REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B HAVNEHAVEN II

SØNDAG DEN 27. OKTOBER 2024, KL. 14,00

I DGI Huset, Solbakkevej 42, 4760 Vordingborg

På årets generalforsamling var 45 andelshavere til stede; heraf 11 repræsenteret ved fuldmagt.

Bestyrelsesformanden for Andelsboligforeningen Havnehaven II, Robert Melander, bød velkommen, hvorefter man gik over til dagsorden, som forinden var sendt ud til andelshaverne.

Dagsorden, i henhold til vedtægternes § 24, stk. 1:

Ad 1: Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Administrator Jørn Frydenlund blev valgt som dirigent. To andelshavere stemte imod.

Lisbeth Jensen, (31,1., 1), og Joan Markmann (33) blev valgt som stemmetællere.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede herefter, at generalforsamlingen i henhold § 26 i vedtægterne var beslutningsdygtig – også med hensyn til vedtægtsændringer, da der var nok fremmødte – og at generalforsamlingen var indkaldt lovligt og rettidigt i henhold til § 24 og § 25 i vedtægterne.

En andelshaver gav udtryk for, at det var forkert, at bestyrelsen anvendte de to fuldmagter fra foreningens lejligheder. Hertil svarede dirigenten, at ifølge vedtægterne er det fuldt lovligt.

Ole Petersen (79) blev valgt som referent.

Ad 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev aflagt. Beretningen vedlægges i referatet af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen tog uden kommentar bestyrelsens beretningen til efterretning.

Ad 3: Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Administrator gennemgik årsrapporten for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024.

En andelshaver ønskede at vide, hvorfor foreningen har et vandforbrug.
Formanden svarede, at foreningen har en vandhane til, at bl.a. håndværkere kan tappe. Der er ikke tale om vand til privatforbrug.

En andelshaver spurgte, om det, som solcellerne yder, er indeholdt i det forbrug af, der er betalt for. Administrator svarede ja hertil.

En andelshaver mente, at vedligeholdelsen af de grønne arealer ser forfærdelig ud. Pris og kvalitet synes ikke at hører sammen.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

En andelshaver spurgte ind til, at der i år ikke er opført ATP og AM-bidrag?
Administrator svarede, at hverken Skat, AER eller "Samlet Betaling" har opkrævet betaling af ATP. AM-bidrag er betalt hver måned via Danløn.

En andelshaver spurgte ind til tilbuddet fra elevatorfirmaet. Vil det holde i årene fremover?
Det mente, at administrator, at det vil holde for så vidt angår den aftalte service og lovpligtige eftersyn. Udgifter til reparationer er stigende, da elevatorerne har været i drift i ca. 16 år.

En andelshaver spurgte ind til, hvor meget andelshaverne fremover skal betale for strømforbruget i ladestanderne til el-bilerne?
Formanden svarede, at foreningen intet skal betale. Det er ene og alene Clever, der står for al drift og vedligeholdelse.

Nogle andelshavere mente, at regnskabet burde være mere udspecificeret, så det er lettere at sammenligne budget og regnskab. Administrator bekræftede, at det vil blive specificeret fremover.

En andelshaver spurgte, hvorfor der var et tab på tilgodehavender kr. 2.000.
Administrator forklarede, at de 2.000 kr. var opstået i forbindelse med tilbagebetalingen af et udlæg, og at administrator da havde lavet en regnefejl, som var opdaget i forbindelse med revision. Administrator vil aftale med bestyrelsen, hvordan dette skal reguleres.

En andelshaver spurgte ind til aftalen om den låste opsparingskonto. Ville gerne have lov til selv at læse aftalen.
Administrator fortalte, at den havde han ikke med, men forklarede, hvad aftalen med Nykredit gik ud på: At der skal indsættes et fast beløb hver måned; men i dialog med Nykredit kan andelsboligforeningen få beløb udbetalt til vedligeholdelse.
Det blev aftalt, at administrator sender aftalen med Nykredit sammen med alle bilag ud til dem, der sender en mail til administrator med ønske om at få det tilsendt.

En andelshaver ønskede, at der kom tydeligere oplysninger i referat fra bestyrelsesmøderne om overførsler fra opsparingskonto til anvendelse i andelsboligforeningen.

