

Referat af ordinær generalforsamling i ABF Herluf Trolles Vej, den 20. marts 2025

Torsdag den 20. marts 2025, 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 Sladja 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.

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 2024. Beretningen var udsendt til andelshaverne forud for generalforsamlingen.

Efter formandens resumé var der enkelte bemærkninger fra formanden og andelshaverne, bl.a. vedr. beskæring af træer i 2025 og foreningens interesseliste

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

Dagsordenens punkt 3 – Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændring vedr. værdiansættelse af foreningens ejendom

Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring (§14, stk. 1 og § 14, stk. 2) vedr. værdiansættelse af foreningens ejendom jf. begrundelse nedenfor og vedlagte bilag udarbejdet af Claus Groth.

Bestyrelsens begrundelse for vedtægtsændringsforslag:

§ 14, stk. 1, litra a: *Hvis andelsboligforeningen skal have mulighed for at værdiansætte foreningens ejendom efter den metode der trådte i kraft den 15.04.2024 (indekseret offentlig ejendomsvurdering), skal vedtægterne ændres.*

Bestyrelsen foreslår derfor, at andelsboligforeningens vedtægter opdateres, så de kommer i overensstemmelse med ABF' standardvedtægter. Sker det, vil fremtidige ændringer i andelsboligloven omkring værdiansættelse automatisk være omfattet af andelsboligforeningens vedtægter, da der i ændringsforslaget henvises til gældende lovgivning.

Samtidig anbefaler bestyrelsen, at man tilføjer et ekstra afsnit omkring bestyrelsens ansvar ved værdiansættelsen, da dette er et lovbestemt bestyrelsesansvar, uanset om det er indskrevet i foreningens vedtægter eller ej. Afsnittet er identisk med ABF' standardvedtægt.

§ 14, stk. 2: *Andelsboligforeningens nuværende vedtægter indeholder forkerte henvisninger (litra A til E), hvorfor bestyrelsen foreslår dette blive rettet (litra B-D).*

Bestyrelsen indstiller de i bilaget nævnte vedtægtsændringer til godkendelse og efterfølgende indarbejdelse i foreningens vedtægter.

Claus Groth gennemgik og forklarede om forslaget vedr. vedtægtsændringer §14 stk. 1 og 2, således at foreningens boliger kan værdiansættes efter den nye mulige 4. metode for ejendomsvurdering af andelsboliger, nemlig indekseret offentlig ejendomsvurdering. Denne metode for ejendomsvurdering af andelsboliger trådte i kraft 15.04.2024.

Argumenterne for ændring til ejendomsvurdering med indekseret offentlig ejendomsvurdering blev fremlagt og forklaret og spørgsmål fra andelshaverne blev fyldestgørende besvaret af Claus Groth.

Bestyrelsens indstilling blev enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 4 - Afstemning om værdifastsættelsesgrundlag indtil næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller, jf. dagsordenens punkt 3, at foreningen fremover anvender indekseret offentlig ejendomsvurdering.

Der blev enstemmigt vedtaget muligheden for de foreslåede vedtægtsændringer.

Endelig sker i forbindelse med dagsordenens punkt 5, godkendelse af årsrapporten.

Dagsordenens punkt 5 - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Forelægges af Claus Groth Christoffersen, Højmark Groth ApS.

Foreningens årsrapport for 2024 blev gennemgået af Claus Groth med fokus på årsrapportens note 18 vedr. beregning af boligernes andelsværdier. Dette jf. punkt 3 ovenfor og den påtænkte vedtægtsændring.

Året har givet et større underskud, som skyldes låneomlægningen (omkostninger. mv.) og "oprydning" af en opgørelsesmetode af regnskabsteknisk karakter, som foreningens tidligere revisor har anvendt på tidligere lån. Denne tidligere brugte metode kan resultere i en forhøjet risiko for, at foreningen kommer til at beregne en ulovlig maksimalpris ved et salg.

Ved opgørelsen af boligernes andelsværdier i årsrapporten er indarbejdet, at foreningen fremover vælger at bruge indekseret offentlig ejendomsvurdering, når andelsværdierne opgøres. Der er lagt op til en stigning i andelsværdierne på ca. 10%. En del af stigningen bliver udnyttet til henlæggelse af et beløb på 607.875 kr. (side 6) til fremtidig vedligeholdelse, således at der i alt reserveres 1.000.000 kr. til fremtidig vedligeholdelse. Dette vil bl.a. sende et stærkt signal overfor banker, når der fremover skal sælges andelsboliger.

