

## **Referat af ordinær generalforsamling i ABF Herluf Trolles Vej, den 27. marts 2023**

Mandag den 27. marts 2023, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i AB Herluf Trolles Vej.

Formand Tonni Leicht Jørgensen bød velkommen til generalforsamlingen.

Derefter gik generalforsamlingen i gang efter den udsendte dagsorden.

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

Bestyrelsen foreslog Sladja Zoric (næstformand og sekretær som dirigent). Sladja blev uden indvendinger valgt som dirigent.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovligt varslet jf. vedtægterne, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig ved opråb af tilstedeværende andelshavere (hus nr. 162, 164, 166, 168, 170, 174, 176, 180, 182, 186 og 188) og der var derudover modtaget fuldmagter fra hus nr. 172, 184 og 190, dvs. at der på generalforsamlingen var repræsentation af 14 ud af 16 huse. Bodil og Lissi blev enstemmigt valgt som stemmetællere.

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

Dirigenten gav ordet til formanden, som leverede en opsummering af bestyrelsens beretning for 2022. Beretningen var udsendt til andelshaverne forud for generalforsamlingen.

Efter formandens resumé var der enkelte bemærkninger fra andelshaverne:

1. Malerarbejdet af træværket blev kort diskuteret, da en andelshaver ikke syntes at malerarbejdet var udført grundigt nok. Bestyrelsen ville besigtige de pågældende steder og se hvad der kan gøres ift. udbedring.
2. Bestyrelsens arbejde blev anerkendt, da flere andelshavere mente at at bestyrelsen har haft en del at se til i løbet af året og bestyrelsen fik ros sit arbejde og den retning bestyrelsen havde sat for andelsforeningens virke.

Der var ikke yderligere bemærkninger til punktet, og beretningen blev taget til efterretning.

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

Revisor Maria Højborg fra BDO gennemgik årsrapporten for 2022, resultatopgørelse, balance samt noter og kommenterede på enkelte af punkterne og tallene i årsregnskabsmaterialet.

Årsrapporten for 2022 og resultatdisponeringen blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

Revisor gennemgik og kommenterede undervejs budgettet for 2022.

Der var enkelte spørgsmål til budgettet, som gik på bestemte beløb, opsætning af regnskabet, da man ønskede at bl.a. de fælles omkostninger var fremhævet tydeligere, eftersom de nærmest er uændret. Revisor svarede på samtlige spørgsmål og viste på storskærm de efterspurgte tal og forklarede deres budgetmæssige betydning. Revisor blev også spurgt til en generel vurdering af foreningens økonomiske situation, hvilken på baggrund af soliditet vurderes som helt fornuftig.

Der blev drøftet hvorvidt man evt. skulle regulere beløbet til vedligeholdelse af fællesarealer, som de 3 private ejerboliger betaler til foreningen, da dette beløb ikke er blevet reguleret i en del år, og sidst lød stigningen kun på 25 kr.

Flere spørgsmål gik på, hvorvidt det var mulighed for at forlænge afdragsfri periode på lån 7? Formanden svarede at det på nuværende tidspunkt grundet krig og verdenssituationen er svært for kreditforeninger at svare og spå hvordan renten udvikler sig, men bestyrelsen vil undersøge nærmere og tage sagen op på næste generalforsamling.

Bestyrelsen har justeret på vedligeholdelsesplanen for 2023, da beboerne ellers ville have fået en mindre huslejestigning.

Budgettet for 2022 blev enstemmigt vedtaget.

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

Det blev på generalforsamlingen enstemmigt vedtaget, at foreningen for de kommende regnskabsår vælger *anskaffelsesprisen*, som værdifastsættelsesgrundlag.

### **Ad dagsordenens punkt 6 – Forslag til vedtægtsændring i § 13: Overdragelse**

Formanden fik ordet og indledte drøftelsen baseret på udlægningen af punktet, som beskrevet i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der var god diskussion iblandt de tilstedeværende andelshavere, og der blev både fremført argumenter for og imod forslaget. Der var iblandt de tilstedeværende en overvejende stemning for, at man i dette tilfælde burde udvise tillid til at bestyrelsen tænker og handler i foreningens bedste, da man som bestyrelse har en forpligtelse og ansvar. Som modargument blev det bl.a. fremført at ændringen af bestemmelsen fratager en del af retten en andelshaver har til selv at finde en køber, selvom der var fuld forståelse for bestyrelsens bevæggrunde ift. at fremtidssikre foreningen ift. udvælgelse af andelshavere som i højere grad vil bidrage til foreningens virke.

Punktet udløste også iblandt de tilstedeværende andelshavere en god debat, om hvordan vi er og gerne vil være som forening. Vi er nemlig en lille forening, hvor det vil være naturligt at man havde et godt sammenhold, men det har desværre ved flere lejligheder vist sig ikke nemt at samle nok deltagelse til 2 årlige arbejdsdage, som også indeholder socialt samvær med naboerne. Flere andelshavere fremhævede at det er ærgerligt at man fx som nærmeste naboer ikke gør lidt mere ud af ift. at byde nye andelshavere velkommen til foreningen.