En andelshaver spurgte ind til noterne i regnskabet om forpligtelserne vedrørende eventuel skat ved salg af de to lejligheder, som foreningen hidtil har udlejet.
Administrator forklarede, at revisor havde vurderet denne risiko og havde konstateret, at med de gældende regler ville der ikke skulle betales skat efter salg af den sidste lejlighed.

Administrator gennemgik herefter beregning af værdiansættelse.
Andelskronen foreslås af bestyrelsen til 2,4515, hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år.

Årsrapporten og værdiansættelsen blev herefter sat til afstemning og vedtaget énstemmigt og er dermed godkendt.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

Ad 4: Forelæggelse af driftsbudget, likviditetsbudget og opdateret vedligeholdelsesplan til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Administrator gennemgik driftsbudgettet for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025.
Administrator gennemgik også likviditetsbudget og vedligeholdelsesplanen, og understregede, hvor vigtige de er som styringsredskaber for bestyrelsen.

En andelshaver mente, at overførsler til den låste konto på likviditetsbudgettet skulle anføres et andet sted i likviditetsbudgettet.
Administrator mente, at det gav et retvisende billede af foreningens likviditet på **driftskontoen**, sådan som det er anført nu.

En andelshaver spurgte ind til beløbene på deponeringskontoen, køb/salg og deposita.
Administrator svarede, at der hele tiden var indbetaling og udbetaling på denne konto i forbindelse med salg af andelsboliger, og at der desuden indestår deposita for de 2 lejligheder, som har været udlejet til nu. Når de er afregnet overfor lejer af de sidste 2 lejligheder, eller brugt til reparationer, vil der restere et beløb på kr. 40.915, som ingen i dag kan redegøre for, hvor stammer fra. Administrator vil sandsynligvis anbefale bestyrelsen, at beløbet overføres til driftskontoen.

Driftsbudget, likviditetsbudget, opdateret vedligeholdelsesplan og forslaget om uændret boligafgift blev sat til afstemning:

42 stemte for, tre stemte imod. Det er hermed godkendt.

Ad 5: Forslag til behandling på generalforsamlingen.
Der var indkommet følgende forslag:

a. **Bestyrelsens forslag til ændring af side 1 af foreningens vedtægter. Forslaget blev udsendt den 11. oktober 2024.**
   Administrator uddybede forslaget.
   Uden indsigelse blev bestyrelsens forslag vedtaget enstemmigt og er dermed godkendt.

b. **Bestyrelsen foreslår ansættelse og aflønning af en konsulent i regnskabsåret 2024-2025. Forslaget blev udsendt den 11. oktober 2024**

   Administrator uddybede forslaget. Efter en del debat om forslaget, valgte bestyrelsen at trække forslaget.

c. **Forslag fra Bo Olsen om handikapparkering. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.**

   Forslagsstilleren begrundede sit forslag; mente at kommunen har givet udtryk for, at de ikke har noget imod en handicap P-plads til ham i andelsboligforeningen.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

Bestyrelsesmedlemmer forklarede, at kommunen har intet at sige om forholdene inde i vores andelsboligforening.
Formanden svarede, at der ifølge lokalplanen ikke må opsættes skilte på gæsteparkeringen. Hver andelshaver har fået tildelt sin særlige plads.

En andelshaver sagde, at han i lokalplanen ikke kunne finde, at der ikke må være særlig skiltning til f.eks. en handicap-P-plads.

En andelshaver spurgte ind til, hvad der skal gøres, når bilerne bliver større? – og mente, at de tildelte P-pladser er for smalle.

En andelshaver spurgte, om det ville være tilladt at sætte en særlig afspærring med skilt op om handicap. Administrator svarede, at det ikke er tilladt.

Da der blev rejst tvivl, om det var lovligt at stemme om punktet, da en eventuel vedtagelse måske ville være ulovlig, blev det aftalt, at den kommende bestyrelse skulle få spørgsmålet afklaret én gang for alle sammen kommunen og Dansk Handicapforbund, så der på et senere tidspunkt kan træffes en endelig beslutning.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

d. Forslag fra Birgit og Uffe Christensen om montering af afløb fra altaner på 1. sal. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.

Forslagsstiller uddybede det fremsatte forslag.

Formanden forklarede, at da der ikke er afløb i stuetagen, og vand fra afløb skal ledes over i sortvandsbrønden, og da den ligger under selve bygningen, bliver det dyrt.

