

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
TORSDAG DEN 29. OKTOBER 2020, KL. 18,30,  
I HOLLÆNDERHAVENS FORSAMLINGSHUS, FUGLEBAKKEN 3, 4760 VORDINGBORG**

På generalforsamlingen var 34 andelshavere til stede; desuden var 12 repræsenteret ved fuldmagt.

Efter formandens velkomst gik man over til at behandle punkterne på dagsordenen.

**DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning. Bestyrelsens beretning aflægges på generalforsamlingen, og sendes ud til andelshaverne sammen med referatet af generalforsamlingen.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
  - a. Udkast til Årsrapport for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020. Årsrapporten indeholder forslag til værdiansættelse
  - b. Revisionsprotokol for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - a. Forslag til driftsbudget for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021 er vedlagt denne indkaldelse
  - b. Forslag til likviditetsbudget for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021 er vedlagt denne indkaldelse
  - c. Bestyrelsens forslag til ændring af boligafgiften. Forslaget er vedlagt denne indkaldelse
5. Valg af bestyrelsen. Bestyrelsen kan ifølge vedtægternes § 29 bestå af 3-5 medlemmer.
  - a. Formand Robert Melander er på valg, og er villig til genvalg
  - b. Bestyrelsesmedlem Ole Petersen er på valg, og er villig til genvalg
  - c. Bestyrelsesmedlem Randi Sophie Petersen er på valg, og er villig til genvalg
  - d. Eventuelt valg af yderligere 1 bestyrelsesmedlem
  - e. Valg af 2 suppleanter
6. Valg af administrator. Foreningens nuværende administrator er Nova Forvaltning ApS. Bestyrelsen foreslår genvalg.
7. Valg af revisor. Foreningens nuværende revisor er CTM Revision, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab. Bestyrelsen foreslår genvalg.
8. Forslag til behandling på generalforsamlingen:

- a. Bestyrelsens forslag om ændring af foreningens vedtægter. Forslaget var vedlagt indkaldelse af den 14. oktober 2020. I henhold til vedtægternes § 26, stk. 2, punkt e., kræver vedtagelse af forslag om ændring af vedtægterne, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for forslaget.
- b. Bestyrelsens forslag til ny husorden. Forslaget var vedlagt indkaldelse af den 14. oktober 2020.
- c. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan for perioden 2021-2030. Forslaget var vedlagt indkaldelse af den 14. oktober 2020.
- d. Bestyrelsens forslag til 5 års strategiplan 2020-2025. Forslaget var vedlagt indkaldelse af den 14. oktober 2020.
- e. Bestyrelsens forslag til, hvilke udgifter foreningen fremadrettet dækker. Forslaget var vedlagt indkaldelse af den 14. oktober 2020.
- f. Bestyrelsens forslag om betaling for manglende deltagelse i arbejdsdag. Forslaget var vedlagt indkaldelse af den 14. oktober 2020.
- g. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 25, stk. 4. Forslaget er vedlagt.
- h. Bestyrelsens forslag om montering af solfilm eller solglas. Forslaget er vedlagt.
- i. Bestyrelsens forslag om udmeldelse af ABF
- j. Forslag fra Rita Olsen om opstilling af boligafgift. Forslaget er vedlagt.
- k. Forslag fra Britta Jørholt om undersøgelse af byggesjusk. Forslaget er omdelt til alle andelshaveres postkasser, samt efterfølgende sendt med post til de andelshavere, som ikke bor i bebyggelsen
- l. Forslag fra Britta Jørholt om undersøgelse af udskiftning af badeværelsesgulve. Forslaget er omdelt til alle andelshaveres postkasser, samt efterfølgende sendt med post til de andelshavere, som ikke bor i bebyggelsen
- m. Forslag fra Britta Jørholt om "Formandens udskiftning af solglas". Forslaget er omdelt til alle andelshaveres postkasser, samt efterfølgende sendt med post til de andelshavere, som ikke bor i bebyggelsen
- n. Forslag fra Britta Jørholt vedrørende Etablering af hyggekrog mm ved Blok K. Forslaget er omdelt til alle andelshaveres postkasser, samt efterfølgende sendt med post til de andelshavere, som ikke bor i bebyggelsen
- o. Forslag fra Britta Jørholt vedrørende overdækning eller udskiftning af postkasser. Forslaget er omdelt til alle andelshaveres postkasser, samt efterfølgende sendt med post til de andelshavere, som ikke bor i bebyggelsen
- p. Forslag fra Britta Jørholt om at pålægge bestyrelsen at deltage i ABF's kurser om bestyrelsesarbejde m. v.. Forslaget er omdelt til alle andelshaveres postkasser, samt efterfølgende sendt med post til de andelshavere, som ikke bor i bebyggelsen
- q. Forslag fra Britta Jørholt om bestyrelsens og administrators beføjelser. Forslaget er omdelt til alle andelshaveres postkasser, samt efterfølgende sendt med post til de andelshavere, som ikke bor i bebyggelsen

