

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Havnehaven II

Dato: Onsdag den 29. januar 2020, kl. 19.00

Sted: Vordingborg Marineforening, Sydhavnsvej 80, 4760 Vordingborg

Referat:

1. Valg af dirigent og referent

Jørn Frydenlund blev valgt som dirigent. Jørn Frydenlund konstaterede, at generalforsamlingen var varslet rettidigt, og var beslutningsdygtig til alle punkter på dagsordenen, jf. vedtægternes § 24, stk. 2, § 25 samt § 26, stk. 2.

I alt 29 af foreningens 53 andelshavere var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Jørn Frydenlund blev også valgt som referent.

2. Valg af administrator.

Bestyrelsen foreslog, at foreningen valgte ny administrator.

I henhold til vedtægternes § 33, stk. 1 kan generalforsamlingen til enhver tid afsætte administrator.

Efter en kort drøftelse af Jørn Frydenlunds habilitet som både dirigent og repræsentant for den mulige nye administrator, gav Jørn Frydenlund en kort præsentation af Nova Forvaltning. Jørn Frydenlund har ca. 13 års erfaring med administration, siden 2015 i eget firma. Han er oprindelig bankuddannet, og har et stort netværk, heriblandt advokater, revisorer og andre administrationsfirmaer, som han bruger til sparring og rådfører sig med i tvivlstilfælde.

Nova Forvaltning ApS lægger meget stor vægt på, at både bestyrelse og andelshavere oplever gennemskelighed og omhyggelighed, og dermed til enhver tid føler, at de har den nødvendige viden og indsigt i foreningens forhold.

Det blev konkretiseret ved at fremvise et - anonymiseret – eksempel på en likviditetsoversigt, som sendes til bestyrelsen ved hvert månedsskifte, til drøftelse på bestyrelsesmøde. På oversigten er også en afstemning til foreningens bankkonto, og da det samtidig er et ufravigeligt krav fra Jørn Frydenlund, at mindst et medlem af bestyrelsen har kikke-adgang til foreningens bankkonto via Netbank, vil bestyrelsen helt konkret kunne tjekke tallene. Efter bestyrelsesmødet vil bestyrelsen fremsende oversigten til andelshaverne, sammen med referat af mødet.

Efter skriftlig afstemning blev Nova Forvaltning ApS valgt som foreningens nye administrator.

3. Nye vedtægter for foreningen

På foreningens ekstraordinære generalforsamling den 5. december 2019 forelagde bestyrelsen et forslag til nye vedtægter. Et flertal af deltagerne på generalforsamlingen stemte for forslaget, men da antallet af fremmødte andelshavere ikke var tilstrækkeligt til at vedtage forslaget, skulle det i henhold til vedtægternes § 26 forelægges på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det i givet fald kan vedtages med et flertal på 2/3 af de fremmødte andelshavere.

Ændringsforslag til punkt 3, nye vedtægter, fra Britta Jørholt, nr. 95:

Som jeg skrev til bestyrelsen den 27.12.2019 blev det på generalforsamlingen den 5.12.2019 bemærket at:

Dirigenten/administrator erkendte, at der i tekstens sidste linje i vedtægterne skal indføjes **"ændring godkendt på ordinær generalforsamling den 28.10.2018 og ekstraordinær generalforsamling den 29.01.2020"** (5.12.2019).

Med disse ændringer, samt ændring til korrekt angivelse af matr. nr. i § 2, blev de nye vedtægter vedtaget enstemmigt.

4. Tagreovering

Forslag til dagsorden fra Britta Jørholt, nr. 95:

Derudover har jeg bedt bestyrelsen om at tagreovering, som nu har udviklet sig til 800.000 kr. eller måske mere, kan blive et særskilt punkt på dagsorden. Indhentede tilbud m. v. drøftes. Skal tagene repareres eller udskiftes? Hvilket økonomisk råderum skal bestyrelsen have? Og hvornår tænkes projektet igangsat? Det skulle gerne fremgå af et generalforsamlingsreferat, hvad der er besluttet, så alle er informeret.

I vedtægternes § 10, stk. 2 står: "Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse".

Generalforsamlingen har ikke på noget tidspunkt godkendt udgifter til tagreovering i en størrelsesorden af 800.000 kr. Og på et eller andet tidspunkt skal bestyrelsen godkende et tilbud, som er bindende for Havnehaven II.

H. C. Rasmussen gav en grundig orientering om ejendommens tage, herunder at forholdene omkring byggeriet med efterfølgende konkurs hos Danton A/S betyder, at der i dag ikke er mulighed for at kræve erstatning for de udgifter, som foreningen nu står overfor.