Forslagsstiller mente dog ikke, at det ville blive så dyrt.

En andelshaver foreslog, at hvis forslagsstiller indvilligede, så kunne forsamlingen pålægge bestyrelsen at finde ud af omkostninger. Dette accepterede forslagsstiller.

Det ændrede forslag blev derefter sat til skriftlig afstemning.
Det blev afgivet 44 stemmer. 15 stemte for, 27 stemte imod, 2 var ugyldige. Dermed er forslaget faldet.

e. **Forslag fra Birgit og Uffe Christensen om køb af nabogrundstykke. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at i andelsboligforeningens vedtægter § 2 står, at andelsboligforeningens formål er at eje og drive matrikel nr. 43 cp af Ore, Vordingborg jorder beliggende Stationsvej 15-35, 49-61, 65-95, 4760 Vordingborg. Derfor kan foreningen ikke drive andet, og derfor kan der ikke tages stilling til forslaget.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkgpX252156382

Derfor trækkes forslaget tilbage.

f. **Forslag fra Britta Jørholt om ændring af § 12 af foreningens vedtægter. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.**

Forslagsstiller begrundede sit forslag og gav udtryk for, at der på et tidspunkt kunne være alt for mange lejere, der ikke var nær så interesseret i andelsboligforeningen som andelshavere.

En andelshaver gav udtryk for, at forslaget skulle afvises, da der er mange til stede ved denne generalforsamling, så selv lejere viser engagement. Andelshavernes rettighed skal ikke begrænses.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning.
Der blev afgivet 45 stemmer. 9 stemte for, 32 stemte imod, 4 stemte blankt. Dermed er forslaget faldet.

g. **Forslag fra Blokkoordinatorerne om udskiftning af postkasser, som blokarbejde. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.**

På grund af den fremskredne tid indvilligede forslagsstiller i, at punkterne g, h, i, j og k blev udsat til en ekstraordinær generalforsamling.

h. **Forslag fra Blokkoordinatorerne om udskiftning af postkasser med låsesmed. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.**

i. **Forslag fra Joan Markmann om brug af egen p-plads. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.**

j. Forslag fra Joan Markmann om opsætning af ekstra markeringspæl ved udkørsel fra gæsteparkeringen. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.

k. **Forslag fra Joan Markmann om besvarelse fra bestyrelsens mail. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.**

l. l. Forslag fra Randi Petersen/blokkoordinatorerne om - Nedsættelse af puljemidler - Vask af affalds-container - Indførelse af el- og VVS tjek ved salg af andelsboliger. Forslaget blev uddelt den 23. oktober 2024.

Forslaget blev ønsket drøftet før punkterne g, h, i, j og k. Hvilket blev vedtaget af de fremmødte.
Forslagsstiller begrundede sit forslag om nedsættelse af puljemidlerne til kr. 2.500 pr. år.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

Forslagsstiller begrundede sit forslag om vask af containerne. Det vil koste ca. 7.500 kr. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslagsstiller begrundede sit forslag om indførelse af el- og VVS-tjek.

Der var flere andelshavere, der gav udtryk for, at det var sund fornuft for både køber og sælger med indførelsen sådan et tjek.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6: Bemyndigelse til bestyrelsen til omlægning af realkreditlån. Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at optage forhandlinger om omlægning af foreningens realkreditlån. En eventuel omlægning vil skulle forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

På grund at tidspres var man enige om også udsætte dette punkt og gå til punkt 7 på dagsordenen.

Ad 7: Valg af bestyrelsen.

a. Bestyrelsesmedlem Robert Melander (75) var på valg, men genopstillede ikke, da han fraflytter foreningen. Bestyrelsen havde foreslået Morten Aggerholm Petersen (73) som ny formand

Morten Aggerholm Petersen bad om ordet og orienterede om, han og resten af bestyrelsen ikke ønskede at genopstille til bestyrelsen og begrundede hvorfor.

To andelshavere opfordrede den nuværende bestyrelse til at fortsætte. Den nuværende bestyrelse ønskede ikke at efterkomme opfordringen, for man ønskede at have et privatliv, og det var ikke muligt på nuværende tidspunkt, sådan som forholdene er.

Herefter gav dirigenten udtryk for, at der ville være en pause på 10 min. så forsamlingen fik mulighed for at summe.