9. Eventuelt.

### **Ad 1)**

Jørn Frydenlund, Nova Forvaltning ApS, blev valgt som dirigent. Ole Petersen, Stationsvej 79, blev valgt som referent.

Bjarne Petersen, Stationsvej 77, og Lisbeth Jensen, Stationsvej 31, 1 dør 1, blev valgt som stemmetællere.

På dette tidspunkt afleverede Britta Jørholt et brev til dirigenten, som hun bad ham læse, inden generalforsamlingen fortsatte. Efter endt læsning læste dirigenten brevet op for de forsamlede. Her fremgik det, at Britta Jørholt var utilfreds med, at der med den senest udsendte indkaldelse var byttet om på dagsordenens punkter. Britta Jørholt mente, at bestyrelsen havde gjort det med vilje for at kunne imødegå hendes synspunkter i hendes forslag til generalforsamlingen. Dirigenten spurgte Britta Jørholt, om hun ønskede afstemning om de fremførte synspunkter, der stod i brevet, hvilket hun afslog og sagde, at det måtte dirigenten selv afgøre.

Punkterne i brevet blev imødegået. Britta Jørholt tog til efterretning, at hendes punkter ikke blev fulgt.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen i henhold § 26 i vedtægterne var beslutningsdygtig, og at generalforsamlingen var indkaldt lovligt og rettidigt i henhold til § 24 og § 25 i vedtægterne.

### **Ad 2)**

Bestyrelsens beretning blev aflagt. Beretningen vedlægges referatet.

En andelshaver spurgte, om man har haft en fagmand ind over de badeværelser, der er blevet repareret, for at se om der var tale om byggesjusk. Hertil svarede administrator et klart "ja". Henrik Høgh Rasmussen har været ind over.

En andelshaver spurgte ind til salget af lejligheden, som pt. er lejet ud. Hertil blev svaret, at det skyldes en generalforsamlingsbeslutning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Ad 3)**

Administrator gennemgik årsrapporten og nævnte, at bestyrelsens medlemmer og administrator har underskrevet årsrapporten. Dette var dog ikke ensbetydende med, at rapporten dermed var godkendt, for det kan kun et flertal på generalforsamlingen gøre.

Herefter blev revisors påtegning på side 4 gennemgået, bl.a. blev der henvist til ny valuarvurdering, som har påvirket årsresultatet, fordi ejendommen nu er vurderet meget lavere end de mange år forud. Tidligere års høje vurdering havde resulteret i et forbehold fra tidligere revisors side. Nu vil der fremover ikke være forbehold fra revisor på det grundlag.

En andelshaver gav udtryk for, at én valuarvurdering ikke var nok, da valuarvurderinger kan variere.

En andelshaver mente, at det er forkert, når der i årsrapporten er anført, at regnskabspraksis er uændret, med henvisning til, at ejendommenes værdi nu er fastsat efter en valuarvurdering, hvor det hidtil har været til anskaffelsesprisen.

Forholdet er drøftet efterfølgende med revisor, der oplyste at foreningen i tidligere år har værdiansat ejendommen efter reglerne om kostpris. Reglerne for kostpris dikterer, at der skal ske nedskrivning, hvis det vurderes, at den oprindelige anskaffelsespris ikke er retvisende. Det er også baggrunden for, at der blev taget forbehold sidste år af den daværende revisor. Der kan således ikke fastholdes en købspris i al evighed, hvis værdien faktisk er lavere.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten har den nye revisor vurderet, at der ikke er sket ændring i regnskabspraksis, men at regnskabspraksis i de tidligere regnskaber om, hvordan reglerne for kostpris er, ikke har været helt korrekt beskrevet.

