



Dato: 27. april 2022

Referat fra Ordinær generalforsamling  
Forening Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34,  
Sted I gården  
Dato tirsdag d. 26-04-2022  
Kl. 17.30

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent og referent	
2.	Bestyrelsens beretning	
3.	Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.	Findes på hjemmesiden
4.	Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiften.	Findes på hjemmesiden
5.	Forslag. 1. Bestyrelsen fremsætter forslag til generalforsamlingen den 26/4 om at § 14. stk 4. ændres til dette: <i>"Vurderingen af forbedringer og af evt. løsøre foretages altid af uvildig skønsperson udpeget af bestyrelsen, og gennemføres efter retningslinjerne i Andelshåndbogen bilag D. Udgiften deles mellem køber og sælger. Skønspersonen gennemgår samtidigt lejligheden for eventuelle mangler og resultatet af vurderingen er bindende for såvel andelshaveren og bestyrelsen."</i> 2. Forslag fra Søren Beck vedr. Altaner	Findes på hjemmesiden
6.	Valg til bestyrelse På valg er formand Renato samt bestyrelsesmedlemmer Trine og Stuart. Bo er ligeledes på valg, da han er trådt ind i stedet for Torben.  Herudover skal der vælges 1-2 suppleanter	
7.	Valg af administrator	
8.	Valg af ny revisor Bestyrelsen indstiller til genvalg af Advisor Revision	
9.	Eventuelt	

This document has esignatur-Agreement-ID: d6eaf55df11wpr247699887



## Referat

Ad 1 Foreningens formand Renato Ezban bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til ejendomsadministrator Maja Hjersted fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Maja Hjersted blev valgt som mødets dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der ville fra mødet blive udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen jf. vedtægtens § 22 var afholdt inden 4 måneders fristen og indkaldt rettidigt jf. vedtægtens § 23, ved brev af den 7. april 2024 til alle medlemmerne. Årsregnskab 2021 og Budget 2022 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at 23 ud af 24 mulige medlemmer var til stede, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad 2 Formand Renato Ezban fremlagde bestyrelsens beretning.

Velkommen til nye andelshaver.

God forening med god økonomi – samme boligafgift i 10 år.

Ikke sket så meget siden sidste generalforsamling. Der har været lidt vedligeholdelse, såsom ny ventilation i kælder, reparation af sokkel i gården samt små el reparationer.

Der er blevet del indfriet 750.000 på foreningens gæld jf. GF beslutning 2021.

Torben er desværre trådt ud af bestyrelsen. Stor tak til Torben for hans arbejde og Tak til Bo for at træde i hans sted til og med generalforsamlingen.

Tak til Bent for at være webmaster for foreningens hjemmeside og sørger for denne altid er opdateret. Tak til Lise for beplantningen i gården.

Beretning **taget til efterretning.**

Ad 3 Dirigenten fremlagde årsregnskab 2021.

Året endte med et overskud på kr. 371.075, hvoraf der blev afdraget med kr. 166.666, - på gæld.

Dirigenten oplyste, at det ekstraordinære afdrag på kr. 750.000 er først afdraget 1-1-2022, og vil derfor først kunne ses i næste års regnskab.

Bestyrelsen indstillede til en andelsværdi på kr. 364,78, det giver en stigning i forhold til sidste år selvom hensættelserne bibeholdes på kr. 5.255.639,-

Dirigenten fremlagde endvidere de centrale økonomiske nøgletalsoplysninger (skema 4), som i henhold til de nye regler for nøgleoplysninger i andelsboligforeninger skal fremlægges på generalforsamlingen. Skemaet kan findes på foreningens hjemmeside under ”Nøgleoplysningskema”.

**Andelsværdi kr. 364,78 og årsregnskab blev herefter enstemmigt godkendt.**



Ad 4 Dirigenten fremlagde budget 2022.

Der blev ikke indstillet til stigning af boligafgiften.

Til vedligeholdelse blev der afsat kr. 119.500.

Der er opnået en besparelse på realkreditlånet grundet det ekstraordinære afdrag.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad 5 **Forslag 1:**

Formanden fremlagde bestyrelsens forslag og ændring af § 14. stk. 4.

*"Vurderingen af forbedringer og af evt. løsøre foretages altid af uvildig skønsperson udpeget af bestyrelsen, og gennemføres efter retningslinjerne i Andelshåndbogen bilag D. Udgiften deles mellem køber og sælger. Skønspersonen gennemgår samtidigt lejligheden for eventuelle mangler og resultatet af vurderingen er bindende for såvel andelshaveren og bestyrelsen."*

Bestyrelsen stiller forsalget for at få praksis til at stå i vedtægten, så der ikke kan være tvivl om, at bestyrelsen udpeger vurderingsmanden.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt **vedtaget**.

**Forslag 2:** Søren Beck fremsatte sit forslag vedr. altaner.

Dirigenten oplyste, at forslaget som det var nu ikke kunne sættes til afstemning, da det var mangelfuldt og ikke gave andelshaver de rigtige forudsætninger for at stemme. Der var ikke noget konkret, at stemme om. Som mangler kunne dirigenten nævne:

- Det er ikke nok at holde en orientering omkring de økonomiske forhold. Der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor andelshaver kan se konsekvensberegninger m.v. og dermed tilmelder sig.
- Hvis foreningen skal finansiere lån så skal der foreligge et reelt forslag omkring finansiering ellers vil banken ikke godtage bemyndigelsen. De har nogle krav til hvordan en bemyndigelse til finansiering skal være, da tinglysningen skal ind over.
- Forslag om den "ekstra" husleje der er en meget stor forskel, så det skal der stilles forslag om igen når der foreligger endelige tal.

