

## Referat fra ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havnehaven I, onsdag den 5. oktober 2016 i Marinestuen, v/havnen, 4760 Vordingborg.

Med følgende dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

### **5.A. Kommende nødvendig vedligeholdelse:**

På vegne af bestyrelsen deltager Brian Henriksen fra Energi & Boligvejledning.dk på generalforsamlingen for at gennemgå og informere om ejendommenes generelle stand, herunder hvilke nødvendige arbejder der forestår. Referat fra møde af den 3/6 2016 vedlægges i kopi til orientering.

### **5.B. Låneomlægning:**

Da foreningens to BRF kreditforeningslån skal refinansieres/afdragsfrihed udløber ved udgangen af 2016, foreslår bestyrelsen, at de to lån omlægges til et samlet BRF lån pr. 1/1 2017 som følger:  
Fastforrentet obligationslån 2 % - Løbetid: 30 år - Hovedstol kr. 34.502.000  
Afdragsfrihed på hver anden termin de første 20 år.

1. års ydelse kr. 1.425.961,00 - Forskel ydelse kr. -381.360,00 pr år. (besparelse)

Søren Pedersen, Økonomihus dk deltager og medbringer opdaterede beregninger.

(ovennævnte beregninger er foretaget den 6/9 2016 og er derfor vejledende. Både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån har indflydelse på det endelige resultat)

### **5.C. Ændringsforslag til vedtægternes § 1**

### **5.D. Ændringsforslag til vedtægternes § 2**

### **5.E. Ændringsforslag til vedtægternes § 10**

### **5.F. Ændringsforslag til vedtægternes § 10, stk. 3**

### **5.G. Ændringsforslag til vedtægternes § 29**

### **5.H. Ændringsforslag til vedtægternes § 29, stk. 3**

Alle ændringsforslag er beskrevet i vedlagte bilag, og vil blive gennemgået på generalforsamlingen.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg er bestyrelsesmedlemmer Hanne Askham, Kim Vestergaard & Annelise Andersen (tidl. suppleant).

Formanden vælges på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 29.

7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Hanne Askham bød velkommen til ordinære generalforsamling.

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

Line Farnov, LEA Ejendomspartner as blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Der var repræsenteret 20 andelsboliger, heraf 1 ved fuldmagt.

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

Hanne Askham forelagde beretningen som er vedhæftet i kopi.

Der blev spurgt til vedligeholdelsesplan og hvordan bestyrelsen havde forestillet sig den skulle udarbejdes og af hvem. Det blev foreslået at bruge en byggetekniker/rådgiver.

Efter et par spørgsmål vedrørende udlejning, græsslåning mv. blev beretningen taget til efterretning.

#### **Ad 3 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.**

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015-2016. Endvidere blev beregning af andelskronen gennemgået.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt samt andelskronen vedtaget efter **metode A – anskaffelsessummen**. (kan aflæses i årsrapporten på side 17)

#### **Ad 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Budgettet for 2016/2017 blev gennemgået og enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 Indkomne forslag.**

##### **5.B. Låne omlægning:**

Søren Pedersen fra Økonomihus.dk gennemgik vilkår og betingelser for det nye lån. Efter et par spørgsmål blev låneomlægningen enstemmigt vedtaget.

Ligeledes blev det enstemmigt vedtaget, at kurssikre så hurtigt som muligt.

Generalforsamlingen bemyndigede den nye bestyrelse til at underskrive lånedokumenter, når disse er udarbejdet af BRF Kredit.

##### **5.A. Kommende nødvendig vedligeholdelse:**

Brian Henriksen fra Energi & Boligvejledning.dk gennemgik de enkelte blokke med nødvendige vedligeholdelsesarbejder som følger:

Blok A. Der skal laves kloakker og arbejdet med en/to prøvelejligheder sættes i gang hurtigst muligt, ved Stationsvej 43+45. Forsikringen er også i tale.

Blok B. Der bør skiftes fuger mellem facadedøre og sokkel.