Den korrekte forståelse af reglerne om kostpris er således nu beskrevet i denne årsrapport, som det burde have været gjort sidste år. Derfor skriver revisor i årsrapporten for 2019-2020, at regnskabspraksis i realiteten er uændret. Der er således ikke sket skifte til dagsværdi, men reglerne om kostpris er nu anvendt korrekt med nedskrivning til følge.

Herefter gennemgik administrator selve regnskabet og påpegede bl.a., at det regnskabsmæssige underskud skyldes den nye valuarvurdering, som bevirker en nedskrivningen af ejendommens værdi.

Årets resultat ville have udgjort kr. 870.236, uden nedskrivningen på i alt kr. 30.428.000.

En andelshaver mente, at der måtte være en regnefejl i opgørelsen af prioritetsgælden i note 16. Administrator har kontaktet revisor herom.

Revisor har oplyst, at forskellen mellem restgæld primo og ultimo udover årets afdrag er påvirket af kurstab og omkostninger ved indfrielse af tidligere prioritetsgæld i note 9, da der er sket låneomlægning i regnskabsåret, i alt t.kr. 616.

En andelshaver: Jeg forstår ikke, at der er hensat en reserve på 15.000 kr. til energimærkning, når der er udarbejdet en ny i maj måned 2019, og denne er gældende i 10 år. Administrator fandt indvendingen relevant, og vil drøfte med bestyrelsen, om reserven skal tilbageføres i indeværende regnskabsår.

Under punktet note 6 "Øvrige administrationshonorar", som udgjorde kr. 30.000, blev det oplyst, at 25.000 kr. er betalt til tidligere administrator i ekstra honorarer for deltagelse i 2 ekstraordinære

generalforsamlinger. 5.000 kr. er betalt til opstartshonorar til Nova Forvaltning ApS, efter aftale med bestyrelsen.

De kortfristede gældsforpligtelser, 1 år og 5 år fra opgørelsesdato, skal fremover fremgå af årsrapporten.

Administrator sluttede gennemgangen ved at gennemgå de centrale økonomiske nøgletal på side 26.

Bestyrelsen havde foreslået, at andelskronen blev fastsat til kr. 2,23, og det blev godkendt.

Med disse bemærkninger og præciseringer blev årsrapporten godkendt.

#### **Ad 4)**

Administrator gennemgik budgettet for 2020-2021.

En andelshaver mente ikke, at der vil være penge til en huslejenedsættelse. Dette blev imødegået med henvisning til likviditetsbudgettet, hvor der vil være et overskud på ca. 300.000 som en buffer ved dette regnskabsårs afslutning.

En anden andelshaver spurgte ind til de 30.000 kr., der er afsat til blokkene i foreningen, og hækken ind til den nye bebyggelse. Hvorfor skal den kommende bygherre ikke være med til at betale hækken?

H.C. svarede, at hæk og hegn skal stå på "vores" grund. De 30.000 kr. er en fælles pulje, blokkene kan søge om at få del i. En ansøgning skal sendes til Randi Petersen i bestyrelsen, da hun er blokformand.

En andelshaver ønskede skriftlig afstemning om pkt. 4 a, 4 b og 4 c.

Vedrørende pkt. 4a, Godkendelse af driftsbudget for perioden 1.7.2020 til 30.6.2021:

Budgettet blev godkendt med 40 stemmer for, 6 stemmer imod

Vedrørende pkt. 4b, Godkendelse af likviditetsbudget for perioden 1.7.2020 til 30.6.2021:

Likviditetsbudgettet blev godkendt med 41 stemmer for, 5 stemmer imod

Vedrørende pkt. 4 c, Fastsættelse af boligafgift:

Bestyrelsen havde foreslået en nedsættelse af boligafgiften fra 1. januar 2021, til kr. 60,00 pr. m<sup>2</sup>, hvilket vil betyde følgende boligafgift pr. måned:

75 m<sup>2</sup>: kr. 4.500,00

85 m<sup>2</sup>: kr. 5.100,00

110 m<sup>2</sup>: kr. 6.600,00

120 m<sup>2</sup>: kr. 7.200,00

Forslaget blev vedtaget med 40 stemmer for, 6 stemmer imod.