Da forsamlingen igen mødtes, opfordrede dirigenten forsamlingen til foreslå kandidater som formand.

En andelshaver, Henrik Høpner (15), meddelte, at han ville stille op som formand for en kortere tidsperiode på op til 6 måneder. Herefter indvilligede også Gitte Laugesen (23), Tommy Torndal (49) og Kristina Lykke Larsen (51, 1., 5) i at lade sig vælge til bestyrelsen indtil en ekstraordinær generalforsamling ville blive indkaldt senest om 6 måneder. Randi Pedersen (71, 1., 3) indvilligede i at blive i bestyrelsen i samme periode.

Henrik Høpner foreslog, at der skulle afsættes et ekstraordinært administrationshonorar på op til kr. 50.000,00 til det ekstra arbejde med at sikre overgangen til en helt ny bestyrelse, hvilket blev vedtaget.

Herefter blev de foreslåede kandidater enstemmigt valgt, med applaus.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand:
Henrik Høpner (15) på valg senest i 2026
Medlemmer:
Gitte Laugesen (23) på valg senest i 2026
Tommy Torndal (49) på valg senest i 2026
Kristina Lykke Larsen (51, 1. 5), på valg senest i 2025
Randi Petersen (71, 1., 3), på valg senest i 2025

Som suppleant opstillede Lisbeth Jensen (31, 1., 1), som blev enstemmigt valgt, også med applaus.

Ad 8: Valg af administrator.

Foreningens nuværende administrator er Nova Forvaltning ApS. Bestyrelsen havde foreslået genvalg.
Oplæg til drøftelse fra Britta Jørholt var uddelt den 23. oktober 2024.

Britta Jørholt begrundede sit forslag.
En andelshaver opfordrede forslagsstiller til at trække sit forslag, men det ønskede forslagsstilleren ikke.

Nova Forvaltning ApS blev genvalgt med 42 stemmer for, tre stemte imod.

Ad 9: Valg af revisor.

Foreningens nuværende revisor CTM Revision, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, blev genvalgt med 43 stemmer. To stemte imod.

Ad 9: Eventuelt.

En andelshaver opfordrede til, at hvis vi var uenige om noget, så holdt vi det indenfor vores andelsboligforening.
En andelshaver håbede, at når medlemmerne mødte til den ekstraordinære generalforsamling, så ville nogen af den netop afgåede bestyrelse træde ind.
En andelshaver opfordrede til, at den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt en lørdag eller søndag.

Den nyvalgte formand takkede de fremmødte for tilliden, og administrator takkede Robert Melander for hans store indsats og overrakte gaver fra foreningen og fra administrator. Administrator takkede også Charlotte Frederiksen for hendes indsats som suppleant, hvor Charlotte har deltaget i de fleste bestyrelsesmøder.

Generalforsamlingen sluttede kl. 18.13.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

Vordingborg, den 27. oktober 2024

Ole Petersen
Referent

Henrik Høpner Bestyrelsesformand	Randi Petersen Bestyrelsesmedlem	Gitte Laugesen Bestyrelsesmedlem	Tommy Torndal Bestyrelsesmedlem
Kristina Lykke Larsen Bestyrelsesmedlem	Jørn Frydenlund Dirigent		

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

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.

Henrik Høpner

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Høpner
Bestyrelsesformand
ID: 71142893-4d1b-455c-bf34-328639846647
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 09:55:04
Underskrevet med MitID

Mit

Randi Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Randi Sophie Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 56e41081-c7cc-4cd6-96e1-a5a6bc4e04cb
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 11:41:55
Underskrevet med MitID

Mit

Gitte Damgaard Laugesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gitte Damgaard Laugesen
Bestyrelsesmedlem
ID: fd76234b-b693-4906-bc94-2394a3fb1ff6
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 13:24:02
Underskrevet med MitID

Mit

Tommy Torndal

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Tommy Torndal
Bestyrelsesmedlem
ID: 37ce3139-5da1-4f7a-96b4-bea227fbda6e
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 15:12:48
Underskrevet med MitID

Mit

Kristina Lykke Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristina Lykke Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: ee12b869-d2c8-417c-bdec-e7927c7f856f
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 15:04:24
Underskrevet med MitID

