

**Andelsboligforeningen Centrum-Toldboden
CVR 29900000**

Referat af ordinær generalforsamling 19. april 2026.

Tilstede: Jan, Thea/Therese, Ulla, Nicolas, Michael, Maria, Joan, Inge-Lise.

Fraværende: Ditte, Lasse, Jesper, Bente.

Alle fraværende havde givet fuldmagter til afstemninger.

Referent: Joan

1) Valg af dirigent.

Ulla bød velkommen til årets ordinære generalforsamling og foreslog Michael som dirigent. Godkendt uden kommentarer.

Michael takkede for hvervet og konstaterede, at generalforsamling var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig med 8 fremmødte ud af 12 mulige. De fraværende havde givet fuldmagter til brug ved afstemninger.

Michael gav derefter ordet tilbage til Ulla, som forelagde bestyrelsens beretning for året 2025:

2) Beretning fra bestyrelsen 2025.

Maria og hendes børn er flyttet ind.

Projekter godkendt på generalforsamling 2025, er effektueret.

Havemand har slået græs m.m. Vi har fået fjernet fældet træ og plantet et Aroma og Ingrid Marie æbletræ.

Alle udvendige trapper er repareret.

Opgang i Toldbodgade er malet.

Sommer og julefrokost er afholdt.

3) Godkendelse af årsregnskab og revisionsberetning for 2025.

Lille stigning i andelskronen. Overskud på driften efter div tiltag fra beretningen.

Revisionsrapport ingen negative kommentarer.

Forskellige metoder til udregning af andelsværdien er medsendt. Metode til størst stigning af andelsværdien er valuar vurdering i følge revisor.

Regnskab kan ikke godkendes umiddelbart- øvrige punkter tages først.

4) Likviditetsbudget 2026.

Kr. 75.000 i overskud til projekter. Ingen store overraskelser i kommende budget ift øvrige år. Godkendes.

5) Forslag fra bestyrelsen.

- *Havemands* fortsættelse godkendes.

- *Ladestandere*: konsulent pris forekommer meget dyrt. Flere købere synes at efterspørge ladestandere. Der foreslås at indhente to tilbud.

Ulla udtræder af udvalget. Jan overvejer at deltage.

Overordnet er der stemning for ladestandere, dvs. 2 nej, 7 for at arbejde videre.

- Ny valuarvurdering?

Revisor mener at en ejendomsvurdering på omkring 14,4-14,5 mill ikke er urealistisk. En valuarvurdering skal revurderes hvert 3 år og koster ca. 20.000kr.

Hvis ny vurdering, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling tilsvarende om cirka 2 måneder.

Der stemmes ja til ny valuar vurdering.

- Parkering i Toldbodgade:

Bestyrelsen ønsker godkendelse til advokat bistand, det drejer sig om en tolkning af ordvalg i en tinglyst deklaration. Hvis landmåler kræves fra ejerforeningen (Toldbodgade 26A-B), foreslås det at ejerforeningen betaler.

Udgifter til advokat godkendes.

- Flisebelægning i porten i Skolegade.

Skolegade 45 efterspørger vi betaler halvdel af flisebelægning i porten, svarende til halvdelen af ca 65.000kr. Hvis hele stykket i Skolegade vil det påvirke kloakering og løbe op i ca 130.000, derfor hverken forslået eller aktuelt. Der stemmes 1 nej og 10 ja for flisebelægning i porten.

6) Forslag fra andelshaverne.

- *Hensættelse* af 700.000 kr til imødegåelse af kurstab foreslås overført til andelskronen. Modargument for hensættelsen er fx til hvis køber taber værdi på lejligheden. Omvendt er beløbet hensigtsmæssigt når kursen stiger igen.

6 stemmer ja, 3 nej.

Revisor skal informeres og ny årsrapport skal laves og godkendes på ekstraordinær generalforsamling.

- Forslag om *indkøb af en højtryksrenser* godkendes med 7 ja-stemmer.

- Forslag om *opsætning af baldakiner* over entrédøre nedstemt med 7 nej-stemmer.

- Forslag om *andelslejligheder kan udlejes til familiemedlemmer*. Der modargumenteres med risiko for forældrekøb og mindre engagement fra beboere.

Der foreslås at hvis evt familiemedlemmer overtager, kræves det at andelshaver har boet i lejligheden.

Der stemmes om der er ønske om at familiemedlemmer kan flytte ind i lejligheden, såfremt andelsejer har boet der minimum 1 år. Der ønskes ikke forældrekøb.

