

J. nr.: 290001-4

## **R E F E R A T**

**ordinær generalforsamling**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERLED**

---

Tirsdag den 15. september 2020 kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vesterled.

Generalforsamlingen afholdtes på Restaurant Strandparken.

Som gæster deltog advokat Steen Marslew fra ADVODAN, statsaut. revisor Britt Steen fra Revisor-Gården og ejendomsadministrator Mie Thomsen fra ADVODAN.

Til generalforsamlingen forelå følgende endelige

### **D A G S O R D E N:**

1. Valg af dirigent m.m.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2019 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelene.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020 til godkendelse.
5. Orientering om budget 2020 for køkken og restaurant.
6. Fastsættelse af leje- og boligafgift 2021
7. Forslag fra bestyrelsen
8. Forslag fra medlemmerne.
9. Valg af bestyrelse og suppleanter
10. Valg af administrator
11. Valg af revisor
12. Eventuelt.

**ADVODAN HOLBÆK**  
**Ejendomsadministration**  
**4300 Holbæk**

**Ad 1 - Valg af dirigent m.m:**

Advokat Steen Marslew blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ingen af de tilstedeværende havde bemærkninger til, at generalforsamlingen pga. Covid19-situationen ikke var afviklet inden udgangen af marts, således som det fremgår af vedtægterne.

Dirigenten oplyste herefter, at i alt 56 ud af 82 stemmeberettigede andelshavere var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt, idet der var optalt i alt 18 fuldmagter.

Endelig oplyste dirigenten, at bestyrelsen indstillede, at Hanne Sørensen og Mie Thomsen blev valgt som stemmetællere. Dette blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

**Ad 2 - Bestyrelsens beretning:**

Formanden, Marianne Jeppesen, forelagde bestyrelsens beretning, idet beretningen var udsendt i skriftlig form sammen med indkaldelsen.

Formanden bad forsamlingen om at tilkendegive, om der var ønske om at beretningen blev læst op. Dette var imidlertid ikke tilfældet. Formanden gennemgik herefter beretningen i hovedpunkter – og supplerede med en kort beretning vedr. perioden 1. april til 31. august 2020.

Der blev stillet enkelte spørgsmål vedr. referat fra beboermøder, opsigelse af kokken, udbedring af rust på altaner og opsætning af gelænder på udvendig trappe. Alle spørgsmål blev besvaret af formanden.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af forsamlingen.

**Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab 2019 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelene:**

Statsaut. revisor Britt Steen forelagde årsrapporten for andelsboligforeningen for tiden 1/1 – 31/12 2019, der udviser et regnskabsmæssigt resultat på kr. 607.571. Der er imidlertid anvendt kr. 854.461 til betaling af afdrag på prioritetsgælden i ejendommen, således at der (efter tilbageførsel af afskrivninger) overføres en negativ restandel af årets resultat på - kr. 137.825 til følgende år.

Der var ingen bemærkninger fra forsamlingen, som herefter på dirigentens opfordring godkendte såvel årsrapporten som værdiansættelsen af andelene (i henhold til valuarvurdering).

Statsaut. revisor Britt Steen forelagde herefter nøgletallene for ejendommen, som heller ikke gav anledning til bemærkninger.

Statsaut. revisor Britt Steen forelagde endelig årsrapporten for køkken og restaurant for tiden 1/1 – 31/12 2019, der udviser et regnskabsmæssigt underskud på - kr. 68.060. Årsrapporten blev taget til efterretning af forsamlingen.

**ADVODAN HOLBÆK**  
**Ejendomsadministration**  
**4300 Holbæk**

**Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020 til godkendelse:**

Statsaut. revisor Britt Steen gennemgik bestyrelsens udsendte forslag til budget 2020 for andelsboligforeningen, som forudsætter en stigning i boligafgiften på 1,5%.

Budgettet blev godkendt af forsamlingen.

**Ad 5 – Orientering om budget 2020 for køkken og restaurant:**

Formanden, Marianne Jeppesen, gennemgik det udsendte budget 2020 for køkken og restaurant.

Formanden bemærkede, at det månedlige bidrag reguleres til 740 kr. pr. beboer med virkning fra 1. januar 2021.

Budgettet blev taget til efterretning af forsamlingen.

