

År 2006, den 30. august, kl. 19.00 afholdtes stiftende generalforsamling i **Andelsboligforeningen Havnehaven, etape I** på Restaurant Påfuglen i Svend Heinild Centret, Præstegårdsvej 18, 4760 Vordingborg

Den stiftende generalforsamling havde følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Redegørelse om byggeriet og aflevering
4. Gennemgang af og afstemning om vedtægter
5. Afstemning om fælles tilslutning af fællesantenne
- 6A. Revisor – orienterer om andelsboligøkonomi og årlig værdiberegning, herunder forelæggelse af forslag til drifts- og likviditetsbudget.
- 6B. Administrator – orienterer om andelsboligforeningens drift, økonomisk såvel som administrativt, samt gennemgang af forsikringstilbud.

P A U S E

7. Valg af bestyrelse
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Valg af teknisk rådgiver for andelsboligforeningen
11. Valg af juridisk rådgiver for andelsboligforeningen
12. Gennemgang af adkomstdokument
13. Eventuelt

Ad punkt 1- Velkomst.

Direktør Bjarne Mayland Olsen bød velkommen med en kort orientering om aftenens forløb.

Ad punkt 2 – Valg af dirigent.

Til dirigent valgtes advokat Ole Kjær, der takkede for valget.

Dirigenten gennemgik deltagerlisten ved opråb. Dirigenten konstaterede, at der ud af 30 lejligheder, var solgt 29, samt at der til den stiftende generalforsamling var repræsentanter for 22 andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt til Danton A/S.

Dirigenten gennemgik dagsordenen.

Til stede var endvidere statsautoriseret revisor Ole Traberg, direktør Jørgen Frederiksen fra Administratorgruppen A/S, samt sekretær Gurli Schunck fra Ladefoged Advokatfirma, der tog referat.

Ad punkt 3 – Redegørelse om byggeriet og aflevering.

Direktør Bjarne Mayland Olsen aflagde redegørelse om byggeriet og dets aflevering.

Selve projektet blev startet i 2004 af Danish Crown, hvor Vordingborg kommune jfr. lokalplan B.24.1 udlagde området til boligbyggeri. Salget af andelsboligerne begyndte i 2005. I 2006 udstedte Vordingborg kommune byggetilladelsen.

Vordingborg kommune har den 4. maj 2006 udstedt kommunegaranti for realkreditbelåningen, hvilket betyder at realkreditfinansieringen kan forlænges fra 30 til 35 år.

Arkitektfirmaet HS Ark står for totalrådgivning samt arkitekturen.

Geotekniske og miljømæssige forhold har været Danton A/S bekendt - hvis der er yderligere forhold, der opstår under byggesagen afholdes disse udgifter af Danish Crown A/S.

Inden projekteringen og fastlæggelse af købesummen har Ingeniørfirmaet Skude og Jakobsen foretaget geotekniske og miljømæssige undersøgelser af grunden. Såfremt der konstateres behov for ekstra fundering og miljøoprensning, er der jfr. aftale mellem Danton A/S og Danish Crown en aftale om, at disse udgifter bliver afholdt af Danish Crown. Omkostningerne hertil vil således ikke indgå i den endelige anskaffelsessum.

Ole Kjær supplerede med en henvisning til den nyligt vedtagne lokalplan B-24.3 kortbilag 2 - der viser, at der ikke registreret forurening på grunden.

Bjarne Mayland Olsen oplyste, at alle boliger er solgt. Der er et enkelt gensalg, og salget af etape II går også strygende.

Danton A/S etablerer et permanent salgskontor ved havnen. Kontoret bemannes 3-4 dage om ugen.

Alle boliger får udhus og terrasse. Der bliver udlagt rullegræs og plantet hæk omkring haven.

Det store friareal for alle 3 etaper bliver jfr. den ny lokalplan, anlagt med et regnvandsbassin, hvorfra det overskydende regnvand bliver udledt i kloakkerne.

