

Referat af ordinær generalforsamling i ABF Herluf Trolles Vej, den 31. marts 2026

Tirsdag den 31. marts 2026, 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 2025. Beretningen var udsendt til andelshaverne forud for generalforsamlingen.

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

Dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Forelægges af Claus Groth Christoffersen, Højmark Groth ApS.

Foreningens årsrapport for 2025 blev gennemgået af Claus Groth med fokus på de vigtigste poster og årsrapportens forskellige noter.

Der blev informeret om, at der fra januar 2026 er krav om godkendte digitale bogføringssystemer.

Foreningens renteindtægter er faldet (side 12 i årsrapport).

Claus Groth gav kort forklaring vedr. beregning af boligernes andelsværdi efter den indekserede offentlige ejendomsvurdering.

Der var drøftelse vedr. forbedring af bolig og omfang af forbedring fra sælgers side i forbindelse med salg. Claus Groth henviste til ABF's forbedringskatalog på ABF's hjemmeside. (Se i øvrigt pkt. 7.2).

Godkendelse af foreningens årsrapport for 2025 blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 4 – 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 2026.

Der er lagt op til, at boligafgiften stiger med tallet for den indekserede pristalsregulering = ca. 2,02% pr. 01.05.2026.

Budgettet for 2026 blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 5 - Afstemning om værdifastsættelsesgrundlag indtil næste ordinære generalforsamling

Der blev enstemmigt vedtaget, at foreningen indtil næste ordinære generalforsamling anvender indekseret offentlig ejendomsvurdering som værdifastsættelsesgrundlag.

Ad dagsordenens punkt 6 - Indkomne forslag

*Skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, **senest 23.03.2026**, og skal afleveres i Bodils postkasse nr. 168 eller fremsendes via mail til foreningens mailadresse info@ab-herluftrolle.dk*

Dagsordenens punkt 7 - Forslag fra bestyrelsen

7.1 Indførelse af gebyr for forsinket indbetaling af husleje

Bestyrelsen foreslår, at der til dækning af foreningens udgifter i forbindelse med rykning for sen indbetaling af boligafgift eller lignende forpligtelser indføres et gebyr på 750 kr.

Der var en kort diskussion, om der havde været tilfælde, hvor det har været nødvendigt at rykke for indbetaling af boligafgift. Bestyrelsen kunne bekræfte gentagne tilfælde.

Der blev fra forsamlingens side godkendt det foreslåede rykkergebyr på 750 kr.

7.2 Vedligeholdelse i forbindelse med fraflytning fra bolig

Med henblik på at sikre attraktive nye andelshavere til ledige boliger i foreningen foreslår bestyrelsen, at bestyrelsen bemyndiges til at foranledige en bolig rengjort og istandsat i nødvendigt omfang, før boligen fremvises til interesserede købere. Udgifterne hertil afholdes af sælger jf. Vedtægternes § 9, hvor andelshavers vedligeholdelsespligt er præciseret.

Punktet førte til en længere diskussion om, hvordan en bolig skal anses for istandsat i nødvendigt omfang med henblik på fremvisning for interesserede købere ved salg, og om det f.eks. kan være rimeligt, at en sælger skal sørge for at hans bolig er nymalet i forbindelse med fremvisning. Køberen kan jo f.eks. ønske maling i en anden farve, og vil måske også f.eks. gå i gang med at renovere køkken.

En afstemning om bestyrelsens forslag endte med 6 stemmer for og 6 stemmer imod. Forslaget bortfaldt således. Dog blev bestyrelsen opfordret til at komme med en nærmere definition og konkretisering af de ønskede regler.

7.3

Snerydning og saltning

Foreningens nuværende aftale med Fyns Havedesign indebærer, at vi betaler 1.250 kr. pr. gang for saltning ved sne under 3 cm, 1.800 kr. for snerydning for sne over 3 cm. Ved sne over 10 cm betales 1.000 kr. pr. time. Alle priser er ekskl. moms.

Foreningen har i vinteren 2025 - 2026 indtil videre betalt i alt 65.187,50 kr. inkl. moms

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af det nuværende niveau på snerydningen.

Bestyrelsen mener, at den hårde vinter 2025-2026 har krævet alt for store udgifter til snerydning og saltning. I nogle andre vænger på Herluf Trolles Vej har man ikke snerydning. Dette kan dog være risikabelt også forsikringsmæssigt, hvis beboere, osv. kommer til skade pga. glat føre på fortov, sti eller vej. Bestyrelsen vil gå i dialog med Fyns Havedesign, om mindre saltning og ingen snerydning ved lille mængde sne (1-2 cm sne). Tom gjorde opmærksom på, at grundejerforeningen har indgået aftale med nyt firma, OK fra Nyborg, om vintertjeneste. Andelsboligforeningen bør undersøge tilbud hos dette firma.