**Ad 6 – Fastsættelse af leje- og boligafgift 2021:**

Formanden, Marianne Jeppesen, foreslog på bestyrelsens vegne, at boligafgift samt priserne for leje af carporte, garager og kælderrum stiger med 1,5% med virkning fra 1. januar 2021.

Forslaget blev godkendt af forsamlingen.

**Ad 7 – Forslag fra bestyrelsen:**

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre en kommende låneomlægning af foreningens realkreditlån på nærmere definerede præmisser.

Efter en længere debat om lånetyper - og afdrag contra afdragsfrihed - besluttede bestyrelsen at tilføje til forslaget, at der pt. kun skal kunne omlægges til lån med afdrag, hvorefter forslaget fik følgende ordlyd:

*"Bestyrelsen bemyndiges til – inden 6 måneder efter afholdelse af ordinær generalforsamling 2020 – at indgå aftale med Nykredit om låneomlægning af eksisterende 2% fastforrentet realkreditlån til enten ½% eller 1% fastforrentet realkreditlån med afdrag efter bestyrelsens bedste skøn, alene under forudsætning af, at den årlige ydelse på lånet efter låneomlægningen ikke øges.*

*Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at underskrive og lade tinglyse de til låneomlægningens gennemførelse nødvendige dokumenter."*

Forslag blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.



**ADVODAN HOLBÆK**  
**Ejendomsadministration**  
**4300 Holbæk**

**Ad 8 – Forslag fra medlemmerne:**

Der var af en række beboere indleveret i alt 4 "*forslag til forbedringer*" til viceværten, som af bestyrelsen ikke var blevet betragtet som forslag til generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste derfor, at forslagene formelt ikke kunne behandles på generalforsamlingen, idet de ikke var sendt ud sammen med indkaldelsen eller havde været opslået efter forskrifterne.

Bestyrelsen tilkendegav imidlertid, at bestyrelsen snarest muligt vil drøfte alle 4 forslag vedr. køresti, opretning af fliser, indkøb af hydeboks og opsætning af askebæger ved bæk. Dette blev accepteret af forslagsstillerne.

**Ad 9 - Valg af bestyrelse og suppleanter:**

Marianne Jeppesen og Lars Roost Dinesen (som var indtrådt i bestyrelsen midt i valgperioden i stedet for Jens Thorsten Pedersen) var begge på valg og var indstillet på genvalg, idet Marianne Jeppesen dog tilkendegav, at hun gerne ville vælges for 1 år, således at den rigtige "rotation" i henhold til vedtægterne bliver overholdt fremadrettet.

Bestyrelsen foreslog, at Tom C. Jensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Lars Gaunø Jensen, som ikke var indstillet på genvalg.

Alle blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Marianne Jeppesen  | på valg 2021 |
| Torben Macon       | på valg 2021 |
| Finn Andersen      | på valg 2021 |
| Lars Roost Dinesen | på valg 2022 |
| Tom C. Jensen      | på valg 2022 |

Som ny suppleant for 1 år valgtes Hans Knokgaard, mens Annette Grøn blev genvalgt for 2 år.

Suppleanter herefter:

|                |              |
|----------------|--------------|
| Hans Knokgaard | på valg 2021 |
| Annette Grøn   | på valg 2022 |

**Ad 10 - Valg af administrator:**

ADVODAN Holbæk (advokat Steen Marslew) genvalgtes som administrator.

**ADVODAN HOLBÆK**  
**Ejendomsadministration**  
**4300 Holbæk**

**Ad 11 - Valg af revisor:**

RevisorGården Holbæk (statsaut. revisor Britt Steen) genvalgtes som revisor.

**Ad 12 – Eventuelt:**

Følgende blev drøftet under punktet:

- Tak til bestyrelsen.
- Tak og gavekurv til Svend Ebbe for mange års tro tjeneste.
- Tilkendegivelser om, at generalforsamlinger fremover bør afholdes på Hotel Strandparken.

Der var herefter ikke mere under punktet, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Holbæk, den 17. september 2020

Som dirigent:

  
Steen Marslew

I bestyrelsen (afgående):

  
Marianne Jeppesen  
Lars Gaunø Jensen  
Torben Machon  
Finn Andersen  
Lars Roost Dinesen