Byggeriet fik en forsinket opstart, blandt andet grundet forsinket levering af betonbjælker og pælefundering, og efterfølgende har det meget regnvejr i august påvirket byggeriet, men der er p.t. ingen tendens til yderligere forsinkelse.

Den endelige overtagelse bliver 1. marts 2007

Indflytning sker således:

Blok A	31.12 2006
Blok B	31.01 2007 - delvist
Blok C	15.02.2007 - delvist
Blok D	01.03.2007 + resten af blok B og C

Den fastsatte overtagelsesdag er 1/3 2007. Der er således skærings- og overtagelsesdag den 1/3 2007. De andelshavere, der flytter ind tidligere end skæringsdagen den 1/3 2007, skal betale husleje inkl. fællesudgifter direkte til Danton A/S i overensstemmelse med salgsmaterialets månedlige boligydelse.

Der er vedlagt materiale vedrørende tilslutning til fællesantenneanlæg Vordingborg Antenneforening - Dansk kabel tv - på i alt 126.200,00 plus moms - til samtlige andelshavere. Tilslutningsafgiften udgør kr. 5.267,00 pr. bolig udover købesummen. Der må ikke opsættes parabolantener på byggeriet. Program og pakkeløsninger er tillige vedlagt informationsmaterialet.

Tilvalg af ydelser, som er ud over standard, betales af hver enkelt andelshaver. Faktura på tilvalg afregnes direkte af den enkelte andelshaver til Danton A/S. Fakturaer/kvitteringer vedrørende tilvalg udgør dokumentation for en eventuel merpris ved fremtidigt salg af andelsboligen, hvorfor disse bør gemmes af andelshaveren som dokumentation ved et fremtidigt salg. Ved til- og fravalg er det, som oplyst kun forskelsprisen/ekstra tilkøb, der skal betales til Danton A/S.

Byggeriet vil indtil overtagelses-/skæringsdagen være mellemfinansieret ved et byggelån. Byggelånet indfries ved andelshavernes kontante indskud og hjemtagelse af realkreditlåne pr. overtagelsesdagen. Andelshavernes forrentning af byggeriet sker fra overtagelsesdagen.

Betaling af byggeriet sker ved optagelse af realkreditlån på 80 % af anskaffessummen kr. 44.820.000,00 svarende til kr. 35.856.000,00 kr. Realkredit Kredit Danmark og DLR Kredit har, jfr. det vedlagte materiale, udarbejdet forskellige forslag til sammensætning af realkreditbelåningen. Hjemtages realkreditlåne senere end overtagelsesdagen 01.03.07, betaler andelsboligforeningen renter på 5 % p.a. af kr. 35.856.000,00 indtil provenuafregningen finder sted.

Restkøbesummen svarende til 20 % af anskaffessummen eller kr. 8.964.000,00, der deponeres kontant pr. 01.03.07, dog løbende ved andelshavernes indflytning før overtagelsesdagen, og er først til sælgers rådighed ved tinglyst endeligt skøde, og når byggeregnskabet foreligger i godkendt stand. Fra overtagelsesdagen 01.03.07 forrentes det kontante indskud, med et tillæg på 2 % p.a. frem til frigivelse af beløbet.

Der er afsat kr. 134.460,00 inkl. moms i budgettet til juridisk og teknisk rådgiver. Danton A/S vil snarest efter den stiftende generalforsamling invitere andelsboligforeningens bestyrelse og de valgte rådgivere til et koordineringsmøde, hvor bl.a. mulighederne for realkreditbelåning vil blive yderligere belyst, således at bestyrelsen sammen med juridisk rådgiver snarest muligt kan udvælge tilbud på låne og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor andelshaverne vælger sammensætningen af den endelige finansiering. Ved koordineringsmødet vil byggeriet ligeledes blive gennemgået med teknisk rådgiver.

Huslejen – belåningen - fastsættes af andelshaverne i fællesskab med kreditforeningen, juridisk rådgiver og administrator.

