina Primon Eliassen valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år og Maria Mie Thers valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af formand Johan Karlshøj (nr. 6), Ina Primon Eliassen (nr. 104) og Maria Mie Thers (nr. 213).

Som suppleant valgtes Karina Madsen (nr. 106).

Ad pkt. 8

Som administrator genvalgtes ENP advokater v/ advokat Marianne Wittenkamp.

Ad pkt. 9

Som revisor genvalgtes MER Revision A/S, Betonvej 10, 4000 Roskilde.

Ad pkt. 10

Ina synes, at der har været helt fyldt i affaldscontainerne, og hun undrer sig over, om det er nogen udefra, der kommer skrald i containerne, og hun spørger, om det evt. kunne være en idé at få en lås på.

Der er kun en enkelt gang set en udefra, men ellers er det nok Bytorvets egne beboere, som bare ikke er gode til at presse deres affald sammen. Der er nogle beboere på området, som løbende hjælper med at få sorteret og håndteret affaldet til glæde for alle, men det er ikke forventet og ikke en langsigtet løsning.

Man kan risikere, at foreningen ikke får tømt skrald, eller at der gives en bøde og opkrævning for ekstra afhentning, hvis der ikke sorteres korrekt, så det er meget vigtigt.

Det vil være en god idé at sætte et skilt op med illustrationer, så alle kan se, hvordan sortering skal foregå.

Hvis man sætter en lås på, vil det være sværere at få tømt skraldet.

En beboer efterspørger en checkliste til brug for salg, så man er bedst muligt klædt på både som sælger men også som køber i forhold til, hvad man kan forvente evt. at skulle reetablere.

Man bør som sælger oplyse, hvis skabe tages med, når man flytter. Det var oprindeligt sådan, at hvis man havde fjernet en væg, kunne man blive pålagt at bringe den tilbage til oprindelig stand.

Der vil altid være en forhandling mellem køber og sælger, men der skal gives klar besked, så en køber ikke får en berettiget forventning om noget.

Foreningen kan evt. overveje, om der bør udarbejdes vurderingsrapport og/eller el-rapport og vvs-rapport i forbindelse med salg. Det vil være sælger, som skal betale for rapporterne. En sådan ændring skal besluttes og indføres i vedtægterne.

En huslejenedsættelse er ikke på tapetet. Boligafgiften blev sat ned sidste år, efter at være blevet sat op i forbindelse med vinduesrenovering. En bank har sagt, at det er dyrt at bo i foreningen, men andre steder i Tølløse er den månedlige udgift til en tilsvarende lejlighed dyrere.

Hvis fælleshuset ender med at blive solgt som andel, vil der komme lidt penge i kassen der, men de skal evt. bruges til den fortsatte vinduesudskiftning. Der vil så også være en bolig mere til at betale de løbende udgifter.

Lånet blev omlagt sidste år, hvorfor der stadig er ca. 30 års afdrag tilbage. Det er ikke usandsynligt, at lånet bliver omlagt på et eller andet tidspunkt, og så starter en ny løbetid på det antal år, som foreningen vælger. Der er p.t. ingen overvejelser om omlægning.

Herefter var der ikke yderligere under eventuelt, og dirigenten kunne afslutte generalforsamlingen kl. 20.15, hvor der blev takket for god ro og orden.

Som dirigent og referent:

Marianne Wittenkamp

I bestyrelsen:

Brit Eriksen

Annette Kock

Johan Karlshøj

PENNEO

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

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

Marianne Wittenkamp

Referent

Serienummer: 8bc77572-3688-43ba-acec-5a09df827e35

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-05-02 09:01:28 UTC



Brit Susan Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1dd21933-5239-4bd1-a5f0-e40143d3fd87

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-05-02 09:20:10 UTC



Annette Kock

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ae485825-304c-4c22-9766-9d8efd1dffe9

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-02 15:08:24 UTC



Johan Baldrian Karlshøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2230c0ce-b22d-46b8-8831-c8eb30e40df0

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-05-02 20:01:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: PGDOP-PSOOJ-VZYB3-UAT4G-BT5AE-7536N

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>