

## **Referat af ordinær generalforsamling i ABF Herluf Trolles Vej, den 19. marts 2019**

Tirsdag den 19. marts 2019, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i ABF Herluf Trolles Vej.

Formand Bent Rasmussen (nr. 186) bød velkommen til generalforsamlingen. Derefter gik generalforsamlingen i gang efter den omdelte dagsorden.

### **Ad. Dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent**

Bestyrelsen havde i forvejen foreslået og indkaldt Claus Groth Christoffersen, Højmark Groth Ejendomsadministration, som dirigent. Claus Groth blev valgt som dirigent. Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovligt varslet jf. vedtægterne, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da der var 11 stemmer, altså 2/3 af de mulige 16 stemmer til stede.

Lene (nr. 174) blev valgt til referent.

Tom (nr. 188) og Grethe (nr. 190) blev valgt som stemmetællere.

### **Ad dagsordenens punkt 2 – Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning om årets gang i foreningen i 2018 var i forvejen blevet runddelt til beboerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der var ikke nogen spørgsmål til bestyrelsens beretning, og den blev taget til efterretning.

### **Ad dagsordenens punkt 3 – Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten**

Maria Højborg fra BDO uddelte en ny side 14 til årsrapporten for 2018 pga. en konstateret fejl i kolonnen "Renter og bidrag" i talopstillingen øverst på siden. Maria gennemgik derefter årsrapporten for 2018. Der var ikke nogen spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten. Årsrapporten for 2018 og resultatdisponeringen blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **Ad dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse**

Dirigenten foreslog under punkt 4 at inkludere drøftelse og afstemning vedr. bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne på 175 kr./md. pga. ekstraordinære udgifter i 2019 på ca. 96.000 kr. til reparation af hushjørner.

Maria fra BDO gennemgik kort budgettet for 2019. Forslaget om forhøjelse af fællesudgifterne på 175 kr./md. er ikke inkluderet i budget 2019. Forhøjelsen skal træde i kraft pr. 1/7 2019 over 3 år. Arne (nr. 180) kommenterede, at han ikke så nogen grund til forhøjelse af fællesudgifterne, da foreningens formue er høj nok. Bent (formand) svarede, at foreningen skal bruge beløbet senere for at dække vores vedligeholdelsesbudget, og vi ønsker ikke at komme bagud i vedligeholdelsesbudgettet. Skaderne på hushjørner er meldt til forsikring og Byggeskadefonden, og forhøjelsen af fællesudgifterne kan trækkes tilbage igen, hvis der sker dækning af reparationerne fra forsikring og Byggeskadefonden.

Man gik derefter over til afstemning om bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Resultatet var 8 stemmer for forhøjelsen, 1 imod og 2 blanke. Forhøjelsen blev således vedtaget. Budgettet for 2019 blev herefter enstemmigt vedtaget inkl. forhøjelsen af fællesudgifterne.

### **Ad dagsordenens punkt 5 – Afstemning om værdifastsættelsesgrundlag indtil næste ordinære generalforsamling**

Foreningen anvender andelsboligernes anskaffelsespris som grundlag for andelsværdiberegning. Dette er ifølge Maria, BDO, en konservativ betragtning, men anvendes af et flertal af andelsboligforeninger.

Claus Groth kommenterede, at man bør vente "en postgang", hvis man ønsker at ændre til værdiansættelse ved valuarvurdering. Det koster desuden typisk 15-20.000 kr. pr. bolig at få en valuarvurdering. Claus Groth gjorde desuden opmærksom på, at de nye offentlige ejendoms-vurderinger nu først vil træde i kraft fra år 2021.

På forespørgsel blev det besvaret, at værdiansættelsen ved salg må opskrives eller nedskrives alt efter boligens vedligeholdelsesstand.

Det blev enstemmigt vedtaget, at værdiansættelsesgrundlaget for andelsboligerne fortsat skal foretages efter anskaffelsesprisen.

### **Ad dagsordenens punkt 6 – Indkomne forslag og forslag fra bestyrelsen**

Bestyrelsen havde stillet yderligere 2 forslag til generalforsamlingen.