Materiale fra Realkredit Danmark viser forskellen på ydelserne på de forskellige rentetyper, eks. jfr. forslag fra projektet på 3,72% p.a. og til d.d. på 4,86% den 28/8 2006.

En orientering med tidsplan udsendes fra Danton A/S umiddelbart efter den stiftende generalforsamling.

Danton A/S orienterer alle andelshaver løbende i byggeforløbet, herunder om indflytning, afleverings-forretning, 1-års gennemgang m.m., og til slut en 5-års gennemgang. Efter 1-års gennemgangen nedskrives de overfor Danton A/S stillede underentreprenørgarantier til 2 %.

Inden indflytning fremsendes meddelelse om betaling og aflevering af boligen. Ved overtagelsen vil der blive foretaget en afleveringsforretning, hvor hver enkelt bolig vil blive gennemgået sammen med teknisk rådgiver, andelshaveren og et medlem af bestyrelsen, Danton A/S og eventuelle repræsentanter fra entreprenørerne. Afleveringsforretningen er en tryghed for andelsboligforeningen og for Danton A/S, således at eventuelle fejl og mangler straks kan påpeges.

I forbindelse med afleveringsforretningen bliver eventuelle fejl og mangler registreret i afleveringsprotokollen, og disse eventuelle fejl og mangler bliver afhjulpes umiddelbart efter afleveringsforretningen har fundet sted. Afleveringsprotokollatet anvendes som dokumentationsgrundlag ved 1-årsgennemgangen.

Vand, varme og el aflæses ved indflytningen. Der er selvstændige målere i hver bolig.

Fællesbelysning til udenomsarealer betales af andelshaverne under fællesomkostninger.

Ad 4 – Gennemgang af og afstemning om vedtægter.

Alle fremmødte havde modtaget udkast til vedtægter for andelsboligforeningen Havnehaven, Etape I og advokat Ole Kjær orienterede om, at vedtægterne er en "køreplan" for foreningens arbejde, og henstillede at vedtægterne blev vedtaget i den nuværende form, idet andelsboligforeningen altid kan ændre vedtægterne ved en senere generalforsamling.

Andelsboligforeningen er den juridiske enhed, der repræsenterer samtlige andelshavere.

Vedtægterne blev herefter gennemgået, idet det blev oplyst, at vedtægterne skal bruges som en håndbog.

Det fremlagte sæt vedtægter er for så vidt i overensstemmelse med standardvedtægterne jfr. lov om andelsboliger, og kan til enhver tid ændres af andelsboligforeningen ved en generalforsamlingsbeslutning.

Vedrørende § 1 anførte Ole Kjær, at der for god ordens skyld skal ske en tilføjelse til navnet, nemlig Etape I, således at der ikke kan opstå forveksling mellem etaperne I, II og III.

Ved gennemgangen af § 5 vedrørende hæftelse pointerede Ole Kjær, at den enkelte andelshaver kun hæfter med det indbetalte indskud, man hæfter således ikke solidarisk for anskaffelsessummen.

Pantsætning jfr. § 7 kan efter de nye regler ske af den enkelte andelsbolig.

Boligafgiften jfr. § 9 fastsættes som tidligere nævnt af generalforsamlingen.

Ved gennemgangen af § 12 orienterede Ole Kjær om, at der kan ske fremleje/udlejning i familieforhold i lige op/nedstigende linier til forældre, børn eller børnebørn, men ikke til fætre og kusiner onkler/tanter – samme system, som i arveloven. Ellers kun leje eller udlån efter aftale med bestyrelsen.

Herefter fremkom Jørgen Frederiksen med en kort redegørelse om bestemmelsen i § 12 om bestyrelsens godkendelse af eventuelle lejere ved fremleje.

Husorden jfr. § 13 er ikke reguleret i vedtægterne. Denne kan efterfølgende udarbejdes af bestyrelsen i samråd med andelshaverne.

Forhold vedrørende overdragelse af andelen beskrives i §§ 14, 15, 16, 17 og 18.

