

Referat af ordinær generalforsamling i ABF Herluf Trolles Vej, den 12. marts 2024

Tirsdag den 12. marts 2024, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i AB Herluf Trolles Vej.

Formand Tonni Leicht Jørgensen bød velkommen til generalforsamlingen og til foreningens administrator Claus Groth Christoffersen, Højmark Groth ApS.

Derefter gik generalforsamlingen i gang efter den udsendte dagsorden.

Ad. Dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Slajda Zoric.

Bestyrelsen foreslog Sladja Zoric. Sladja blev uden indvendinger valgt som dirigent.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovligt varslet jf. vedtægternes §24, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig ved opråb af tilstedeværende andelshavere + modtaget fuldmagt fra hus nr. 176.

Ad dagsordenens punkt 2 – Bestyrelsens beretning

Beretningen er udsendt sammen med dagsordenen.

Dirigenten gav ordet til formanden, som gav en opsummering af bestyrelsens beretning for 2023. Beretningen var udsendt til andelshaverne forud for generalforsamlingen.

Efter formandens resumé var der enkelte bemærkninger fra formanden og andelshaverne, bl.a. vedr. generende støj fra virksomheden Standex i dagtimerne. Der var opfordring til at blive ved med at forsøge at opnå nye målinger af støjniveauet hos Odense Kommune. Man kan evt. kontakte relevante medarbejdere, som man kender hos Kommunen eller forhøre sig hos jurister.

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

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

Forelægges af Claus Groth Christoffersen, Højmark Groth ApS.

Claus Groth gennemgik årsrapporten for 2023, resultatopgørelse, balance samt noter, og kommenterede på enkelte af punkterne og tallene i årsregnskabsmaterialet.

Bestyrelsen fremlagde dokumentet "Centrale Økonomiske Oplysninger til brug for Generalforsamlingen", som man er forpligtet til.

Claus Groth forklarede efterfølgende om lovforslag fra regeringen om ændring i værdifastsættelsesgrundlag for værdien af andelsboliger, som forventes vedtaget med virkning fra 15.04.2024.

Forslaget går bl.a. ud på, at man nu må pristalsregulere værdifastsættelsesgrundlaget for en andelsbolig med år 2012 som grundlag = indeks 100. Pristalsindekset er nu på = indeks 120, hvilket vil sige, at foreningen ville kunne opskrive værdien af den samlede ejendom med i alt ca. 800.000 kr., hvis man fremover vælger at anvende den offentlige ejendomsvurdering. Dette bliver tilladt, hvis det nye lovforslag bliver vedtaget. Man kan vælge at afsætte en del af denne opskrivning til vedligeholdelse.

Værdifastsættelse via valuar vil blive for omkostningsfuld.

Andelsboligforeninger kan, hvis de afventer med afholdelse af generalforsamling til efter 15. april 2024, og lovændringen er vedtaget der, allerede på denne generalforsamling vedtage nyt værdifastsættelsesgrundlag. Ved tidligere generalforsamling som vores, kan ændring af værdifastsættelsesgrundlaget først ske ved generalforsamling i 2024.

Årsrapporten for 2023 og resultatdisponeringen blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Forelægges af Claus Groth Christoffersen, Højmark Groth ApS.

Claus Groth gennemgik kort og kommenterede kort undervejs budgettet for 2024.

Budgettet for 2024 blev enstemmigt vedtaget.

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

Det blev på generalforsamlingen enstemmigt vedtaget, at foreningen for det kommende regnskabsår fastholder *anskaffelsesprisen*, jf. side 14 i årsrapporten, som værdifastsættelsesgrundlag.

Ad dagsordenens punkt 6 – orientering om møde med Realkredit Danmark vedr. realkredit flexlån på kr. 7.651.00.

Bestyrelsen har den 22.02.24 afholdt møde med Realkredit Danmark vedr. ovennævnte lån. Lånet har en aktuel rente 1,7752% med restløbetid på 21,25 år. Lånet er afdragsfrit frem til ¼ 2025, hvor det også skal rentetilpasses.

Bestyrelsen og Claus Groth vil give en orientering om mødet og de muligheder, der er for fornyelse af lånet.

Der vil blive indkaldt til et ekstraordinært møde om lånets fornyelse i løbet af efteråret, hvor den aktuelle rente er kendt. På dette møde skal der træffes endelig beslutning om lånefornyelsen.

Bestyrelsen indstiller orienteringen til drøftelse.