Det blev til sidst vedtaget at der skulle afholdes en åben afstemning ved håndsoprækning, hvor det med **11 stemmer** for blev besluttet at den nævnte bestemmelse i vedtægten ændres i henhold til bestyrelsens indstilling.

#### **Ad dagsordenens punkt 7 – Evt. udskiftning af varmtvandsbeholdere til varmeveksler**

Efter en åben afstemning ved håndsoprækning blev det enstemmigt vedtaget at følge bestyrelsens indstilling, således at det fortsat er den enkelte andelshaver, der afholder udgiften til udskiftning af varmtvandsbeholder, da det regnes som forbedring ved salg af andelen.

#### **Ad dagsordenens punkt 8 – Evt. opsætning af solceller**

Efter en åben afstemning ved håndsoprækning, blev det enstemmigt vedtaget at følge bestyrelsens indstilling og vente med stillingtagen til evt. opsætning af solceller indtil der foreligger større klarhed på området vedr. solceller.

#### **Ad dagsordenens punkt 9 – Etablering af egen ladeboks eller fælles ladestandere**

Efter en åben afstemning ved håndsoprækning, blev det med **12 stemmer** for besluttet at den nævnte bestemmelse i vedtægten ændres efter bestyrelsens indstilling.

Mere præcist blev det vedtaget at hvis boligens placering er således, at kabelføring til ladeboks ikke kan ske på egen grund, kan der ved ansøgning til bestyrelsen gives tilladelse til nedgravning af kabel fra egen bolig under eget og evt. naboers have- og fliseareal samt evt. fælles kørevej til egen carport. Tilladelsen kræver myndighedernes godkendelse og betales af andelshaver.

Bestyrelsen vil ved sådanne anmodninger, som resulterer i tilladelser til nedgravning naturligvis sørge for at orientere de andelshavere som vil blive påvirket af dette arbejde, som for øvrigt skal udføres af professionelle og til mindst mulig gene for de øvrige andelshavere.

### **Ad dagsordenens punkt 10 – Præcisering af vedtægtens § 9.1 vedr. vedligeholdelse**

Formanden fik ordet og præsenterede punktet samt revideret vedligeholdelsesplan, som blev udsendt sammen med det øvrige materiale forud for generalforsamlingen.

Efter en åben afstemning ved håndsoprækning blev vedligeholdelsesplanen godkendt, og det blev ligeledes enstemmigt vedtaget at følge bestyrelsens indstilling, således at formuleringen i den pågældende bestemmelse ændres således, at den er i overensstemmelse med ABF's standardvedtægter, og hvor det præciseres at udskiftning af punkterede termoruder er andelshavers ansvar.

### **Ad dagsordenens punkt 11 – Valg af formand, sekretær/næstformand og suppleanter**

#### Formand:

Tonni blev ved håndsoprækning enstemmigt genvalgt som formand og bestyrelsesmedlem.

#### Sekretær og næstformand:

Bestyrelsen indstillede Lene, som enstemmigt blev valgt som næstformand og sekretær.

Flere andelshavere anerkendte og roste Lene for at opstille til endnu en periode på posten.

#### Suppleanter:

Louise blev enstemmigt valgt som 1. suppleant.

Sladja blev enstemmigt valgt som 2. suppleant.

### **Ad dagsordenens punkt 12 – Valg af revisor og administrator**

Efter en åben afstemning ved håndsoprækning, blev det enstemmigt vedtaget at følge bestyrelsens indstilling, således at administrationsfirmaet Højmark Groth overtager udarbejdelse af foreningens regnskab samt bistår bestyrelsen som samarbejdspartner ift. salg og boligoverdragelser.

### **Ad dagsordenens punkt 13 – Eventuelt**

Ordet var frit og der fremkom følgende bemærkninger under behandling af punktet:

- Hastigheden skal **ned**, når vi kører ind i vores lille vænge!
- Skiltet til gæsteparkeringen ved Steen ønskes flyttet ind på plænen og op på en højere, så det ses mere tydeligt (Jørgen har nu sat skiltet op på en højere pæl).
- Thomas – ingen lys i lampe udenfor bolig, har skrevet til bestyrelsen. Bestyrelsen har svaret, at der er pærer i skuret. Jørgen og Tonni vil se på lampen.

- Flere andelshavere pegede på, at beboerne skal benytte deres carporte og ikke optage gæsteparkeringerne. Beboere med to biler skal ligeledes altid skal parkere den ene bil i deres carport.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

---ooo000ooo---

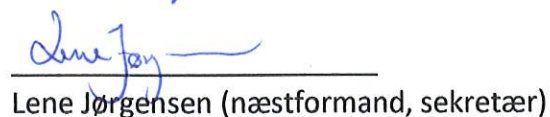
Odense, den 16. april 2023

**Dirigent:**

  
Sladja Zoric

**Bestyrelsen:**

  
Tonni Leicht Jørgensen (formand)

  
Lene Jørgensen (næstformand, sekretær)

  
Bodil Nielsen (kasserer)