#### **1) Husorden**

Bent (formand) præsenterede kort det af et nedsat udvalg udarbejdede udkast til husorden, som efter tilretning er godkendt af bestyrelsen. "Husorden ABF Herluf Trolles Vej og 3 Ejerboliger nr. 152-154-156".

Arne kommenterede, at de 3 ejerboliger ikke bør inkluderes i husordenen. Claus Groth konstaterede at ejerboligerne ikke er juridisk forpligtigede til at følge husordenen, da de ikke har stemmeret i andelsboligforeningen. Så skulle man i stedet fra start have oprettet en ejerforening.

Bestyrelsen accepterede efter votering at slette "og tre Ejerboliger ....." fra husordenens overskrift samt at ændre afsnittet om havearbejde under punktet Støj til, at det "henstilles" at der ikke udføres havearbejde og andet som larmer på søndage og helligdage mellem kl. 12 og 18.

Vedr. "større fester" under punktet støj, var der spørgsmål fra Louise (nr. 170), om hvordan fester skal varsos. Der var enighed om, at en større fest kan varsos ved en seddel i postkassen til de øvrige beboere og i øvrigt at man overholde almindelig sund fornuft med hensyn til større larmende fester.

Vedr. punktet Have spurgte Tom (nr. 188), hvad man definerede som paller "og lignende". Der blev svaret, at det kunne f.eks. være en masse sække med affald. Haverne og udenomsarealerne skal ganske enkelt se ordentlige ud.

Claus Groth kommenterede, at man må se på de enkelte definitioner, som der kan være tvivl om, når husordenen har været praktiseret et stykke tid.

Dennis (nr. 184) spurgte ind til punktet Parkering, om man ikke må have 2 biler. Der blev svaret fra bestyrelsen, at den enkelte husstands biler skal kunne holde i den tilhørende parkeringsplads/carport og ikke på gæsteparkeringspladserne eller på fællesarealer.

Thomas (nr. 176) kommenterede, at man bør vente og se om der opstår problemer med for mange biler. Det blev ligeledes kommenteret fra Claus Groth, at man bør vente at se, og senere foretage en ændring af dette punkt i husordenen, hvis der er et problem med for mange biler.

Man gik over til afstemning vedr. husordenen med de ovenfor nævnte tilrettelser. Der var 10 stemmer for og 1 blank stemme. Den præsenterede husorden blev således vedtaget med de ovenfor nævnte rettelsler.

## **2) Bestyrelsen havde stillet forslag vedr. vedtægtsændringer, i alt 7 stk. vedtægtsændringer**

### **§7, stk. 2:**

Vedr. benyttelse af bolig udelukkende til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Det blev til bestyrelsens forslag foreslået at tilføje "dog med mulighed for dispensation".

Claus Groth foreslog afstemning om at vedtage denne vedtægtsændring som foreslået eller med ovennævnte tilføjelse. Stemmerne var 1 for forslaget og 1 for den nye ændring. Resten blanke. Forslaget til vedtægtsændring blev således nedstemt.

### **§12, stk. 2:**

Ændring af at "hver andelshaver må have to stk. hund eller kat" til at "hver andelshaver må have en hund eller kat".

Der blev fra flere sider stillet spørgsmål om argumentet, hvorfor hver husstand kun skulle måtte have 1 hund eller 1 kat.

Man gik over til afstemning om vedtægtsændringen. Stemmerne var 3 for vedtægtsændringen og 4 imod samt 4 blanke stemmer. Forslaget til vedtægtsændring blev således nedstemt.

### **§14, stk. 1, afsnit 5:**

Afstemning om sletning af dette afsnit, da det ikke længere har nogen betydning.

Sletningen af §14, stk. 1, afsnit 5 blev enstemmig vedtaget.

### **§15, stk. 1, afsnit 1 og 2:**

Ændring af disse to afsnit vedr. overdragelse af andelsbolig.

Ændringen af §15, stk. 1, afsnit 1 og 2 blev enstemmig vedtaget.