Mit

Jørn Frydenlund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn-Ole Frydenlund
Dirigent
ID: d60c0285-b368-4a65-9eee-508b599c8dca
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 09:52:16
Underskrevet med MitID

Mit

Ole Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Petersen
Referent
ID: fb16cb2d-67f9-4fdb-b3c1-0d71098921a8
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2024 kl.: 16:45:04
Underskrevet med MitID

Mit

This document is signed with e-signatur. 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. Proof for the originality and validity of signatures can always be used 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 e-signatur'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 e-signatur, please visit our website at www.e-signatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d4559cHkqpX252156382

Secured by e-signatur

BESTYRELSENS BERETNING FOR 1/7 2023 – 30/6 2024

Igen i år er det en meget positiv årsberetning, bestyrelsen kan aflægge. Økonomien ser fortsat rigtig fin ud, selv om der i årets løb dukkede nye skader fra byggeriets start op. Der er tale om byggesjusk i badeværelser, så fliser skrider ud, og der kan sikkert påregnes flere lignende tilfælde, som skal udbedres på foreningens regning. Ellers fortsættes der med almindelig vedligeholdelse, og gæsteparkeringen mellem blokkene G og I er også blevet sat i stand, og alligevel kommer vi ud med et pænt overskud.

Der har siden sidste ordinære generalforsamling været afholdt 1 ekstraordinær generalforsamling. Det skete i juni måned, hvor nye vedtægter og en ny husorden blev vedtaget, og hvor bestyrelsen fik bemyndigelse til, at der blev opsat ladestandere i andelsboligforeningen.

Desuden har der været afholdt 6 bestyrelsesmøder, og alle beboere har i de udsendte referater kunnet følge med i, hvad der er behandlet på disse møder. Der har også været afholdt 1 dialogmøde, hvor dog kun 15 personer deltog, og disse repræsenterede 11 andelslejligheder – altså kun ca. 20% – hvilket har fået bestyrelsen til at stille spørgsmålstegn ved berettigelsen af dialogmøderne. Bestyrelsens holdning er imidlertid, at dialogmøderne er vigtige, for her gives der mulighed for at andelshaverne kan mødes og snakke med hinanden om vores forening.

Der har også været afholdt nogle møder i det sociale udvalg, bl.a. sammen med repræsentanter for A/B Havnehaven I's aktivitetsudvalg, og der er blevet planlagt forskellige arrangementer sammen, f.eks. indvielse af petanquebanen, hvor 60 personer deltog – og ingen glemmer vist begivenheden lige med det samme, dels fordi Tyttes Pølser stod for den "gratis" servering, dels fordi det var slædehundekoldt. Til gengæld var vejret med os, da begge foreninger stod for fælles sommerfest. De to andelsboligforeninger har også sammen arrangeret en sejltur med færgen Møn. I vores egen andelsboligforening har vi f.eks. afholdt den årlige tænding af juletræet den 1. søndag i advent, hvor 31 personer deltog.

Ud over dette har bestyrelsen haft særlige konsultationer med administrator, ligesom bestyrelsens medlemmer nu og da er mødtes og har fået afklaret noget presserende.

Der skal lyde en stor og varm tak til vores bestyrelsesformand, igennem mange år, Robert Melander, for det enorme arbejde du har lagt i både at få andelsboligforeningens økonomi rettet op og for at få styr på vedligeholdelsen af bygningerne samt have visioner for udviklingen af andelsboligforeningen. Desuden har du aldrig været bleg for at række en hjælpende hånd, når nogen af os har haft brug for hjælp – også selv om din store venlighed er blevet udnyttet, når nogen f.eks. er kommet før kl. 7 om morgenen eller efter kl. 23 for måske bare for at bede om maling til gelænderet til svalegangen. En stor og varm TAK, Robert!

Der skal også lyde en varm tak til Charlotte Frederiksen, for din indsats som suppleant til bestyrelsen, men nu har du valgt at træde tilbage, da du har tænkt på at flytte.

Bestyrelsen vil også gerne rette en varm tak til foreningens administrator for godt samarbejde.

Fra bestyrelsens side vil vi desuden gerne sige tak til de mange andelshavere, der positivt har stillet sig til rådighed med hjælp og bistand, når der lige skulle et ekstra råd og hånd til. Tak!

Vedtaget af bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 23. september 2024.