Formanden præsenterede oversigt over, hvilke muligheder, der hos Realkredit Danmark er for at forny foreningens nuværende afdragsfri Flexlån F10K, og evt. omlægning af Flexlånet sammen med det nuværende 0,5% kontantlån (Flexlån F9T). De 5 Finansieringseksempler gives på baggrund af Tonni og Bodil's møde med Realkredit Danmark om låneomlægning.

Der blev aftalt følgende:

- Der skal afholdes et nyt møde med Realkredit Danmark sammen med Claus Groth for yderligere afstemning af spørgsmål, mv.
- Mulighederne skal "koges ned" til 2 inden en ekstraordinær generalforsamling
 - Evt. en mulighed, hvor der er afdragsfrihed og en hvor afdrag kan aftales løbende.
- Det skal vurderes, hvad låneomlægningen vil betyde for andelsværdien og boligafgiften i de enkelte scenarier.
- Bestyrelsen skal på en ekstraordinær generalforsamling gives bemyndigelse til at indgå låneomlægningen, jf. godkendelse af låneomlægning på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad dagsordenens punkt 7 – Forslag fra bestyrelsen

Forslag til vedtægtsændringer vedr. forandringer i boligen.

Højesteret afsagde den 25. august 2023 en dom, hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen – på tilsvarende vis som en lejer er ansvarlig i henhold til lejeloven.

ABF har valgt at udarbejde en række tilføjelser til forandringsbestemmelsen i § 10 som følge af dommen. Tilføjelserne i § 10 i ABF's standardvedtægter kombinerer en række redskaber til bestyrelsen med et objektive ansvar for den udførende andelshaver. Senere købere af andelsboligen indtræder ikke i dette objektive ansvar. Bestemmelserne i ABF's standardvedtægter er udtryk for ABF's anbefalinger til andelsboligforeninger.

Se vedlagte tekst fra ABF.

Formanden redegjorde kort for de fra ABF på baggrund af en højesteretsdom forslåede vedtægtsændringer til vedtægternes §10 vedr. forandringer i boligen.

Bestyrelsen indstillede, at vedtægtsændringerne foreslået i det udleverede bilag fra ABF indarbejdes i foreningens vedtægter §10.

Generalforsamlingen godkendte forslaget.

Ad dagsordenens punkt 8 - Indkomne forslag

Skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og skal afleveres i Bodils postkasse nr. 168 eller fremsendes via mail til foreningens mailadresse info@ab-herluftrolle.dk

Der var ikke modtaget nogen forslag fra andelshaverne.

Ad dagsordenens punkt 9 - Valg til bestyrelsen

På valg er: Kasserer Bodil Nielsen (modtager genvalg)

Valg af 2 suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen.

Bodil genvalgtes enstemmigt som kasserer og modtog genvalget.

Sladja og Louise blev enstemmigt genvalgt som suppleanter.

Ad dagsordenens punkt 10 - Valg af revisor og administrator

Bestyrelsen anbefalede at fortsætte med Højmark Groth A/S som administrator

Generalforsamlingen godkendte valget.

Ad dagsordenens punkt 11 - Eventuelt

1. Steen nævnte, at hans hoveddørs tætningslister trænger til udskiftning – er stive og ikke længere helt tætte. Der er samme problem i flere andre boliger. Bestyrelsen overvejer og undersøger muligheden og priser for udskiftning af tætningslister i alle boligernes hoveddøre.
2. Formanden foreslog, om det var en idé at få alle boligernes tagrender rensset samlet. Man blev enige om, at bestyrelsen skal undersøge pris for rensning af alle tagrender.
3. Forsikring: Bestyrelsen har modtaget et nyt tilbud på forsikring, der er dobbelt så dyrt som den nuværende pris. Vi har samtidig fået et lille nedslag på vores nuværende forsikring. Derfor vælger man at fastholde denne.
4. Julebelysning: Sladja forespurgte, om der ikke kommer julebelysning op i år på torvet, da der ikke var julebelysning sidste år.

Formanden oplyste, at foreningen har købt en ny lyskæde, som sættes op allerede i efteråret og kan sidde i træerne på torvet permanent, således at der blot skal tændes for kæden ved juletid.


5. Tom henledte opmærksomheden på generalforsamling i grundejerforeningen den 21. marts kl. 15.00.

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

---ooo000ooo---

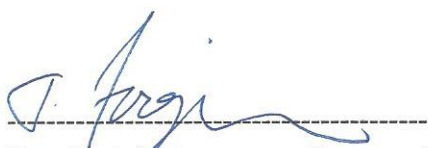
Odense, den 18. marts 2024

Dirigent:



Sladja Zoric

Bestyrelsen:



Tonni Leicht Jørgensen (formand)



Bodil Nielsen (kasserer)



Lene Jørgensen (næstformand, sekretær)