

År 2008, onsdag den 29. oktober kl. 19:00 afholdtes i Hollænderhaven, 4760 Vordingborg, ordinær generalforsamling i

### A/B Havnehaven, etape I

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2008 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og fællesudgiften.
5. Forslag.

"Bestyrelsen foreslår indmeldelse i ABF Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, pris ca. 5000 kr. /år.

Her vil vi kunne få gratis rådgivning, medlemsblad til alle, som informerer om, hvad der sker på andelsboligområdet, billige kurser, gratis medlemsarrangementer mv."

#### 6. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Best.medlem Anne-Lise Dabros Andersen - på valg for 2 år.

Best.medlem Marianne Malling - på valg for 2 år.

Best.medlem - på valg for 2 år.

Suppleant Vagn Christensen - på valg for 1 år.

Suppleant - på valg for 1 år.

Herudover består bestyrelsen af:

Formand Søren Jensen - der er på valg i 2009.

Best.medlem Svend Hansen - der er på valg i 2009.

Der skal vælges 1 bestyrelsesmedlem og 1 suppleant.

Bestyrelsen foreslår /anbefaler Per Sukstorf som nyt bestyrelsesmedlem.

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

### Ad dagsordenens pkt.1:

Bestyrelsesformanden, Søren Jensen bød velkommen.

På forslag fra bestyrelsesformanden blev Ole Hjelt (Administratorgruppen A/S) valgt som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede under henvisning til bestemmelserne i foreningens vedtægter, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og indvarslet og således beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste efter optælling at der var 20 andelshavere tilstede, heraf 2 ved fuldmagt, der blev forevist for dirigenten.

### Ad dagsordenens pkt.2:

Bestyrelsesformanden, Søren Jensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det forløbne regnskabsår.

(Bestyrelsens beretning er vedhæftet nærværende referat.)

Der blev fra generalforsamlingen stillet spørgsmål til bl.a. den igangværende sag vedrørende fejl / mangler ved byggeriet / ejendommen og til den forurenede jord på nabogrunden.

For så vidt angår den forurenede jord oplyste bestyrelsen, at opbevaringen af denne jord på nabogrunden er godkendt af kommunen. For så vidt angår sagen om fejl / mangler ved bebyggelsen / ejendommen oplyste bestyrelsen, at man er opmærksom på disse fejl / mangler og at bestyrelsen vil sørge for, at der i forbindelse med den kommende 1 års gennemgang, der endnu ikke har været afholdt, på ny vil blive stillet krav om udbedring af fejl / mangler.

Der blev efterlyst en klar procedure for afviklingen af salg af andele / handler i foreningen. Dirigenten, Ole Hjelt lovede ved lejlighed at udarbejde og tilsende bestyrelsen udkast til en skriftlig meddelelse til andelshaverne om proceduren ved salg af andele.

Efter yderligere drøftelse og besvarelse af enkelte spørgsmål, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

### Ad dagsordenens pkt. 3:

Dirigenten fremlagde og forelagde det af Revisionsfirmaet Ole Traberg udarbejdede årsregnskab for år 2007 / 2008 (perioden 01.07.2007 til 30.06.2008).

I henhold til årsregnskabet har foreningen i regnskabsperioden realiseret et resultat af ordinær drift på ca. 40.000,- hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende.

Foreningens balance udviser pr. 30.06.2008 aktiver og passiver for ca. DKK 45 mio. og en egenkapital på ca. DKK 9.3 mio.

Bestyrelsesformanden oplyste, at de beløb som foreningen ifølge årsregnskabet har til gode hos andelshaverne påregnes opkrævet i foråret 2009 i 3 rater. Bestyrelsen vil senere fremsende nærmere meddelelse om disse opkrævninger.

Dirigenten gennemgik herefter bestyrelsens i årsregnskabet indeholdte forslag til værdiansættelse af andelene (andelskronen). Bestyrelsen foreslår at andelsværdien pr. 30.juni 2008 og indtil næste generalforsamling, fastsættes til kurs 1,038731, hvilket for foreningen som helhed svarer til egenkapitalen på ca. DKK 9.3 mio.