Bestyrelsen har drøftet situationen med 3 mulige leverandører, som alle har givet udtryk for, at det ikke vil give mening af bruge mindst 200.000 kr. på reparationer, og måske mere, da tagene er i en forfatning, at de sandsynligvis vil kræve yderligere reparationer i de kommende år.

Desuden påpegede alle 3, at der ikke gives nogen garantier, hvis der kun udføres reparationer.

Bestyrelsen har derfor fået tilbud på udskiftning af alle tagene fra alle 3 firmaer, og er nu klar til at indgå en aftale med den ene entreprenør, som har givet et tilbud på 804.000 kr. inkl. moms på udskiftning af alle tagene. Efter udskiftningen får foreningen 10 års garanti på arbejdets udførelse, da firmaet er omfattet af Byg Garanti ordningen, og producenten af tagene giver 20 års garanti på dem.

Firmaet har påpeget, at der er en reel risiko for, at der kan være opstået fugtskader på træværket under taget, selv om der er lavet ordentlig udluftning. Sådanne skader vil først kunne fastslås, når det

gamle tagpap tages af, og eventuelle udgifter til udbedring af det vil først kunne fastsættes derefter. Til imødegåelse af denne risiko har bestyrelsen valgt at anmode generalforsamlingen om bemyndigelse til at etablere en kassekredit på kr. 250.000 som buffer, se herom under punkt 5.

Da der er en smule usikkerhed om foreningens likviditet, har bestyrelsen besluttet, at arbejdet muligvis skal udføres og dermed også betales over indeværende og næste regnskabsår, altså før og efter den 30. juni 2020. Om det bliver nødvendigt, vil kunne fastslås efter en gennemgang af foreningens økonomi, som den nye administrator skal gennemføre i samarbejde med bestyrelsen, så snart administrationen er flyttet.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at bemyndige bestyrelsen til at iværksætte arbejdet.

5. Etablering af kassekredit stor kr. 250.000

Tagene på foreningens ejendomme trænger til reparation, således som det også blev drøftet på den ordinære generalforsamling den 27. oktober 2019.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på reparationen, som forventes at koste omkring kr. 800.000, jf. dog også ovenfor under punkt 4. Foreningens likviditet kan muligvis i indeværende og næste regnskabsår ikke helt dække denne udgift, hvorfor bestyrelsen foreslog, at der etableres en kassekredit på kr. 250.000 som buffer. Bestyrelsen motiverede forslaget, og understregede, at der i første omgang alene indgås aftale med et pengeinstitut om at få stillet denne kreditfacilitet til rådighed, og at den først etableres, når behovet for at trække på den er konstateret.

Bestyrelsen vil forhandle med flere pengeinstitutter, i tæt samarbejde med foreningens nye administrator.

Efter skriftlig afstemning bemyndigede Generalforsamlingen bestyrelsen til at optage drøftelser med pengeinstitutter om at etablere en kassekredit på kr. 250.000.

6. Eventuelt

Under dette punkt kunne alle emner drøftes, men ikke træffes beslutninger.

Bestyrelsen efterlyste en (kandidat til posten som) blokformand m/k i Blok F. Ingen meldte sig. Efterlysningen vil blive gentaget på det kommende dialogmøde den 12. februar 2020 kl. 19.00.

H. C. Rasmussen anmodede alle andelshavere om fremadrettet at stå sammen om foreningen og trække i samme retning. Der har været og er fortsat nogle, som forholder sig negativt til foreningen, og kommer for skade at give udtryk for dette også uden for foreningen, hvilket kun kan skade foreningen. Han og resten af bestyrelsen oplever, at der gives udtryk for mistillid til bestyrelsens arbejde, og det gør ondt at opleve, når man arbejder mange timer hver måned for alles bedste. Han og resten af bestyrelsen opfordrer til, at hvis man har spørgsmål eller for den sags skyld kritik, så tag kontakt, ring på, og lad os tale om tingene.

Med disse emner og enkelte praktiske spørgsmål blev punktet afsluttet. Dirigenten takkede alle for god ro og orden, og hævdede mødet.

Det bemærkes, at nærværende referat alene er en ekstrakt af drøftelserne på generalforsamlingen.

Vordingborg, den 29. januar 2020

Referent:

Jørn Frydenlund

Bestyrelsen:

Robert Melander

Ole Nielsen

H. C. Rasmussen

Steen Skovby

Tommy Torndal