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

Der var på ny afstemning om vedtagelse af værdiansættelse af foreningens boliger efter indekseret ejendomsvurdering samt godkendelse af foreningens årsrapport for 2024. Begge dele blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 6 – Forelæggelse af drift- 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 2025.

Der er lagt op til, at boligafgiften stiger med 1,71% pr. 01.05.2025. Det svarer til udviklingen i inflationen fra december måned 2023 til december måned 2024. Budgetresultatet viser, at der kun er 38.718 kr. til rådighed for uforudsete omkostninger. Der er kun sat 10.000 kr. af til løbende vedligeholdelse. Claus Groth anbefalede en stille og rolig stigning i boligafgiften i stedet en stor stigning i et enkelt år. Rent økonomisk er der plads til at reservere 35.000 kr. til løbende vedligeholdelse. Claus Groth anbefalede derfor at ændre beløbet til løbende vedligeholdelse i budgettet til 35.000 kr. i stedet for 10.000 kr.

Budgettet for 2025, inklusive ændring af beløbet til løbende vedligeholdelse til 35.000 kr. i stedet for 10.000 kr. blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 7 - 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 8 - Valg til bestyrelsen

På valg er: Formand Tonni Leicht Jørgensen (modtager genvalg)

Næstformand og sekretær Lene Jørgensen (modtager genvalg, hvis ingen alternative kandidater)

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

Tonni genvalgtes enstemmigt som formand og modtog genvalget.

Lene genvalgtes enstemmigt som næstformand og sekretær og modtog genvalget.

Sladja og Louise blev enstemmigt genvalgt som suppleanter og modtog genvalget.

Ad dagsordenens punkt 9 - Valg af revisor og administrator

Bestyrelsen indstiller, at foreningen fortsat anvender Højmark Groth ApS.

Generalforsamlingen godkendte valget af Højmark Groth ApS som fortsat revisor og administrator.

Ad dagsordenens punkt 10 - Eventuelt

Under "Eventuelt" blev bl.a. følgende punkter berørt:

- Bestyrelsen har overvejet, om man skal genindføre 1 eller 2 årlige fælles arbejdsdage. Det overvejes at opkræve de beboere, som ikke ønsker/kan være med, et beløb på 300 kr.
 - Kommentarerne til ovenstående var bl.a.:
 - Ærgerligt at der ikke foregår meget socialt i foreningen, hvis man f.eks. ikke har en fælles arbejdsdag.
 - Hvis man ikke kan deltage på selve arbejdsdagen, kunne man udføre et stykke arbejde f.eks. i ugen op til eller efter.
 - Ikke opkræve et beløb på 300 kr.
 - Bestyrelsen skal sammensætte model for udførelse af arbejde ved arbejdsdagen.
- Tonni foreslog at lægge en stor sten ved indkørslen til vænget ved nr. 152, således at biler ikke kører i nr. 152's grus, og gruset ligger ud på vejen. Man vil dog pga. den smalle vej let kunne komme til at køre ind i en stor sten. Beboerne i nr. 152 forespørges om deres mening.
- Grundejerforeningen: Tom forespurgte, om der var ønsker og forespørgsler vedr. Grundejerforeningen og gjorde opmærksom på Grundejerforeningens generalforsamling den 26.03.2025 og at man mangler et bestyrelsesmedlem i Grundejerforeningen. Der blev drøftet

et tættere samarbejde mellem de 2 andelsboligforeninger og lejeboligerne f.eks. omkring indhentning af tilbud på vintertjeneste og gartner-/havearbejde i øvrigt, f.eks. fjernelse af væltede buske på stien rundt omkring søen.

- Klipping af hække: Bestyrelsen har overvejet idé om at få klippet de udvendige sider og toppe på vores hække af havefirma, bl.a. for ensartethed. Der er indhentet tilbud fra Fyns Havedesign, som i forvejen udfører bl.a. vintertjeneste for foreningen, men det var alt for dyrt, ca. 40.000 kr. Der kom et par forslag om at kontakte andre firmaer.
- De hvide "havelåger" på Herluf Trolles Vej ud for plejehjemmet er i en dårlig stand. Skal vedligeholdes af Odense Kommune. Forslag om, at Grundejerforeningen tager kontakt til Kommunen vedr. dette.
- Herudover blev et par andre punkter berørt.

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

---ooo000ooo---

Odense, den 29. marts 2025

Dirigent:

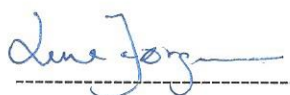


Sladja Zoric

Bestyrelsen:



Tonni Leicht Jørgensen (formand)

Bodil Nielsen (kasserer)

Lene Jørgensen (næstformand, sekretær)