

# A/B Holsteinsgade 32-34

## Referat af ordinær generalforsamling 25. april 2018

---

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Eventuelt

### Ad 1. Valg af dirigent

Formand Renato Ezban bød velkommen, foreslog Laila Christensen fra BAK som dirigent og Marianne Grützmeier som referent. Der var ikke andre forslag. Laila og Marianne blev herefter godkendt henholdsvis ordstyrer og referent.

Laila konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig med 15 fremmødte husstande samt 3 fuldmagter.

### Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formanden (Renato, nr 32, 3 tv) bød Anna, nr 34, 5 tv velkommen som ny andelshaver og fremlagde den mundtlige beretning med punkterne

- Foreningens sommerfest og julearrangement var forløbet godt. Tak til arrangørerne
- Udskiftning i bestyrelsen, hvor Linda indtrådte som suppleant efter at Bo havde ønsket at fratræde. Stor tak til Bo og tak til Linda for også at overtage Bos post i gårdlauget.
- Ingen større vedligeholdelsesprojekter igangsat. HOFOR har finansieret og stået for bortskaffelse af gammelt og opsætning af helt nyt varmeanlæg. Årsag: rør i eksisterende anlæg ville ikke kunne klare HOFORs øgede vandtryk.
- En arbejdsgruppe har arbejdet med finansieringsmodeller for opsætning af altaner. Linda og Stewart uddybede punktet under punkt Eventuelt.
- Der er indhentet tilbud til udskiftning af køkkendøre. Størrelsen af budget hertil blev drøftet under budgettet.
- Foreningens økonomi er rigtig god. Ingen huslejstigning i mange år, gælden er lav, friværdien er tilsvarende høj.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden kommentarer.

### Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse

Laila Christensen, BAK, gennemgik regnskabet, som blev sat til afstemning og godkendt enstemmigt.

Vedr. værdiansættelse af andelskronen efterlyste Bent offentliggørelse af sidste års generalforsamlingsreferat mhp diskussionen om valuarvurdering og andelskronen. Renato beklagede, at referatet pga

formuleringsspørgsmål endnu ikke var offentliggjort. Det vil ske snarest. (Referatet er nu på BAKs hjemmeside).

På Bents spørgsmål bekræftede Renato, at bestyrelsen har bemyndigelse til at skifte valuar. Forrige års valuar Wismann er udskiftet med ny valuar og lavere valuarvurdering pga forventet bekendtgørelse om regler for valuarvurderinger og dermed nedsættelse af andelskronen. Et flertal i bestyrelsen har ønsket at nedsætte værdien andelskronen allerede nu. Laila bekræftede forventningerne til reguleringsbekendtgørelse og mente, at andelsforeningen kunne risikere at få en overprissag på halsen, hvis andelskronen blev sat for højt.

Forslag om fastsættelse af andelskronen på 330 (en forøgelse på 15 ift 2017) blev herefter vedtaget enstemmigt.

#### Ad 4. Forelæggelse af driftsbudget og evt ændring af boligafgiften

Laila gennemgik årsrapporten og budgettet.

Boligafgiften foreslås fastholdt på samme niveau.

Budget til udskiftning af køkkendøre foreslås sat til 450.000 kr. Linda har indhentet tilbud, men der er tvivl om fx malearbejde er indeholdt og den nærmere betydning af forbeholdene i tilbuddet. Generelt har det været svært for bestyrelsen at få kontaktede tømrere til at afgive tilbud. Morten tilbød at indhente alternativt tilbud. Beløbsgrænsen på 450.000 kr blev godkendt sammen med beslutningen om, at samtlige andelshaveres køkkendøre vil blive udskiftet. Bo opfordrede bestyrelsen til at overveje udskiftning af brandsikre loftsdøre.

Det samlede budget blev herefter vedtaget.