Der er i foreningen interesse for at få altaner, men grundet forslagets mangler kom der en livlig debat. Forslags stiller bedte derfor om, at få lov til at stille følgende ændringsforslag:

*Forslag om tilladelse fra generalforsamlingen til at igangsætte projekt omkring opsætning af altaner på ejendommen mod gården og gaden med hjælp fra tekniks og juridisk rådgivning. Altanudvalget ønsker bemyndigelse fra generalforsamlingen til at bruge kr. 50.000,- + moms til at få igangsat altanprojektet, under godkendelse fra bestyrelsen. Beløbet vil blive modregnet i de samlede altanudgifter, som afholdes af de lejligheder der får altan. Såfremt altanprojektet ikke bliver gennemført vil udgiften skulle afholdes af foreningen.*



*Ved igangsættelse menes, at altanudvalget kan få lavet forarbejder så der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, når der foreligger konkrete beregninger og forslag om finansiering lavet af rådgiver.*

Dirigenten accepterede ændringsforslaget og blev **vedtaget** med 12 for og 11 imod.

- Ad 6 Renato ønskede ikke at tage i mod genvalg som formand eller bestyrelsesmedlem og trådte derfor af.  
Bent Johan Poulsen blev valgt som ny formand.  
Trine og Stuart tog i mod genvalg, men Bo ønskede ikke genvalg. I stedet for stillede Søren Beck op. Trine, Stuart og Søren blev alle valgt.  
Som suppleant blev Mikael Rasmussen.

Bestyrelsens sammensætning blev således:  
Formand: Bent Johan Poulsen - 2024  
Bestyrelsesmedlem: Linda Rotovnik - 2023  
Bestyrelsesmedlem: Søren Beck - 2024  
Bestyrelsesmedlem: Trine Oliveri - 2024  
Bestyrelsesmedlem: Stuart Skovby de Abrew – 2024

Som suppleant, for 1 år, blev Mikael Rasmussen valgt.

- Ad 7 Vest Administrationen blev genvalgt som administrator.
- Ad 8 Advisor revision blev genvalgt som revisor.
- Ad 9 Under eventuelt blev følgende berørt.

Der blev fra en samlet forsamling udtrykt en stor tak til Renato og Torben for deres store indsats gennem årene.

Generalforsamlingen sluttede kl. xx.xx.

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 25 som følger:

Dirigent &  
referent

Dato: 27-04-2022

Maja Hjersted

***Bestyrelsen underskriver digitalt med nem-id. Se sidste side.***



**Fremmødte ved generalforsamling**  
Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34,

Nr	Adresse	Etage	Ford	Mødt		Fuldm
				Ja	Nej	
1	Holsteinsgade 32 st.tv.	st.tv.	8969,7000	X		
2	Holsteinsgade 32 st.th.	st.th.	5211,3000			X
3	Holsteinsgade 32 1.tv.	1.tv.	8969,7000	X		
4	Holsteinsgade 32 1.th.	1.th.	6398,8500	X		
5	Holsteinsgade 32 2.tv.	2.tv.	8969,7000	X		
6	Holsteinsgade 32 2.th.	2.th.	6398,8500	X		
7	Holsteinsgade 32 3.tv.	3.tv.	8969,7000	X		
8	Holsteinsgade 32 3.th.	3.th.	6398,8500			X
9	Holsteinsgade 32 4.tv.	4.tv.	8969,7000	X		
10	Holsteinsgade 32 4.th.	4.th.	6398,8500	X		
11	Holsteinsgade 32 5.tv.	5.tv.	7777,8000	X		
12	Holsteinsgade 32 5.th.	5.th.	6024,7500	X		
13	Holsteinsgade 34 st.tv.	st.tv.	5524,5000			X
14	Holsteinsgade 34 st.th.	st.th.	5768,1000			X
15	Holsteinsgade 34 1.tv.	1.tv.	5524,5000	X		
16	Holsteinsgade 34 1.th.	1.th.	5768,1000	X		
17	Holsteinsgade 34 2.tv.	2.tv.	5524,5000	X		
18	Holsteinsgade 34 2.th.	2.th.	5768,10		X	
19	Holsteinsgade 34 3.tv.	3.tv.	5524,5000	X		
20	Holsteinsgade 34 3.th.	3.th.	5768,1000	X		
21	Holsteinsgade 34 4.tv.	4.tv.	5524,5000	X		
22	Holsteinsgade 34 4.th.	4.th.	5768,1000	X		
23	Holsteinsgade 34 5.tv.	5.tv.	5080,00	X		
24	Holsteinsgade 34 5.th.	5.th.	5524,5000	X		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bent Johan Poulsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
PID: 9208-2002-2-264846914522  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 19:49:58  
Underskrevet med NemID

## Linda Rotovnik

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
PID: 9208-2002-2-446523171390  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 06:25:08  
Underskrevet med NemID

## Stuart Lee Skovby De Abrew

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
PID: 9208-2002-2-509943225887  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2022 kl.: 09:54:06  
Underskrevet med NemID

## Søren Beck

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
PID: 9208-2002-2-825413038584  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 09:29:00  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d6af55uHWpr247693837