Blok C. Paptaget på denne blok er løst flere steder og SKAL enten lappes eller helt udskiftes. Der bør skiftes fuger mellem facadedøre og sokkel.

Blok D. Der bør skiftes fuger mellem facadedøre og sokkel.

Fælles for alle 4 blokke er at træværk på vinduer og døre bør males.

Hanne Askham fortalte, at bestyrelsen havde forsøgt at få hævet kassekreditten til i alt kr. 400.000,00 til brug for b.la. udskiftning af tag og reparation af kloakkerne. Foreningens nuværende bank (Sparekassen Sjælland) sagde NEJ til dette. Der er dog kommet et JA fra Lollands Bank, hvilket naturligvis indebærer at der skiftes bank. Bestyrelsen vil helst undgå dette, og da Brian Henriksen mente at, såfremt paptaget på blok B "kun" bliver lappet nu ville det kunne holde til foråret 2017, hvor besparelsen på låneomlægningen begynder at vise sig.

Bestyrelsen lovede at informere andelshaverne løbende.

#### **5.C. Ændringsforslag til vedtægternes § 1**

Foreningens navn er **Andelsboligforeningen Havnehaven, etape I**

ændres til - **Foreningens navn er Andelsboligforeningen Havnehaven I.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **5.D. Ændringsforslag til vedtægternes § 2**

Foreningens formål er at erhverve og iværksætte bebyggelse samt, når bebyggelsen er afsluttet, at eje og drive ejendommen (...)

ændres til - **Foreningens formål er at eje og drive ejendommen (...)**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **5.E. Ændringsforslag til vedtægternes § 10**

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

**Ændres til - Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre - herunder låsen - samt vinduer.**

**Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af**

**bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, med undtagelse af ændringsforslaget omkring teknikskab og radiatorventiler.

#### **5.F. Ændringsforslag til vedtægternes § 10, stk. 3**

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal.

ændres til – ***En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal eller altan.***

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **5.G. Ændringsforslag til vedtægternes § 29**

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter

ændres til – ***Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.***

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **5.H. Ændringsforslag til vedtægternes § 29, stk. 3**

Der vælges 5 bestyrelsesmedlemmer. (...)

ændres til – ***Der vælges mindst 3 og højst 7 bestyrelsesmedlemmer (...)***

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6 Valg til bestyrelsen**

Hanne Askham & Annelise Andersen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Desuden blev Jens Christian Frimann & Svend Hansen valgt for en 2-årig periode.

Hanne Askham blev af generalforsamlingen valgt som formand.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Hanne Askham	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Annelise Andersen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Jens Larsen	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Henriette Teresa Smidt-Hansen	på valg 2017

Bestyrelsesmedlem Jens Christian Frimann  
Bestyrelsesmedlem Svend Hansen

på valg 2017 eller 2018  
på valg 2017 eller 2017

Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

**Ad 7 Valg af administrator**

LEA Ejendomspartner as blev genvalgt.

**Ad 8 Valg af revisor**

Revision Vadestedet blev genvalgt.

**Ad 9 Eventuelt.**

Hans Christian Rasmussen opfordrede til, at der holdes en god tone imellem Havnehaven etape I og Havnehaven etape II i fremtiden, ligesom han opfordrede til at være varsom med rygter.

Hanne Askham støttede op om dette på hele bestyrelsens vegne.

Foreningen har egen hjemmeside som hedder: [www.havnehaven1.dk](http://www.havnehaven1.dk) og det er Niels Georg Steffensen der er webredaktør.

Formanden afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dato:

Bestyrelsen:



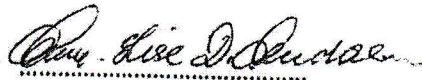
Hanne Askham (Johanne)



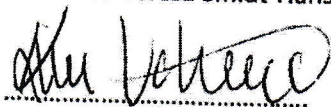
Jens Larsen



Henriette Teresa Smidt-Hansen



Annelise Andersen



Kim Vestergaard

Dirigent og referent



Line Farnov, LEA Ejendomspartner as