Efter drøftelse og besvarelse af spørgsmål blev årsregnskabet, herunder opkrævningen af tilgodehavender hos andelshaverne og værdiansættelsen (andelskronen) enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Dirigenten præciserede, at andelskronen er gældende indtil næste generalforsamling.

#### Ad dagsordenens pkt. 4:

Dirigenten fremlagde og forelagde herefter det af AdministratorGruppen A/S udarbejdede budget for regnskabsåret 2008 /2009. Budgettet er dateret 13.10.2008.

Budgettet er i baseret på en statisk fremskrivning af udgifterne i år 2008 / 2009 forhold til udgifterne i det forløbne regnskabsår, 2007 / 2008. Af side 2 i budgettet fremgår det, hvilken månedlig stigning fra den 01.12.2008 at regne, som vedtagelse af budgettet vil indebære.

Efter enkelte uddybende bemærkninger, satte dirigenten budgettet til afstemning. 4 medlemmer stemte imod budgettet medens alle øvrige medlemmer stemte for budgettet. Budgettet blev således vedtaget.

#### Ad dagsordenens pkt.5:

Det blev enstemmigt vedtaget, at bestyrelsen kan indmelde foreningen i ABF / Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

#### Ad dagsordenens pkt. 6:

Efter drøftelse og valg blev bestyrelsen sammensat således:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| ✓ Søren Jensen, formand     | (på valg i år 2009) |
| ✓ Svend Hansen              | (på valg i år 2009) |
| ✓ Per Sukstorf              | (på valg i år 2009) |
| ✓ Anne-Lise Dabros Andersen | (på valg i år 2010) |
| ✓ Marianne Malling          | (på valg i år 2010) |

Bestyrelsesmedlemmet Per Sukstorf blev valg i stedet for Laila Ebdahl der fratrådte før udløb af denne valgperiode. Per Sukstorf blev således kun valgt for den resterende del af Laila Ebdahl's valgperiode, indtil år 2009.

Som suppleant for 1år blev valgt:

- ✓ Jens Larsen
- ✓ Hans Erik Pedersen

Ad dagsordenens pkt. 7 og 8:

Som revisor og administrator blev valgt henholdsvis:

Revisionsfirmaet Ole Traberg  
Grønnegade 3  
4720 Præstø

og

Administratorgruppen A/S  
Algade 34 C  
4760 Vordingborg

Dirigenten blev anmodet om og bemyndiget til at indhente tilbud fra en evt. ny revisor.

Ad dagsordenens pkt. 9:


Følgende forhold blev drøftet;

- Det blev præciseret og påtalt af bestyrelsen, at fremleje af en lejlighed skal godkendes af bestyrelsen i henhold til § 12 i foreningens vedtægter. Endvidere skal den der opnår tilladelse til at fremleje være forpligtet til at oplyse ny adresse og telefon nr.
- Problemer med svaler / svalereder på bygningen blev drøftet og bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på dette forhold og arbejder med et forslag til løsning af problemet.
- Det blev oplyst, at visse radiatorer ikke har kunnet lukkes hele sommeren.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

\* \* \* \* \*

Som dirigent og referent:



Ole Hjelt

I bestyrelsen:



Søren Jensen, fmd.



Svend Hansen



Marianne Malling



Anne-Lise Dabros Andersen

Per Sukstorf



*Dato 29 okt Høllendshaven bl. 1900*

*70/2*

23 DEC. 2008

## BESTYRELSENS BERETNING

STIFTENDE GENERALFORSAMLING D. 30 AUG. 2006 HVOR SEDDENDE BESTYRELSE BLEV VALGT.

VI HOLDTE EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING DEN 5 DEC. SAMME ÅR ANG. VORES BUGET SOM VAR FOR LAVT, HVOR VI SÅ BLEV ENIG OM EN HUSLEJESTIGNING SOM BLEV VEDTAGET.

