



Dato: 19. april 2023

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34
Sted I gården
Dato Tirsdag d. 18-04-2023
Kl. 17.30-19.00

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	
6.	Valg til bestyrelse På valg er bestyrelsesmedlem Linda Rotovnik Herudover skal der vælges 1-2 suppleanter	
7.	Valg af administrator	
8.	Valg af ny revisor	
9.	Eventuelt	

This document has e-signature Agreement-ID: 215144151524996665



Referat

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand Bent Johan Poulsen 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 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 30. marts 2023 til alle medlemmerne. Årsregnskab 2022 og Budget 2023 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var beslutningsdygtig med kvalificeret flertal med 17 ud af 24 mulige medlemmer var til stede, heraf 1 ved fuldmagt.

Ad 2 Formanden Bent Johan Poulsen fremlagde bestyrelsens beretning:

Der er mange ting som ændret siden sidste gang jeg var formand. Jeg lovede større inddragelse, men har måtte sande at det tager tid og det har været et travlt år på arbejdet.

Der er blevet afholdt ca. 10 bestyrelsesmøder og referater fra disse møder ligger på foreningens hjemmeside.

Der er kommet ny praksis ved salg, således at lejligheden først kan sættes til salg når der forligger en godkendt vurderingsrapport. Dette har været nødvendigt efter der var salg med flere fejl i vurderingsrapporten. Derudover har bestyrelsen indgået nyt samarbejde med ny vurderingsmand og syntes efterhånden at der er kommet styr på det.

Velkommen til nye andelshaver.

Der er udarbejdet energirapport i 2016 og vedligeholdelsesplan i 2017. Bestyrelsen har været i gang med, at finde rådgivere som har kunne samle disse rapporter til en vedligeholdelsesplan og afventer på nuværende tidspunkt en rapport.

Der er derfor ikke nogle større vedligeholdelsesplaner i år, da det afventes hvad rapporten siger.

Der har i 2022 været noget ekstravedligeholdelse, da en skifferplade fald ned fra taget. Hvilket betød en gennemgang og reparation af taget. Der er blevet udskiftet flere plader, rensset tagrende, malet vinduer 5 sal samt reparation af brandkarme.



Stuart har sørget for alle lamper er blevet udskiftet til automatisk tænd/sluk og som kun tænder i mørke. Det forventes at give en besparelse på energiforbruget.

Der har netop været brandgennemgang af ejendommen og bestyrelsen afventer også her en rapport.

Der forventes at indkaldes til en arbejdsdag, hvor der evt. kan blive ryddet op i de brandfælder som er rundt omkring.

Sidste arbejdsdag blev desværre aflyst grundet ringe fremmøde. Husk arbejdsdagen er en god måde at møde sine naboer på og tage del i fællesskabet, samt det er et bidrag til foreningens økonomi, da det kan give besparelse på mindre vedligeholdelse og rengøring.

Valuaren er igen i år steget, hvilket også kan ses i årsregnskabet.

Til sidst, stor tak til Bo for hjælp med rens og afsyring af vandbeholder.

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

Ad 3 Dirigenten fremlagde årsregnskab 2022.

Året endte med et overskud på kr. 331.898, - hvoraf der blev afdraget med kr. 140.453, - på gæld samt et ekstraordinært afdrag på kr. 745.222.

Bestyrelsen indstillede til en andelsværdi på kr. 379,91.

Bestyrelsen indstillede til, at hensættelser fra sidste år bibeholdes på kr. 5.255.639 til værdiforringelse af ejendommen.

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 2022 inkl. andelsværdi kr. 379,91 pr. indskud blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 Dirigenten fremlagde budget 2023.

Der er budgetteret med et overskud kr. 339.323.



Der blev ikke indstillet til stigning af boligafgiften.

Til vedligeholdelse blev der afsat kr. 119.500.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Note fra altanudvalget: De kr. 50.000 som blev vedtaget sidste år er ikke blevet brugt eller afsat, da altanudvalget har måtte sande at pris og rente er steget som har besværliggjort en mulig vedtagelse. Altanudvalget har derfor valgt ikke at gå videre. Ønsker nogen på et senere tidspunkt, at kigge på altaner igen, så skal det op på ny GF, da de kr. 50.000 blev vedtaget til 2022.

Ad 5 Der var ingen forslag.

Ad 6 Linda Rotovnik blev genvalgt. Trine Oliveri trådte ud af bestyrelsen og Torben Brodthagen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleant blev Mikael Rasmussen genvalgt.

Bestyrelsens sammensætning blev således:

Formand: Bent Johan Poulsen - 2024

Bestyrelsesmedlem: Linda Rotovnik - 2025

Bestyrelsesmedlem: Søren Beck - 2024

Bestyrelsesmedlem: Torben Brodthagen - 2025

Bestyrelsesmedlem: Stuart Skovby de Abrew – 2024

Suppleant: Mikael Rasmussen - 2024

Ad 7 Vest Administrationen blev genvalgt som administrator.

Ad 8 Advisor revision blev genvalgt som revisor

Ad 9 Under eventuelt blev følgende berørt:

Bent og Stuart ønskede at høre stemningen af ifht. at indføje mulighed i vedtægterne for ved salg at give øvrige andelshavere mulighed for at indstille købere inden sælgende andelshaver (indføje et nyt pkt D under prg. 13 om overdragelse og rykke nuv. pkt D ned som pkt E).

Der var forskellige argumenter imod, herunder

- dårlige erfaringer fra foreninger, som har dette princip
- at en almindelig venteliste var at foretrække
- at ikke engang en almindelig venteliste fungerede
- at det gav en mere kompleks salgsprocedure



Der var generelt ikke stor opbakning til forslaget, hvilket er taget til efterretning

Til sidste henstilles der til at andelshaver som skal sælge og når til frit salg spørger om nogle i foreningen kender nogen i stedet for at sætte til salg på f.eks DBA.

Der var rygter om der var beboer som ikke hørte til ejendommen. Bestyrelsen kunne oplyse, at der er én lejlighed som fremlejes grundet udlandsophold og én lejlighed hvor der er værelsesudlejning.

Er der tvivl om hvem der holder til i lejlighederne spørg bestyrelsen om de kender til fremleje.

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.30 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	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.	5768,1000		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.	5080,0000		X	
24	Holsteinsgade 34 5.th.	5.th.	5524,5000		X	

Torben Brodthagen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Brodthagen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: 41db503a-1976-41d7-8735-d1c925293aac
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 13:59:07
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: 11-05-2023 kl.: 12:37:28
Underskrevet med MitID



Søren Beck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Beck
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: 0bd94d9e-b610-45a1-99a5-9c3306184d96
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 10:27:47
Underskrevet med MitID



Bent Johan Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Johan Poulsen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: 1fda6f3f-416d-4e55-981d-ab56f78d59ae
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 14:20:53
Underskrevet med MitID



Maja Hjersted

Navnet returneret af dansk NemID var:
Maja Arge Hjersted
Dirigent
ID: 98089202
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 12:52:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Stuart Lee Skovby De Abrew

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stuart Lee Skovby De Abrew
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: 2225203a-6d02-4e91-8fdd-15e726a6514f
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 16:16:20
Underskrevet med MitID