Der foretages nogle korrektioner i § 18 sidste sætning hvor der rettes til § 18, 2 i stedet for som anført § 19 samt rettelse af §§ 14 og 15 til §§ 20 og 22 samt en rettelse af henvisning til § 15, stk. 3-6, der rettelig skal være § 22, stk. 4-6

Herudover rettes § 19 med henvisning til § 14-23, der rettelig skal være §14-22.

Supplerende belysning af indholdet af § 20 vedrørende overdragelsessummen, blev henvist til punkt 6A ved orientering af statsautoriseret revisor Ole Traberg.

Vedrørende §§ 22, 23 og 24 blev henvist til punkt 6B ved orientering af direktør Jørgen Frederiksen fra Administratorgruppen A/S.

I § 24 fremhævede Ole Kjær, at generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Særligt blev fremhævet, at forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, hvis forslaget skal kunne medtages.

Hver andel har 1 stemme ved generalforsamlingen.

I § 29 skal andelshaverne beslutte, hvor mange bestyrelsesmedlemmer, der skal være 3 eller 5 medlemmer. Ole Kjær vurderer, at 5 medlemmer svarer til denne andelsboligforenings størrelse. Bestyrelsens formand skal vælges af generalforsamlingen.

Jfr. § 30 vælger bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Indholdet af § 33 vil direktør Jørgen Frederiksen fra Administratorgruppen A/S redegøre nærmere for under punkt 6B. Valg af administrator sker på generalforsamlingen.

§ 34 Ole Kjær foreslår, at regnskabsåret ændres således, at det løber fra 1/7 til 30/6 i stedet for kalenderåret, og 1. regnskabsår løber således fra stiftelsen og frem til 30/06 2008.

Vedtægterne blev sat til afstemning. Der var ingen stemmer imod, og vedtægterne blev således vedtaget med 22 stemmer for.

Ad 5 – Afstemning om fælles tilslutning af fællesantenne.

Bjarne Mayland Olsen gennemgik det udleverede tilbud om tilslutning til fællesantenneanlægget Vordingborg Antenneforening – dansk kabel tv - på i alt 126.200,00 plus moms - til samtlige andelshavere. Tilslutningsafgiften udgør kr. 5.267,00 pr. bolig – udover købesummen. Der må ikke opsættes parabolantener på byggeriet. Program og pakkeløsninger er vedlagt salgsmaterialet.

Der var ingen stemmer imod forslaget, hvorefter generalforsamlingen vedtog at man skulle tilsluttes fællesantennen. Tilslutningsafgift vil blive opkrævet hos andelshaverne af Danton A/S i forbindelse med overtagelsen.

Ad 6A – Revisor – orienterer om andelsboligøkonomi.

Statsautoriseret revisor Ole Traberg gennemgik det fremsendte budgeteksempel, og meddelte, at dette fremlægges for at anskueliggøre de fremtidige forhold om regnskab og budget, og præciserede, at de anførte udgifter og indtægter er skønnede tal ud fra tidligere erfaring og kan ændres.

Andelsboligforeningen startes op den 1. marts 2007.

Udgifter i budgeteksemplet på side 1 omhandler årlige prioritetsudgifter til finansieringen af kr. 35.856.000,00, hvor sammensætningen af 3 mulige belåningsmuligheder er opført.

Det blev præciseret, at der jfr. tidlige anført af Bjarne Mayland Olsen, at der ikke fremkommer yderligere krav vedrørende ekstrafundering.

De 20% kr. 8.864.000,00 finansieres ved kontant indskud og restbeløbet kr. 35.856.000 skal som nævnt tidligere lånes hos en kreditforening. Beslutningen herom skal tages af andelshaverne ved en ekstraordinær generalforsamling på baggrund af forslag, udarbejdet af bestyrelsen i fællesskab med kreditforeningen, juridisk rådgiver og administrator.