#### Ad 5. Forslag til vedtægtsændring vedr obligatorisk arbejdsdeltagelse

Bestyrelsen har fremsat et forslag om obligatorisk deltagelse for alle i foreningens årlige arbejdsdag, hvor udeblivelse uden afbud vil koste andelshaveren 500 kr. Tilføjelsen 'uden afbud' i forslaget stod for Renatos egen regning, da det ikke indgik i bestyrelsens oprindelige forslag. Det oprindelige forslag, hvor afbud ikke var en mulighed, blev genfremsat.

Efter diskussion om obligatorisk deltagelse med eller uden afbud blev det mest vidtgående ændringsforslag om obligatorisk deltagelse med strafvederlag på 500 kr sat til afstemning. Ingen stemte for, 5 stemte imod.

Derefter blev forslaget med afbudsmulighed sat til afstemning. 11 stemte for, men da et forslag til vedtægtsændring kræver 2/3-flertal, skulle der have været min. 12 stemmer for en vedtagelse. Forslaget kunne derfor ikke vedtages.

#### Ad 6. Valg til bestyrelsen

Følgende var på valg:

- Formand, *Renato Ezban* (32, 3 tv), genopstiller
- *Trine Oliveri* (32, 3 th) genopstiller.
- *Sille Beck-Hansen* (34, 4. th) havde givet udtryk for, at hun kun ønskede at genopstille hvis der ikke var andre.

Ikke på valg var:

- *Torben Thorhauge*, (32, 1. tv)
- *Linda Rotovnik* (32, 2 th) Linda kom ind i bestyrelsen som suppleant i stedet for Bo og derfor på valg næste år.

Øvrige kandidater var:

- *Stuart Skovby de Abrew* (32, 1 th) stillede herefter op til bestyrelse.
- *Bent Poulsen* (32, 2 tv) opstillede som suppleant.

Ifølge vedtægterne består bestyrelsen af 3-5 repræsentanter. Da der med Stuarts opstilling var 5 opstillede blev Silles melding om, at hun opstillede hvis der ikke var andre, fortolket som at hun ikke opstillede (Sille var ikke tilstede).

De opstillede blev herefter valgt uden afstemning.

#### Ad 7. Valg af administrator

BAK blev foreslået uden ændringsforslag og dermed genvalgt som foreningens administrator.

#### Ad 8. Eventuelt

Linda og Stuart redegjorde for arbejdsgruppens arbejde og resultatet af deres kontakt til advokater. De fortalte, at kun én advokat havde delvist accepteret finansieringsforslaget på betingelse af, at andelsforeningens vedtægter blev ændret, så foreningen fremover vil kunne stå som kollektiv låntager. Om dét er muligt, forholdt BAK sig skeptisk til. Kommunens tilladelse skal indhentes.

Stewart omdelte nogle beregninger, som viste hvad opførelse af altaner ville koste andelshaverne og hvad det vil betyde for andelsforeningens værdi.

Forslaget gav anledning til en del diskussion om udgiftsfordeling mellem andelshaverne, eventuelt pålæg om altan uanset interesse herfor samt fordele/ulemper for de som ikke ønsker/ikke har mulighed for at få altan.

Torben bad om en tilkendegivelse fra de fremmødte om interesse for investering på ca 4 mio kr til opførelse af altaner. 16 andelshavere tilkendegav interesse heri. Arbejdsgruppen går herefter videre med sagen.

Formanden takkede generalforsamlingen og inviterede til fællesspisning på foreningens regning på restaurant Taormina.

*Underskrevet af:*

#### Bestyrelsen

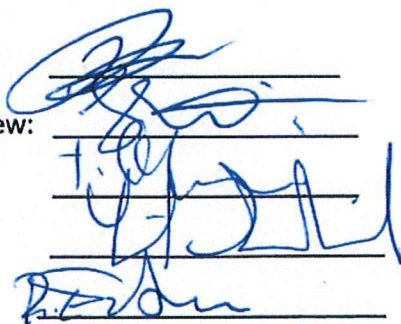
Torben Thorhauge:

Stuart Skovby de Abrew:

Trine Oliveri:

Linda Rotovnik:

Renato Ezban:



#### Ordstyrer

Laila Christensen:

