

År 2019, torsdag d. 5. december, kl. 17.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Havnehaven II, hos ADVICE Ejendomsadministration a/s, Rådhusstorvet 4C, 4760 Vordingborg med følgende dagsorden:

### **Dagsorden:**

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab evt. revisionsberetning og værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse (andelskronen).
- 3) Forelæggelse af driftsbudget.
- 4) Godkendelse af vedtægter.
  - Rettelserne gennemgås på generalforsamlingen.
- 5) Godkendelse af husorden.
  - Rettelserne gennemgås på generalforsamlingen.

Repræsenteret personligt var 29 andelsboliger og heraf var 6 repræsenteret ved fuldmagt ud af 49 mulige.

René Christoffersen bød velkommen.

### **Ad 1)**

René Christoffersen blev valgt til dirigent og Marie-Louise Nøhr til referent, begge fra ADVICE Ejendomsadministration a/s.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 26 var beslutningsdygtig hvad angår forslag, som kræver simpelt flertal, men ikke forslag som kræver kvalificeret flertal. I henhold til vedtægternes § 25 var generalforsamlingen indkaldt lovligt og rettidigt.

### **Ad 2)**

Dirigenten gennemgik regnskabet med indtægter i alt på kr. 4.337.247 og udgifter på kr. 6.817.272. Regnskabet udviste efter resultatdisponering et overskud på kr. 1.159.467.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at foreningen har omlagt lån i regnskabsperioden.

En andelshaver spurgte, hvad den løbende vedligeholdelse består af, hvor stor en del, der tilbagevendende. Det fremgår af note 4 på side 12, og formanden gennemgik posterne yderligere.

Der blev spurgt til, hvorfor der er tomgangsleje. Det er der fordi, der har været tomme boliger, disse er dog lejet ud. Ligeledes blev der spurgt til, hvorfor der er renter til kreditorer, da det indikerer, der er noget, der ikke er blevet betalt til tiden.

Derefter gennemgik dirigenten balancen med aktiver og passiver på kr. 93.496.600. Egenkapitalen udgør kr. 40.495.957. De samlede gældsforpligtelser udgør kr. 53.000.643.

Dirigenten nævnte at en balance er et dagsbillede, der kan se helt anderledes ud dagen efter.

Det blev nævnt, at det burde fremgå af note 12, at den ene konto er en deponeringskonto, og dermed ikke penge, foreningen har til rådighed. Dette skal rettes.

Der blev spurgt ind til, hvad formandens kasse er, hvortil der blev svaret, at den er til udlæg.

Det blev nævnt, at den kortfristede del af den langfristede gæld bør fremgå under kortfristet gæld i regnskabet. Dette skal rettes.

Der blev gjort opmærksom på, at beløbet på deponeringskontoen ikke stemmer overens med det, der er bogført på deposita, forudbetalt leje samt overdragelseshonorar.

En andelshaver nævnte, at der tidligere har været et ejerpantebrev på kr. 950.000. Det fremgår dog ikke længere af regnskabet, men ejerpantebrevet eksisterer stadigvæk, og derfor bør det fremgå. Dette skal rettes.

Dirigenten gennemgik de tre metoder til beregning af andelskronen.

Jf. Lov om Andelsboliger § 5, stk. 2, litra a, kan andelsboligerne frem til næste ordinære general- forsamling maksimalt sælges for:

75 m <sup>2</sup> kan sælges til	kr. 625.777
85 m <sup>2</sup> kan sælges til	kr. 709.215
110 m <sup>2</sup> kan sælges til	kr. 917.809
120 m <sup>2</sup> kan sælges til	kr. 1.001.245

De angivne beløb kan tillægges forbedringer, der er dokumenteret, godkendt og nedskrevet.

Dirigenten gjorde udtrykkeligt opmærksom på, at beløbene er den regnskabsmæssige maksimale salgspris og ikke et udtryk for markedsværdien.

Der blev spurgt ind til, om der skal laves en valuarvurdering hvert år, hvis man ønsker at bruge denne metode til beregning af andelskronens værdi. En valuarvurdering er gældende i 18 måneder, men for at dække et helt regnskabsår, er det nødvendigt at få lavet en vurdering hvert år, hvis ikke man ønsker at holde ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten gennemgik herefter nøgletallene. Nøgletallene bliver efter generalforsamlingen opdateret på ministeriets hjemmeside. Der skal udfyldes et nøgletalsskema for hver enkelt bolig, hvis andelsboligen skal sælges. Hvis man ønsker at sælge sin bolig, kan man kontakte administrator for bl.a. at få udfyldt nøgletalsskemaerne.