Ole Traberg har anført 3 alternativer i beregningerne:

Alternativ 1 – Med F1 Flexlånet over 35 år vil huslejen vil kunne ændre sig for hvert år, og der er derfor ingen fast husleje i løbetiden. Lånesammensætningen er vist med 50% med afdragsfrihed i 10 år og 50 % med afdrag. Huslejen vil enten stige eller falde efter den årlige regulering af renten.

Ole Traberg supplerer med oplysning om, at F1 Flexlån er den billigste ydelse, men også den mest kursfølsomme, idet F1 Flexlån bliver rentetilpasset en gang om året.

Jørgen Frederiksen supplerer med, at bestyrelsen sammen med juridisk rådgiver, kreditforening, bank og administrator hjælper bestyrelsen med at vælge en finansierings løsning.

Alternativ 2 – viser en lånesammensætning med F5 Flexlån over 35 år. Her omlægges renten hvert 5. år. Huslejen vil altså først ændre sig om 5 år.

Alternativ 2 har en dyrere ydelse i forhold til alternativ 1.

Alternativ 3 – Ole Traberg oplyser, at valg af finansieringen med 50% som et 30-årigt 5% kontantlån + de resterende 50% som F1 Flexlån med en løbetid på 35 år med afdrag, er det sikre, men også den dyreste ydelse, men alternativ medfører og den største opsparing for andelshaverne.

Lånene kan hjemtages som 35-årige lån jfr. kommunegarantien fra Vordingborg kommune.

Valg af lånetype sker ud fra risikovillighed og endelig lånesammensætning vil ske i fællesskab med administratør, juridisk rådgiver og bestyrelsen til fælles beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

Side 2 i budgetforslaget viser de årlige udgifter ved valg af henholdsvis alternativ 1, 2 og 3 med de kursforhold, der var den 24. august 2006.

De budgetterede renteudgifter sammenholdt med salgsprospektet viser jfr. de tidligere drøftelser, at renten er steget i forhold til tidspunktet for prospektets udarbejdelse.

Herudover vises sædvanlige budgettal for fællesudgifter til andelsboligforeningen. Disse er forsigtigt ansat og vedrører elforbrug til fællesbelysning, udgifter til forsikringer, renholdelse, ejendomsskat m.v. Dette er som meddelt kun et forslag – de samlede fællesudgifter budgetteres til kr. 256.000,00 i alt. På side 3 i budgetforslaget vises ydelser til kreditforeningen + fællesudgifter i forhold til de 3 alternative finansieringsforslag.

Side 2 i budgetforslaget blev gennemgået af statsautoriseret revisor Ole Traberg, der præciserede, at differencerenten på 2% p.a. af det kontante indskud, er forskellen mellem forrentningen af det kontante indskud på 20 % af anskaffelsessummen, som er deponeret, på deponeringskontoen og renteudgiften på det af Danton A/S etablerede byggelån. Det er denne renteforskel som andelshaverne skal betale fra overtagelsesdagen til frigivelse af købesummen. Danton sørger for at fremsende byggeregnskab til Vordingborg kommune inden 6 måneder fra overtagelsesdagen – jfr. skødet § 6. Endelig opgørelse af differencerenten medtages over refusionsopgørelsen, der opkræves hos andelsboligforeningen.

Bjarne Mayland Olsen pointerede, at det kontante indskud først bliver frigivet til Danton A/S, når byggeregnskabet er godkendt. Differencerenten på de 2 % p.a. beregnes fra overtagelsesdagen til byggeregnskabet er godkendt.

Det blev samtidigt oplyst, at der efter hver regnskabsperiode vil blive udarbejdet et endeligt årsregnskab. Af dette regnskab vil det fremgå, hvilken maksimalpris man vil kunne sælge sin bolig for.

Når der er stillet kommunegaranti kræves det, at lånesammensætningen min. udgør 50 % med afdrag på lånene.

