



Dato: 18. april 2024

Referat fra Ordinær generalforsamling  
Forening Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34  
Sted Langelinie skolen, Holsteinsgade 41, opgang B, kælderen th  
Dato torsdag d. 18-04-2024  
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. Vedtægtsændring §10 2. Vedtægtsændring §21 3. Vedtægtsændring §25 4. Vedtægtsændring §27	Forslagene kan ses på Probo.
6.	Valg til bestyrelse På valg: - Formand, Søren Beck - genopstiller - Bestyrelsesmedlem, Stuart Skovby de Abrew - genopstiller - Bestyrelsesmedlem, Mikael Rasmussen – genopstiller Bestyrelsesmedlem Torben Brodthagen, ønsker at udtræde som bestyrelsesmedlem.	
7.	Valg af administrator	
8.	Valg af ny revisor	
9.	Eventuelt	

This document has esignatur Agreement-ID: 125b42514xy251794900



## Referat

### **Ad 1 Valg af dirigent og referent.**

Foreningens formand Søren Beck bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til ejendomsadministrator Yunus Harmanci fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Yunus Harmanci blev valgt som mødets dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der er fra mødet blevet 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 mail den 03.april 2024 til alle medlemmerne. Årsregnskab 2023 og Budget 2024 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var beslutningsdygtig med kvalificeret flertal med 24 ud af 24 mulige medlemmer var til stede, heraf 5 ved fuldmagt.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning.**

Formanden Søren Beck fremlagde bestyrelsens beretning:

- Velkommen til nye andelshaver
- Formandsskifte & XGF
- Vedligeholdelsesplan
- 2 x renoveringer i foreningen
- Faldstammer og fugt
- Tak/ros til Bo og Linda for deres store arbejde.

Bestyrelsens beretning blev herefter **taget til efterretning**.

### **Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.**

Yunus Harmanci fremlagde kort årsregnskab 2023 inkl. andelsværdi.

Årsregnskabet endte med et overskud kr. 435.503. Herefter afdrages foreningens gæld kr. 142.772. Andelsværdi pr. indskudt andelskrone kr. 381,38.

Det oplyses i årsregnskabet, at andelsboligforeningen har en 'skuffevurdering', som er en valuarvurdering indhentet den 15.01.2020. Valuarvurderingen er indhentet før den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. 'Skuffevurderingen' er ikke taget i brug, men kan benyttes på et senere tidspunkt, såfremt generalforsamlingen beslutter dette.



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 ”Nøgleoplysningsskema”.

Årsregnskab 2023 inkl. andelsværdi kr. 381,38 pr. indskudt andelskrone **blev enstemmigt vedtaget.**

#### **Ad 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel forhøjelse af boligafgiten.**

Yunus Harmanci fremlagde kort driftsbudget 2024.

Der er budgetteret med et overskud kr. 250.516. Herefter afdrages foreningens gæld kr. 145.128. Der budgetteres med kr. 200.000 til løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen foreslog ingen stigning i boligafgiten.

Driftsbudget 2024 **blev enstemmigt vedtaget.**

#### **Ad 5 Forslag 1: Vedtægtsændring §10**

Yunus Harmanci motiverede kort bestyrelsens forslag.

På baggrund af Højesteret (U2023.5081H) nåede frem til, at lejelovens ansvarsbestemmelser ikke finder analog anvendelse og Østre Landsret (BB2022.259Ø) slog fast, at en andelshaver heller ikke skal overtage hæftelsen på objektivt grundlag for følgeskader forårsaget af tidligere andelshavers forandringsarbejder, der har været skjult for andelshaveren ved købet, er der blevet behov for, at foretager ændringer i andelsboligforeningens vedtægter omkring forandringer. Ændringen skal ske for, at andelsboligforeningen kan henholde sig til den til enhver tid værende andelshaver, hvis vedkommendes andelsbolig påfører fællesejendommen eller andre andelsboliger skade.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, med følgende resultat:

For: 10

Blank: 11

Imod: 3

Administrator gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at forslaget blev nedstemt, da forslaget ikke opnåede majoritet jf. Vedtægternes § 24.

Generalforsamlingen var enig om, at forslaget skal forelægges på en ny generalforsamling, efter en grundigere undersøgelse med henblik på at gøre det kortere og mere enkelt.

#### **Forslag 2: Vedtægtsændring §21**



Yunus Harmanci motiverede kort bestyrelsens forslag.

På baggrund af Højesteret (U2023.5101H) og Østre Landsret (TBB2023.858Ø) nåede frem til, at andelsboligforeningen alene kunne nøjes med, at modregne de af retten fastsatte sagsomkostninger, og ikke de reelt afholdte, er der blevet behov for, at foretage ændring i andelsboligforeningens vedtægter omkring eksklusion.