Dirigenten nævnte, at revisor har lavet om på nogle nøgletal i forhold til tidligere revisor. Dette vedrører blandt andet foreningens areal og nøgletal H3, som revisor ikke vil gå på kompromis med.

Til sidst gennemgik dirigenten bilag 4.

Regnskabet og værdiansættelsen blev herefter godkendt med forbehold for de nævnte ændringer.

### **Ad 3)**

Dirigenten gennemgik budgettet for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

Alle andelshavere får tilsendt papirer på låneomlægningen, når ADVICE modtager det.

Dirigenten forklarede indtægterne.

I budgettet var der lagt op til udgifter på kr. 4.132.334,51 og indtægter på kr. 4.250.373,82.

Budgettet lagde op til et fald i boligafgiften pr. 1/1-2020 på mellem kr. 250,54 for de mindste boliger og kr. 400,86 for de største boliger om måneden.

Der blev sat spørgsmålstegn ved, hvad den store post på cirka kr. 700.000 til øvrig vedligeholdelse skal bruges til. Formanden svarede, at man på nuværende tidspunkt ikke ved, hvor mange penge, foreningen skal bruge på tage samt søen.

Det blev nævnt, at reparation af tagene er medtaget på vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen supplerede med, at taget formentligt skal udskiftes helt og ikke kun repareres. Dette er væsentligt dyrere end at reparere taget.

Der blev spurgt, om de 700.000 skulle kunne dække udskiftningen af samtlige tage. Det vides ikke på nuværende tidspunkt.

En andelshaver nævnte, at vedligeholdelsesplanen bør godkendes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen nævnte, at der på nuværende tidspunkt er brugt ca. 300.000 på løbende vedligeholdelse, og det efterlader ikke meget tilbage til udskiftning af tagene. Derfor er det nødvendigt med sådan en post. Om nødvendigt må man tage udskiftningen af tage hen over to regnskabsår.

Der blev spurgt til, hvor længe lejekontrakterne er gældende. De udløber ultimo 2020.

Der fremkom forskellige holdninger til budgettet og huslejenedsættelsen, blandt andet blev det foreslået at forsætte med den nuværende boligafgift, få indhentet de nødvendige tilbud for derefter at udarbejde et nyt budget. Generalforsamlingen valgte at sætte budgettet til afstemning.

Generalforsamlingen ville gerne have budgettet til afstemning.

23 stemte for budgettet, 5 stemte imod budgettet.

Budgettet blev godkendt.

#### **Ad 4)**

Dirigenten gennemgik ændringerne i vedtægterne og nævnte, der var en lille bitte fejl, da der står "del 2 af matr...". Dette bliver ændret.

En andelshaver nævnte, at det på sidste side bør fremgå på hvilken generalforsamling, ændringerne er vedtaget, fremfor det kun fremgår hvilket år.

Dirigenten nævnte, at det jævnfør vedtægternes § 26 kræver mindst 2/3 fremmøde (svarende til 33 andele) for at stemme vedtægterne igennem. I det der kun er 29 andele repræsenteret, er vi ikke beslutningsdygtige.

Vedtægterne blev sat til afstemning, og alle stemte for. Vedtægterne skal til afstemning igen på en ekstraordinær generalforsamling.

#### **Ad 5)**

Dirigenten gennemgik kort ændringerne til husordenen.

Husordenen blev sat til afstemning og alle stemte for.

Husordenen blev enstemmigt vedtaget.

En andelshaver nævnte, at hun har mistet meget tillid til administrator grundet dette forløb.

Andre andelshavere tilkendegav, at de havde været for glade for samarbejdet med ADVICE.

En andelshaver nævnte, at han havde fået en skrivelse i postkassen omkring henstilling af campingvogn på området. Skrivelsen var anonym. Andelshaveren opfordrede til at henvende sig personligt i stedet.

Generalforsamling slut kl. 19.00

Dirigent

---

René Christoffersen

Bestyrelse

---

---

---

---

---