Ole Traberg oplyste, at der er 3 muligheder for værdiansættelse af andelsboligen – bygningernes værdi:

- 1) den kontante anskaffelsessum for andelsboligbebyggelsen på kr. 44.820.000,00
- 2) den offentlige ejendomsvurdering
- 3) en valuarvurdering (mæglervurdering), der ofte er højere en anskaffelsessummen – må kun være 18 måneder gammel. En vurdering, der svarer til værdien af ejendommen som en udlejningsejendom. Omkostningen til en sådan vurdering udgør ca. 15.-20.000,00 for den 1. valuarvurdering.

Maksimalprisen er en af ovennævnte værdier med tillæg af den enkelte andelshavers forbedringer. Det er derfor vigtigt, som tidligere anført, at andelshaverne gemmer sine kvitteringer for tilkøb/tilvalg til andelsboligen ud over standard og for eventuelle senere forbedringer, da dette vil øge salgsprisen.

Der er altså ikke et frit boligmarked for andelsboliger – der vil altid være en fast pris jfr. andelsboligforeningens regnskab.

Værdiansættelsen af andelsboligen er gældende for et år ad gangen. Maksimalprisen – handelsværdien - betyder, at andelsboligen ikke må sælges til en højere pris end værdiansættelsen i årsregnskabet med tillæg af værdien af forbedringer og tilkøb i årenes løb.

Man kan belåne sin andelsbolig med et banklån op til den friværdi, der er anført i regnskabet, mod at der gives pant i andelsboligen – disse eventuelle renteudgifter er fradragsberettigede.

Vedrørende skat oplyste revisor Ole Traberg, at andelsboligforeningen ikke er skattepligtig, hvorfor andelsboligforeningen ikke betaler ejendomsværdiskat, og at renteudgifterne på kreditforeningslånene således ikke er fradragsberettigede for andelsboligforeningen – ligesom eventuelle renteindtægter ikke skal beskattes.

Imidlertid kan renteudgiften på andelshavernes private lån, f.eks. til betaling af indskud trækkes fra på den enkelte andelshavers skatteopgørelse.

6 B. Administrator orienterer om drift af andelsboligforeningen.

Herefter redegjorde direktør Jørgen Frederiksen fra Administratorgruppen A/S for hvilke forhold en administrator kan hjælpe andelsboligforeningen med.

I henhold til det fremlagte udkast til en administrationsaftale er der faktisk en del administrativt arbejde, der skal varetages professionelt.

AB Havnehaven Etape I er en forholdsvis stor andelsboligforening på 30 boliger. Typiske selvadministrerende foreninger udgør ofte 8-10 boliger.

Administrator sørger for opkrævning af boligydelse, opfølgning på rykkerprocedure, herunder opfølgning på en andelshavers eventuelt manglende betaling af fællesudgifter med eksklusion af foreningen og fraflytning til følge. Ved restance vil andelshaveren blive ekskluderet – hvilket

ikke er det samme som en tvangsauktion. Eksklusion sker i samråd med bestyrelsen med fogedens bistand til udsættelsen. I en restancesituation kan man bo indskuddet op.

Administrator er behjælpelig med praktiske spørgsmål fra bestyrelsen vedrørende den daglige drift af andelsboligforeningen, forbereder generalforsamlingen – sørger for indkaldelse og formulering af forslag, deltager i generalforsamlingen, gennemgår regnskab og er behjælpelig med handler. Disse er blevet mere komplicerede efter de nye regler om pant og udlæg i andelsboliger. Disse regler har dog medført en billigere finansiering. Det er en del kontrol forbundet med videresalg af andelsboligen, herunder kontrol af udlæg og lån – dette skal afregnes overfor kreditorerne, før andelshaverne kan modtage overskuddet.

Herudover deltager administrator i den løbende drift og deltager i den årlige generalforsamling og udarbejder referat af samme.

Administrator sørger endvidere for betaling af alle de med ejendommens drift forbundne omkostninger, bogføring af ejendommens udgifter og indtægterne, udarbejdelse af budget i samarbejde med foreningens bestyrelse, ekspeditioner i forbindelse med overdragelse af boliger i foreningen, herunder de nye regler for udlæg og pant i andelsboligen.