### **§23, stk. 2, pkt. 2:**

Ændring af tidspunkt for afholdelse af ordinær generalforsamling.

Der var stillet forslag om at ændre tidspunktet fra "inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb" til "inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb".

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **§23, stk. 2, pkt. 7:**

Vedr. valg til bestyrelsen

Forslag fra bestyrelsen om at ændre punktet fra:

"7. Valg til bestyrelsen"

Til:

"7. Valg.

a) Formand

b) Bestyrelse

c) Suppleant"

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **§28, stk. 2:**

Forslag fra bestyrelsen om at ændre punktet fra:

"Bestyrelsen konstituerer sig selv"

Til:

"Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen."

Samt tillige indsættelse af en ny § mellem §28, stk. 5 og § 28, stk. 6 med formuleringen:

"Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer"

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad dagsordenens punkt 7 – Valg til bestyrelsen**

Jf. vedtægtsændringen ovenfor, §23, stk. 2, punkt 7 stemte man først om valg af formand. Bent, som var på valg til bestyrelsen, blev enstemmigt valgt til formand.

Dernæst stemtes om valg til den øvrige bestyrelse. Lene (nr. 174), som ligeledes var på valg til bestyrelsen, blev enstemmigt genvalgt.

Som suppleanter valgtes enstemmigt Tom (nr. 188) (1. suppleant) og Thomas (nr. 176) (2. suppleant).

## **Ad dagsordenens punkt 8 – Valg af revisor og administrator**

BDO genvalgtes enstemmigt som revisor og administrator.

Maria Højborg præsenterede og forklarede i denne forbindelse kort det udleverede bilag med centrale økonomiske oplysninger for foreningen, som ifølge ændring af Andelsboligloven pr. 1. juli 2018 skal udarbejdes og præsenteres på generalforsamling. Disse oplysninger skal ligeledes fra revisionen indberettes i forbindelse med revisionens indberetning af årsrapporten til Erhvervsstyrelsen.

## Ad dagsordenens punkt 9 – Eventuelt

Arne (nr. 180) forespurgte, hvad bestyrelsen gør for at tiltrække nye tilflyttere til at være aktive i foreningen, at blande sig og at komme med nye ideer.

Claus Groth forespurgte, om foreningen f.eks. har en hjemmeside til også at tiltrække nye kræfter til arbejdet i foreningen. Dette kunne være en god idé. Bestyrelsen informerede, at man nu aktivt er ved at arbejde på at få oprettet en hjemmeside via ABF.

Sladja (nr. 164) foreslog en Facebookside/-gruppe, som f.eks. kan bruges til at forespørge om at låne ting hos andre beboere. Der var dog bred enighed om, at det nok ikke er det rigtige medie for flertallet af foreningens beboere (ældre mennesker).

Thomas (nr. 176) forespurgte, om man ved næste udendørs maling ikke kunne vurdere, hvad det ville koste at ændre den blå farve på skure, carporte og døre, mv. til f.eks. en grå farve.

Bestyrelsen svarede, at det nok vil være alt for kostbart i forhold til vedligeholdelsesbudgettet, og den blå farve vil være svær at få fjernet/dækket, selv ved flere gange maling.

Arne (nr. 180) takkede Bent for, at han ville fortsætte som formand og takkede dirigenten Claus Groth for at have delt godt ud af sin viden.

Claus Groth forklarede på forespørgsel kort om sin baggrund og om sin baggrund for at deltage i generalforsamlingen som dirigent.

Claus Groth takkede dernæst for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Bent takkede ligeledes for god ro og orden samt Maria Højborg og Claus Groth for deres deltagelse i generalforsamlingen.

---ooo000ooo---

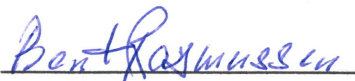
Odense, den 26. marts 2019

**Dirigent:**



Claus Groth Christoffersen

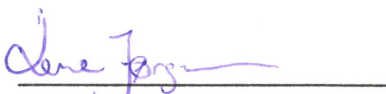
**Bestyrelsen:**



Bent Rasmussen



Bodil Nielsen



Lene Jørgensen