Der stemmes 2 nej og 7 for, at der arbejdes videre i bestyrelse og konkret tilføjelse til vedtægter. Tages på ekstraordinær generalforsamling til endelig godkendelse.

7) Valg til bestyrelse.

Inge-Lise og Ulla genvælges.

Teresa indgår i bestyrelsen.

Bente og Joan genvælges som suppleanter.

8) Eventuelt.

Det foreslås at forårets havedag fastsættes fx som sidste søndag i april.
Forslaget vedtages fra næste år.

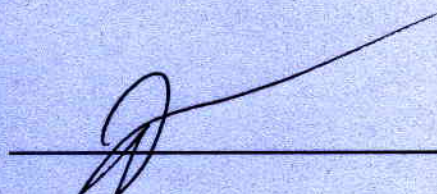
Silkeborg den 4 / 8 2026



Ulla Christensen
Formand



Inge-Lise Madsen
Kasserer



Joan Buus
Sekretær



Michael Andersson
Dirigent

**Andelsboligforeningen Centrum-Toldboden
CVR 29900000**

Referat af ekstra-ordinær generalforsamling den 15. juni 2026

Tilstede: Jan, Lasse, Thea/Therese, Ulla, Nicolas, Michael, Bente, Joan, Inge-Lise.
Fraværende: Ditte, Maria, Jesper.

Referent: Joan

0. Valg af dirigent

Ulla bød velkommen til denne ekstra-ordinære generalforsamling og foreslog Michael som dirigent.

Godkendt uden kommentarer.

1. Godkendelse af ny årsrapport baseret på ny valuarvurdering

Vurderingen ligger på hjemmesiden (centrum-toldboden.andelsboligweb.dk).

De 700.000 kr., som nu er indregnet i regnskabet samt den nye valuarvurdering bevirker, at andelsværdien stiger markant. Med de 700.000 kr. indregnet har vi ikke en sikring mod kursstigning på lån. Uanset vil huslejen ikke stige. 8-1 for nyt regnskab og godkendes.

2. Ladestandere

Der debatteres om hvorvidt der skal siges ja eller nej til tiltaget. Når der er truffet en beslutning skal bestyrelsen beslutte om tilbuddet skal på ekstraordinær generalforsamling eller om der kan stemmes på anden vis. Max kr. 110.000 for to standere med to udtag. Der stemmes for.

3. Vedtægtsændringer i forbindelse med omvendt forældre køb

Der er vedtaget at andelshaver skal bo her minimum 1 år.

Fem spørgsmål stemmes der om:

1. Tidsbegrænsning på fremleje stemmes for med 7 - 2.
2. Fri leje grænse for leje fra udlejer stemmes imod med 7 - 2.
3. Der stemmes imod at lejer kan sidde i bestyrelsen 7 - 1 + 1 neutral.
4. Der stemmes imod at lejer kan stemme til generalforsamling 8 - 1.
5. Der er enighed om at andelshaver har pligt til at deltage eller sikre deltager til havedag. Bestyrelsen går videre med udarbejdelse af forslag fra advokaten til næste generalforsamling

4. Havemand kan bestilles fast. Der stemmes for 8 -1.

5. Advokat til parkerings uenighed i Toldbodgade. Andelsforeningen har juridisk selvrisk på ca 7-9.000 kr.. Der meldes ud når der kommer afklaring.

6. Evt

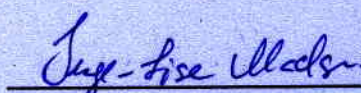
Der efterspørges visioner til Andelsforening fx ønsker man noget fælles, eller er vi blot til for billig husleje? Bestyrelsen tager opgaver og forholder sig til det. Michael skriver egne tanker til bestyrelsen herom.

Der informeres om forventet stigning på varmecontobeløbet på ca 50 kr/ måned pr. husstand.

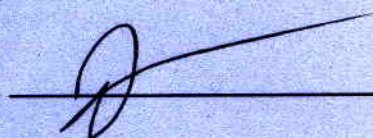
Silkeborg den 4 / 8 2026



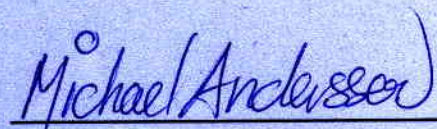
Ulla Christensen
Formand



Inge-Lise Madsen
Kasserer



Joan Buus
Sekretær



Michael Andersson
Dirigent