Administrator fremsender herudover hvert kvartal et regnskab til foreningen. Kassererens rolle i foreningen er at holde styr på en beskeden kassebeholdning på ca. 2-3.000,00. Administrator har ansvaret for betaling af alle større udgifter, og ansvaret for at holde orden i økonomien.

Der bliver udarbejdet et årsregnskab af revisor på baggrund af administrators løbende bogføring.

Administrator vil herudover deltage i oplæg til sammensætning af belåning af byggeriet.

Andelshaver skal, som tidligere anført under punkt 3. gemme kvitteringer vedrørende nagelfaste ændringer i boligen. Denne forbedringsværdi kan tillægges købsværdien i videresalgssituationen. Der kan ikke ske tillæg af grundet almindelig vedligeholdelse af andelsboligen. Indkøb af eks. en opvaskemaskine, her vil værdien afskrives over en 10-årig periode. I en salgssituation skal alt skal være vel vedligeholdt, svarende til gennemsnittet af de øvrige boliger.

Der er ingen krav om, at der skal være en professionel administrator, men der er mange praktiske forhold i opstartsfasen, som administrator kan være behjælpelig med. Bjarne Mayland Olsen anbefaler andelsboligforeningen, at der vælges en administrator.

Der foreligger et forsikringstilbud i pakken fra Administratorgruppen A/S til en lav præmie.

Jørgen Frederiksen ønsker andelsboligforeningen tillykke med købet af ejendommen og takkede for ordet.

Ole Kjær takkede herefter statsautoriseret revisor Ole Traberg og direktør Jørgen Frederiksen for gennemgangen, hvorefter begge rådgivere forlod mødet.

P A U S E

Ad 7 – Valg af bestyrelse.

Ole Kjær meddelte, at bestyrelsen jfr. vedtægternes § 30 skal bestå af 3 - 5 medlemmer. Ved debat i salen besluttede generalforsamlingen, at det er passende med 5 bestyrelsesmedlemmer i en andelsboligforening af denne størrelsesorden.

Bestyrelsens arbejde består af med møder med administrator m.m. Bestyrelsen er bindeled mellem andelshaverne, administrator og de offentlige myndigheder og varetager praktiske forhold m.m.

Følgende blev bragt i forslag til bestyrelsen:

NAVN	BOLIG	ANTAL ÅR	
Søren Jensen	nr. 18	2 år	som formand
Laila Epdal	nr. 24	2 år	
Svend Hansen	nr. 13	2 år	
Marianne Malling	nr. 25	1 år	
Annelise Andersen	nr. 14	1 år	

alle blev valgt med akklamation.

Følgende blev bragt i forslag til suppleanter:

Vagn Christensen	nr. 3
Alex Frederiksen	nr. 15

begge blev valgt med akklamation.

Ad punkt 8 – valg af administrator.

Det er generalforsamlingen, der beslutter, hvem der skal være administrator.

Bjarne Mayland Olsen oplyste, at det ikke er et krav, at der skal vælges en administrator, men anbefaler, at man valgte en administrator de første år.

Næs Administration – Diba Bank A/S, og Administratorgruppen A/S – MaxBank A/S blev bragt i forslag.

Administratorgruppen A/S blev valgt.

Ad 11 – Valg af revisor.

Bjarne Mayland Olsen oplyste, at det jfr. vedtægternes § 35 er et krav, at der vælges en registreret eller statsautoriseret revisor for andelsboligforeningen.

Statsautoriseret revisor Ole Traberg fra Præstø blev bragt i forslag.

Statsautoriseret revisor Ole Traberg, Præstø blev valgt.

Ad 11 – Valg af teknisk rådgiver.

Bjarne Mayland oplyste at der var afsat 3 0/00 eller i alt kr. 134.460,00 inkl. moms til fordeling mellem en uvildig teknisk og juridisk rådgivning for andelshaverne.

Når der er kommunegaranti er det et krav, at der afsættes beløb til juridisk og teknisk rådgivere.

