

Til andelshaverne i
A/B Tølløse Bymidte
4340 Tølløse

REFERAT

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

mandag d. 29. april 2024 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 Brit 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 Johan Karishøj fik ordet og han oplyste følgende:

Andelsforeningen Tølløse Bymidte:

- Der er afholdt 2 bestyrelsesmøder i 2023. Hovedsageligt korrespondance via mail og tlf
- Den årlige generalforsamling blev afholdt i april, mens arbejdsdagen blev afholdt i september.
- Der er blevet skiftet en plade v. trappeopgang til 107 mv.
- Vinduer, der ikke er blevet skiftet, og som var/er bestående af træ, er blevet malet.

Fælleshuset tilhørende Andelsforeningen:

- Fælleshuset har været udlejet 5 gange siden sidste generalforsamling
- Bestyrelsen har ikke set yderligere ind i sagen om at omlægge fælleshuset til en andel. Dette vil være et punkt i 2024.
- Der er blevet købt beholdere til sortering af affald. Kommende lejere af fælleshuset bedes sortere deres affald, som de ville i deres private.

Der har været skiftet ejer i én lejlighed i 2023 – Vi byder velkommen til:

- Nr. 107 – Patrik Petersen og familie

Ejerforeningen Bytorvet:

- I Ejerforeningen er 33 boliger: 22 andele, 10 lejligheder tilhørende Holbæk Kommune, og nr. 8 tilhørende Michal Wacker (ejerlejlighed).
- Alle tagrender er blevet rensset "suget".
- 2 nedfaldne tagsten er blevet genmonteret, og hele tagryggen i bygning 2 er blevet kontrolleret for den risiko at flere skulle falde ned. Det blev konstateret, at der ikke var en risiko for dette i den kommende fremtid.
- Der har været en udskiftning af administrator af de kommunal-ejede lejligheder samtidig med en udskiftning i administrator (internt i administrator-virksomheden). Og opfølgningen på igangværende opgaver har derfor været MEGET begrænset.
- Der har været afholdt møde i maj, hvor Johan blev valgt til formand.

- Bygningskade i 201 er fortsat åben. Der er blevet foretaget arbejde på murstensfuger over vinduesparti uden held, og der er kommet nye gummi-fuger omkring vinduesparti. Dette har afhjulpet problemet, og der mangler nu af blive foretaget tapet-arbejde mv i indre lejlighed.

2024 indtil nu.

Andelsforeningen Tølløse Bymidte:

- Der er blevet foretaget en udsmidning af ubrugte cykler i fælles-skurene.
- Der bliver set ind i en justering af mængden af skraldespande på matriklen
 - Glas og metal bliver sammenlagt til én skraldespand
 - +1 papskraldespand
 - Der vil komme ekstra mærkater på skraldespandene, så alle kan forstå hvad der må/ikke må komme i.
- Martin Nellemse er flyttet, men er ikke i stand til selv at sælge hans lejlighed/flytte hans bil. Der er i gang i en værge-sag, og der forventes en opdatering d. 1/5.
- Der er blevet udleveret og indhentet oversigt over vinduernes alder, og der vil på baggrund af dette blive lavet en plan for en ny etape af vindues-udskiftninger / vedligeholdelsesplan.
- Der er indhentet tilbud på maling af trappe-søjler

Ejerforeningen Bytorvet:

- Der har været problemer med den fælles elinstallation
 - Installationen er inspiceret af en el-installatør, der har bekræftet af elinstallationen fra fælleshuset til ude-lys ikke lever op til lovgivningen.
 - Det er dog hans konklusion, at det er for dyrt til at rette, til at dette kan betale sig, før problematikken om ude-lys ikke længere kan løses.
- Der er ikke afholdt generalforsamling i 2024.
- Opgaver i 2024:
 - Opretning af lunger og enkelte dæksler i belægningen. Forventes udført snarest.
 - Etablering af vejbumper. Forventes udført snarest.
 - Gennemgang af klimaskærm og udarbejdelse af 10 års vedligeholdelsesplan.

Der blev spurgt, hvornår den nye administrator i ejerforeningen forventes at være sat ind i tingene, men det vides desværre ikke. Johan er i ugentlig kontakt med vedkommende.

Årsregnskabet for ejerforeningen skulle være udarbejdet nu, men der har ikke været afholdt generalforsamling, hvorfor det endnu ikke er godkendt. Flere vil gerne have årsregnskabet, når det foreligger, og det sørger Johan for.

El-installationerne er ikke lovlige, men det vil koste en formue at få det lovliggjort. Det drejer sig om, at relæet slår fra p.g.a. en fejl i kablet i jorden ca. fra fælleshuset og ud til vejen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3

Administrator gennemgik regnskabet for 2023 i hovedtræk.

Forsikringer har været noget billigere end frygtet. Udgiften til fælleshuset har også været lavere, særligt p.g.a. den lavere udgift til el og gas. Udgiften i 2022 var en del højere, i 2023 er der betalt kr. 4.900,00 mindre i el, og kr.11.600,00 mindre i gas, grundet prisreduktioner, og herudover er der yderligere tilbagebetalt ca. kr. 5.900,00 vedr. 2022. Det er årsagen til, at udgiften i 2023 er så meget lavere.

I note 3 står vedligehold grundejerforeningen, men det er rettelig ejerforeningen.

Der er afdraget på gælden med kr. 375.872,00.