Ændringen skal ske for, at andelsboligforeningen kan få alle de positivt afholdte udgifter af udenretslige karakter, modregnet med direkte hjemmel hertil i vedtægten. De udenretlige sagsomkostninger er eksempelvis andelsboligforeningens advokats honorar for eksklusionsskrivelser og udgifter til eventuelle tekniske rapporter herunder skadesomfangsrapporter og lignende, hvilket eksempelvis kommer på tale, ved sager om vanrøgt, men det kan også være ejendomsmæglersalærer og andet.

Derudover stilles forslag om, at tilfældene for gyldig eksklusion uddybes, således at der ikke er tvivl om, hvornår en andelshaver kan ekskluderes af andelsboligforeningen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, med følgende resultat;

For: 16

Blank: 8

Imod: 0

Forslag om ændring af vedtægtens § 21 blev med **kvalificeret flertal vedtaget.**

### **Forslag 3: Vedtægtsændring §25**

Yunus Harmanci motiverede kort bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten, således at generalforsamlingsreferatet fremadrettet kan underskrives af dirigenten og den tegningsberettiget bestyrelse.

Forslag om ændring af vedtægtens § 25 blev **enstemmigt vedtaget.**

### **Forslag 4: Vedtægtsændring §27**

Formanden motiverede kort forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning, og blev **enstemmigt vedtaget.**



## Ad 6 Valg til bestyrelse

Formand Søren Beck og bestyrelsesmedlemmer Stuart Skovby de Abrew, Torben Brodthagen og Mikael Rasmussen ønskede at trække sig fra bestyrelsen

Thorben Thorhauge blev valgt som formand.

Som bestyrelsesmedlemmer blev følgende valgt:

- Bo Nielsen
- Trine Axelsen Oliveri
- Renato Ezban

Som suppleant blev Michael Karlsen valgt.

Bestyrelsens sammensætning blev således:

Formand: Thorben Thorhauge – på valg 2026  
Bestyrelsesmedlem: Renato Ezban – på valg 2026  
Bestyrelsesmedlem: Bo Nielsen – på valg 2026  
Bestyrelsesmedlem: Linda Rotovnik - 2025  
Bestyrelsesmedlem: Trine Axelsen Oliveri - 2025  
Suppleant: Michael Karlsen - 2025

## Ad 7 Valg af administrator

Vest Administrationen blev genvalgt som administrator.

## Ad 8 Valg af ny revisor

Advisor revision blev genvalgt som revisor.

## Ad 9 Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende drøftet:

- Mikael Karlsen og Martin forklarede kort om status med deres renovering
- Enkelte andelshaver opfordrede til at købe en stor tørretumbler til foreningen

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.50 og dirigenten takkede for god ro og orden.

*Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 25 via digital underskrift.*

*Underskrifter findes på sidste side af dette referat.*



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

Nr	Adresse	Mødt		Fuldm
		Ja	Nej	
1	Holsteinsgade 32 st.tv.	X		
2	Holsteinsgade 32 st.th.			X
3	Holsteinsgade 32 1.tv.	X		
4	Holsteinsgade 32 1.th.	X		
5	Holsteinsgade 32 2.tv.	X		
6	Holsteinsgade 32 2.th.	X		
7	Holsteinsgade 32 3.tv.	X		
8	Holsteinsgade 32 3.th.	X		
9	Holsteinsgade 32 4.tv.	X		
10	Holsteinsgade 32 4.th.	X		
11	Holsteinsgade 32 5.tv.	X		
12	Holsteinsgade 32 5.th.	X		
13	Holsteinsgade 34 st.tv.	X		
14	Holsteinsgade 34 st.th.			X
15	Holsteinsgade 34 1.tv.			X
16	Holsteinsgade 34 1.th.	X		
17	Holsteinsgade 34 2.tv.	X		
18	Holsteinsgade 34 2.th.			X
19	Holsteinsgade 34 3.tv.	X		
20	Holsteinsgade 34 3.th.	X		
21	Holsteinsgade 34 4.tv.	X		
22	Holsteinsgade 34 4.th.	X		
23	Holsteinsgade 34 5.tv.			X
24	Holsteinsgade 34 5.th.	x		

## Bo Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bo Gert Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5110d8bc-8c24-4872-bf51-67bd9018f4b2  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 09:29:16  
Underskrevet med MitID



## Trine Axelsen Oliveri

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 44673196-4cb7-418b-8fde-482250f66a6e  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 11:50:24  
Underskrevet med MitID



## Torben Thorhauge

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torben Thorhauge  
Bestyrelsesformand  
ID: b04be4cf-e69a-426f-958d-11044dd3373e  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 12:42:28  
Underskrevet med MitID



## Renato Ezban

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Renato Guiseppa Ezban  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e8705b87-29c7-4954-8f70-c45a34f1072e  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 13:00:25  
Underskrevet med MitID



## Yunus Harmanci

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Yunus Harmanci  
Dirigent  
ID: 1e4d7d47-2b2c-4e22-8167-66c14ff7056f  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 13:47:38  
Underskrevet med MitID



## Linda Rotovnik

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Linda Rotovnik  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
ID: ddcd2529-c856-4996-984f-d330039b29e4  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2024 kl.: 09:59:12  
Underskrevet med MitID