Som teknisk rådgiver blev følgende bragt i forslag:

- civilingeniør Finn Fischer-Rasmussen, Rønnede
- arkitekt Poul Qvist Hansen, Casa Arkitekterne, Vordingborg

Civilingeniør Finn Fischer Rasmussen blev valgt.

Ad 12 – Valg af juridisk rådgiver.

Følgende blev bragt i forslag:

- advokat Chris Stentoft, Brohus Advokaterne
- advokatfirmaet Bang, Brorsen og Fogtdal

Advokatfirmaet Bang, Brosen og Fogtdal, Vordingborg blev valgt.

Bjarne Mayland Olsen oplyste, at alt materialet fra generalforsamlingen, herunder referat af samme, vil blive fremsendt til juridisk og teknisk rådgiver samt administrator.

Ad 13 – Gennemgang af adkomstdokument.

Ole Kjær meddelte, at skødet jfr. dagsordenens punkt 12 bliver gennemgået, men først skal underskrives af bestyrelsen efter bestyrelsens møde med juridisk rådgiver.

Endeligt skøde på delnr. 2 af matr.nr. 43 ao Ore, Vordingborg, Færggårdsvej, 4760 Vordingborg, vedrørende overdragelse af jord og bygninger blev gennemgået.

Udstykningen er endnu ikke registret i Kort & Matrikelstyrelsen, hvorfor vi endnu ikke kan oplyse, hvilke servitutter, der overføres til grunden.

Vedrørende § 5 oplyste Ole Kjær, at andelsboligforeningen Havnehaven I skal være medlem af en overordnet grundejerforening for området – grundejerforeningen Havnehaven - hvilken forening skal varetage driften af fællesarealet, benævnt område 7 i lokalplan B-24.3 for Vordingborg kommune.

Ole Kjær oplyste, at § 8 vedrører byggemodningsudgifter samt fællesantenne jfr. tidligere beslutning på generalforsamlingen

§ 9 vedrører færdiggørelsen.

Der redegøres for byggeriets aflevering i § 10.

I § 11 afgives en erklæring jfr. lov om sommerhuse og camping vedrørende helårsbeboelse.

§ 13 vedrører energibestemmelserne.

Det er bestyrelsesmedlemmerne, der er tegningsberettigede i forhold til skødet.

Advokat Ole Kjær sørger for at fremsende kopi af det endelige skøde til juridisk rådgiver og foreslår, at bestyrelsen i nærmeste fremtid afholder et møde med juridisk rådgiver, til gennemgang af det endelige skøde, hvorefter advokat Ole Kjær indkalder bestyrelsen til underskrift af det endelige skøde.

Ad punkt 13 - Eventuelt.

Ole Kjær konstaterede, at der var ikke yderlige forhold under eventuelt.

Bjarne Mayland Olsen meddelte, at det har været spændende at være med til at stifte andelsboligforeningen Havnehaven Etape I. Andelsboligforeningen træder i kraft pr. 1. marts 2007. Direktør Bjarne Mayland Olsen meddeler, at Danton A/S vil fungere som sekretariat for andelsboligforeningens bestyrelse frem til overtagelsesdagen, og at Danton A/S fortsat vil fungere som andelshavernes forlængede arm - vi har samme interesse - at få et smukt og godt byggeri. Vi glæder os til at se Jer til rejsegilde i slutningen af oktober måned, alt afhængig af vejret.

Ole Kjær konstaterede, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Bjarne Mayland Olsen sluttede aftenen af med at takke for andelshavernes engagement og for et hurtigt valg af bestyrelse.

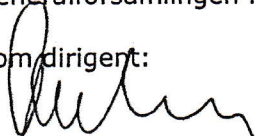
Danton A/S vil fortsat ved orienteringsbreve sørge for at informere alle andelshavere om byggesagens udvikling.

Andelsboligforeningens bestyrelse indkaldes, som tidligere oplyst, snarest muligt til et koordineringsmøde.

Rejsegilde forventes af tinde sted i oktober/november måned.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.10.

Som dirigent:


Ole Kjær