Indkomne forslag fra andelshavere:

7.4 Forslag om grillaften

Thomas Kildeberg foreslår, at der afholdes fælles grillaften den 26. eller 27. juni 2026. Thomas tilbyder at stille sin have til rådighed for arrangementet, og at foreningen betaler for pølser, vin og øl.

Thomas vil på mødet orientere nærmere om sit forslag.

Thomas præsenterede sit forslag om en grillfest den 26.06. eller 27.06.2026 i hans have, hvor foreningen betaler grillpølser, øl, vin og sodavand, etc. Deltagerne er velkomne til selv for egen regning at medbringe f.eks. andet kød til grillen.

Thomas ønsker assistance med borde og stole, osv.

Beboerne i de 3 ejerboliger vil også blive inviteret til grillfesten.

Der var umiddelbart god stemning for arrangementet. Thomas vil sende invitation ud med ønsket tilbakemelding vedr. tilslutning til arrangementet.

7.5 Evt. modernisering af varmeanlæg

Jf. bestyrelsens beretning foreslår Sladja og Maria en drøftelse af, hvorledes boligernes varmeanlæg eventuelt kan moderniseres, inkl. udskiftning af varmtvandsbeholdere. Dette kunne eventuelt ske ved en fælles finansiering mellem foreningen og andelshaverne. Forslagsstillerne vil uddybe forslaget på mødet.

Bestyrelsen indstiller forslaget til en indledende drøftelse.

Der var en diskussion om varmtvandsbeholderne og teknikrummene i de forskellige boliger, som i øvrigt for en del beboere virker komplicerede. Der er hos en del af beboerne allerede blevet udskiftet dele til varmvandsbeholdersystemet og nogle har fået skiftet selve varmtvandsbeholderen, som efter sigende ikke har en levetid på meget mere end 20 år. Steen forespurgte, om ikke der kunne være en rabat, hvis alle boliger fik skiftet varmtvandsbeholderne. Bestyrelsen vil overveje at få en VVS'er til at vurdere situationen og afgive tilbud på installation af nye varmtvandsbeholdere.

7.6 Drøftelse af interessen for fælles ladestandere i foreningen

Sladja og Marie, nr. 164, foreslår en drøftelse af interessen for etablering af fælles ladestandere i foreningen.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at punktet blev behandlet på generalforsamlingen for tre år siden. Her blev det besluttet, at ladestandere skal etableres i tilknytning til andelshavernes bolig/garage.

Forslagsstillerne vil uddybe forslaget på mødet.

Bestyrelsen indstiller forslaget til fornyet drøftelse.

Man genoptog den diskussion, som allerede startede for 3 år siden, omkring fælles ladestandere kontra individuelle ladebokse til elbiler. Der var bl.a. argumenter, at fælles ladestandere kan kodes, så kun foreningens medlemmer kan lade ved dem. Man kan ikke opnå en billig elpris, f.eks. om natten, ved fælles ladestandere. Bestyrelsen er klar over, at installation af individuelle ladebokse kan være kompliceret hos nogle beboere vedr. ledningsføring, nedgravning af kabel, osv.

Det blev besluttet at fastholde beslutningen fra 2023: Hvis en boligs 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. Ansøger er ansvarlig for, at gravearbejdet mv. ikke kolliderer med andre installationer, bl.a. elkabler, til- og afløb og telefonkabler og betaler for den samlede produktion af installationen.

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 8 - Valg til bestyrelsen

På valg er: Kasserer Bodil Nielsen (modtager genvalg)

Bodil genvalgte enstemmigt som kasserer og modtog genvalget.

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

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:

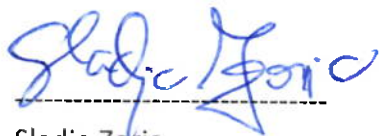
- Grundejerforeningen: Tom orienterede, at der er generalforsamling i grundejerforeningen 27.04.2026, og at der vil komme en stigning i medlemskontingentet til grundejerforeningen på 10 kr. månedligt fra 2027.
- Herudover blev et par andre punkter kort berørt.

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

---o0o---

Odense, den 25. april 2026

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sladja Zoric', written over a dashed horizontal line.

Sladja Zoric

Bestyrelsen:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tonni Leicht Jørgensen', written over a dashed horizontal line.

Tonni Leicht Jørgensen (formand)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bodil Nielsen', written over a dashed horizontal line.

Bodil Nielsen (kasserer)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lene Jørgensen', written over a dashed horizontal line.

Lene Jørgensen (næstformand, sekretær)