#### **Ad 5)**

Robert Melander (nr. 75) blev genvalgt med 44 stemmer, med applaus. En andelshaver stemte imod. En andelshaver undlod at stemme.

Til den kommende bestyrelse blev Randi Petersen (nr. 71, 1 – dør 3) valgt for 1 år. Morten Aggerholm Petersen (nr. 73) og Ole Petersen (nr. 79) blev valgt for 2 år. Alle med applaus og uden modkandidater.

Dennis M. Pietens (nr. 67), og Charlotte Frederiksen (nr. 71,1 dør 4) blev valgt som suppleanter for det kommende år, med applaus og uden modkandidater.

Herefter er bestyrelsen således sammensat:

Formand:

Robert Melander (nr. 75), på valg i 2022

Medlemmer:

H. C. Rasmussen (nr. 23), på valg i 2021

Randi Petersen (nr. 71, 1. dør 3), på valg i 2021

Ole Petersen (nr. 79), på valg i 2022

Morten Aggerholm Petersen (nr. 73), på valg i 2022

#### **Ad 6)**

Nova Forvaltning ApS blev genvalgt med 45 stemmer. En andelshaver stemte imod. Ingen undlod at stemme.

#### **Ad 7)**

Vedrørende valg til revisor foreslog en andelshaver en ny lokal revisor fra Vordingborg. Forslaget blev bakket op af yderligere 6 andelshavere.

Ved afstemning med håndsoprækning blev resultatet, at 39 stemte for genvalg af CTM Revision, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab. 7 stemte imod.

#### **Ad 8)**

8a) Efter forelæggelsen af forslag til ændringer af vedtægter blev der en kort drøftelse af enkelte punkter.

44 stemte for bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer. 2 andelshavere stemte mod. Ingen undlod at stemme.

8b) Forslag til ny Husordenen blev drøftet, bl.a. hækkens højde, og om trailere m.m. på arealet, blev man enige om at få indføjet i teksten på side 6, at hækkens højde max. må være 1,80 m.

Det er lokalplanen for området, der bestemmer, at der ikke må holde trailere m.m. på fællesarealerne.

44 stemte for forslaget om ny husorden. 2 stemte imod. Ingen undlod at stemme.

8c) Vedligeholdelsesplanen blev forelagt.

Der blev givet udtryk for stor tak til H.C. Rasmussen og Robert Melander for deres mægtigt fine indsats med at få udarbejdet vedligeholdelsesplanen. Den giver et virkeligt fint overblik over, hvad der skal laves fremover, og hvad det vil koste.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt med alle stemmer.

Da regeringens restriktioner vedrørende Corona påbød, at forsamlingen skulle være ude af lokalet inden kl. 22, var der ikke tid til at behandle alle punkter på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen vil derfor snarest indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor de manglende punkter behandles.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.48.

Vordingborg, den 29. oktober 2020

Bestyrelsen:

Robert Melander      Ole Petersen      H. C. Rasmussen

Randi Sophie Petersen      Morten Aggerholm Petersen

Dirigent:

Jørn Frydenlund

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.

## Jørn-Ole Frydenlund

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-067746189333 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2020 kl.: 15:47:10  
Underskrevet med NemID

## Robert Melander

---

Som Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-721313209115 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2020 kl.: 10:03:03  
Underskrevet med NemID

## Hans Christian Rasmussen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-979077860056 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2020 kl.: 16:13:51  
Underskrevet med NemID

## Ole Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-518685058304 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2020 kl.: 16:14:29  
Underskrevet med NemID

## Randi Sophie Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-845688633362 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2020 kl.: 10:06:52  
Underskrevet med NemID

## Morten Aggerholm Kinnerup Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-596192558836 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2020 kl.: 15:51:11  
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: b8fc03e9z.JZ240972303