Der er nu vedtaget nye regler ang. værdiansættelse for andelsboligforeninger. Man kan indeksregulere den sidste offentlige vurdering med udviklingen i nettoprisindekset, og det betyder for foreningen, at der er sket en stigning i værdiansættelsen af ejendommen, så den nu lyder på kr. 29.273.829,00. Det er en stigning på næsten kr. 5 mio. Der er i regnskabet afsat et beløb på kr. 2.225.000,00 af stigningen, så der nu er hensat i alt kr. 5 mio. til imødegåelse af værdiforringelse. Hvis værdien holder sig oppe til næste år, kan der overføres noget til andelsværdien til næste år.

Herefter blev regnskabet godkendt, og andelskronen blev fastslået til kr.4,34, svarende til kr. 736.963,00 for de største boliger og kr. 659.387,00 for de mindste boliger.

Gasfyrslånet udløber efter 1. kvartal 2026, altså om ca. 2 år.

Der blev henvist til de centrale nøgletal bagerst i regnskabet.

Ad pkt. 4

Administrator fremlagde det omdelte budget for 2024.

Der er afsat kr. 116.021,00 til maling af trappestolper, og kr. 250.000,00 til udskiftning af vinduer samt kr. 50.000,00 til almindelig løbende vedligeholdelse i andelsboligforeningen.

Der forventes at skulle overføres kr. 250.000,00 fra vedligeholdelseskontoen til vinduesprojektet, så der ikke skal være nogen boligafgiftsstigning.

Der er dog foreslået en stigning i indbetaling til antenne, idet den nuværende indbetaling ikke kan dække udgifterne. Antennebidraget foreslås sat op med kr. 55,00 pr. måned fra d. 1. juni, så der fremover opkræves kr. 310,00 pr. måned. Såfremt ordningen med YouSee skal ændres, skal der fremsættes forslag om det, så det ikke længere ligger i foreningens regi. I så fald skal det undersøges, hvad der så

skal ske for dem, som fortsat ønsker flow-TV, hvis antennesignalet afbrydes, da ikke alle har streaming-tjenester.

Verdens TV er Copydan, som betaler til de forskellige TV serier/kunstnere.

Ang. gasfyret blev det nævnt, at det kan blive en dyr fornøjelse, hvis man ikke slukker for varmen på fyret om sommeren. Det er ikke nok at slukke for radiatorerne. Man kan evt. slukke på fyret, men skrue op på radiatorerne, så termostaterne ikke sætter sig fast.

Udskiftning af vinduerne sker over tid, når der er penge til det. Der er ikke udarbejdet en 10 års plan endnu. Det er et problem, at man ikke ved, hvor lang tid der går, før vinduerne bliver skiftet. Der er nogen steder, hvor der er forskellige vinduer, fordi de ikke er skiftet samtidig, og det trækker ned ved et salg. Johan oplyser, at de vinduer, der senest er skiftet til, kan man stadig få fat i.

Notaterne fra malerne ligger til grund for det valgte malerarbejde.

Herefter blev budgettet sat til afstemning, herunder forhøjelse til antenne, og 10 stemte for, og 4 stemte blankt, hvorefter budgettet er godkendt.

Budget, regnskab og beretningen uploades til foreningens hjemmeside.

Ad pkt. 5

Brit havde fremsat forslag om ændring af vedtægternes § 23 stk. 3, hvorefter "familiemedlemmer ikke kan vælges til bestyrelsen", men der var ikke tilstrækkeligt med fremmødte til en endelige vedtagelse, hvorfor det ville være nødvendigt med en ekstraordinær generalforsamling, hvis forslaget skulle vedtages endeligt.

Forslaget blev drøftet, og det blev forklaret, at det drejede sig om, at familiemedlemmer ikke kunne sidde samtidig i bestyrelsen, uanset at de kommer fra forskellige husstande.

Nogen gjorde gældende, at det var svært at få nogen til at melde sig til bestyrelsen, og forslaget ville blot gøre det endnu sværere.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og 3 stemte for, 7 stemte imod, og 4 stemte blankt, hvorefter forslaget ikke var vedtaget.

En andelshaver havde gentaget sit forslag fra sidste år, men da han ikke var til stede, kunne forslaget ikke konkretiseres og dermed heller ikke sættes til afstemning.

Det blev påpeget, at det er vigtigt, at der holdes ekstraordinær generalforsamling, når der er tale om forslag til vedtægtsændringer, som ikke kan færdigbehandles på den ordinære generalforsamling p.g.a. for få fremmødte. Forslagene fra generalforsamlingen i 2023 var ikke blevet færdigbehandlet.

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

Maria Mie Thers var på valg og blev genvalgt for en toårig periode.

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

Uagtet, at Karina Madsen (nr. 106) havde meddelt, at hun ikke ønskede genvalg, endte hun med at blive genvalgt som suppleant, da ingen andre ville påtage sig opgaven.

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

Glascontaineren indeholder et toilet, som skal fjernes. Maria sørger for at tage hånd om det.

Bestyrelsen blev takket for deres arbejde.

Herefter var der ikke yderligere under eventuelt, og dirigenten kunne afslutte generalforsamlingen kl. 19.45, hvor der blev takket for god ro og orden.

Som dirigent og referent:

Marianne Wittenkamp

I bestyrelsen:

Johan Karlshøj

Ina Primon Eliassen

Maria Mie Thers

PENNEO

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

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

Ina Primon Eliassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 665fff09-41f4-4320-b646-d2cdde02ed43

IP: 83.74.xxx.xxx

2024-05-13 10:26:20 UTC



Marianne Wittenkamp

Administrator

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

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-05-13 10:30:16 UTC



Johan Baldrian Karlshøj

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-13 12:38:09 UTC



Maria Mie Thers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8b2cbb80-d39b-4b4a-96ed-43507d13c422

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-13 13:27:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: E1QMN-ZEGIS-G06IL-OT48V-JTS02-A7O2M

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 tidsstempelt 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/validator**