IGEN EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING D.19 DEC. 2007 – OPRETTELSE AF EN KASSEKREDIT PÅ 250.000 TIL FASTE UDGIFTER VI HAVDE PENGE TILGODE HOS DANTON SOM VI IKKE HAVDE MODTAGET ENDNU. KASSEKREDITTEN SKULLE TAGES OP PÅ FØRST KOMMENDE GENERALFORSAMLING TIL AFVIKLING EL.FORTSÆTTELSE.

VORES FORENING HAR EKSISTERET I Knap 2 ÅR OG HAR HOLDT 14 BESTYRELSEMØDER VI STARTEDE MED 5 MEDLEMMER I BESTYRELSEN , SVEND, ANNE-LISE, MARIANNE, LAILA OG JEG SAMT VAGN CHRISTIANSEN OG ALEX FREDERIKSEN SOM SUPPLANTER.

I FEB. 07 TRAK LAILA SIG UD OG ALEX KOM IND I BESTYRELSEN. SENERE ER ALEX REJST OG VI ER 4 TILBAGE I BESTYRELSEN.

BESTYRELSEN HAR FULGT BYGGERIET EFTER BEDSTE EVNE, MED MANGLER OG GENNEMGANG AF LEJLIGHEDERNE VED INDFLYTNINGEN .MED HJÆLP FRA JØRN HØRDUM VORES RÅDGIVENDE INGINØR

JUNI 2007 FIK VI INSTALLERET FÆLLES MÅLER TIL EL. BESTYRELSEN FØLGER FORBRUGET SOM KAN SES I VORES OPSLAGSTAVLE VED BLOK C.

VI HAR DELTAGET DEN 25 JUNI I EN FORELØBIG MANGELGENNEMGANG AF ANLÆGET, OG HAR KONSTATEREDE MANGE PLANTER ER GÅET UD, RYKKER JÆVNTLIG DANTON,

SÅ KOM DER BREV FRA VORDINGBORG KOMMUNE OM ULOVLIG IBRUGTAGNING, MEN INGEN BLEV SAT PÅ GADEN. BESTYRELSEN HAR MODTAGET NØGLESYSTEMET, SÅ ANG. EKSTRA NØGLER, HENVENDELSE ANNE-LISE.

DER ER LAVET AFTALE MED OTIS OM LOVPLIGTIG EFTERSYN AF ELEVATORERNE

DEN 25 AUG. BLEV DER HOLDT BEBOERSAMLING- DER BLEV DRØFTET FORSKELLIGE AKTUELLE EMNER MED EFTERFØLGENDE SOCIAL SAMVÆR. EN HYGGELIG EFTERMIDDAG MED ET STORT FREM MØDE, HVOR BLANDT ANDET GRÆS BEDE OG FLISE ARIALERNES VELIGEHOELSE BLEV DRØFTET OG DEN POSITIVE STEMNING OMKRING EN HAVEORDNING FIK SIN START. BESTYRELSEN BLEV GLAD FOR INTERESSEN. OG DER ER INDKØBTEN GASBRÆNDER TIL FLISEAREALERNE

I MARTS 2008 KOM DER BREV FRA KOMMUNEN OM FORURENET GRUND OG JORDEN BLEV UDSKIFTET DEN 9. OKT. SÅ TILLADELSEN TIL JORDHÅNDTERING SAMT IBRUGSTAGNINGSTILLADELSEN BLEV GIVET

BESTYRELSENS BEHANDLING AF FRAFLYTTET LEJLIGHEDDER. VI GODKENDER HANDLERNE OG HAR SAMARBEJDS AFTALE MED ET KONSULENTFIRMA BYG OG TJEK SOM LAGER EN VUDERINGSRAPPORT AF LEJLIGHEDDEN HANS NAVN ER TORBEN LUNDGREN DEN KOSTER CA. 3000 KR OG BETALES AF SÆLGER

REFUTIONSOPGØRELSEN ER EFTER OPFORDRING AF VORES ADVOKAT UNDESKREVET. DEN ER IMIDLERTID SENERE FUNDET FEJLAGTIG. VI HAR FULGT SAGEN SOM NU ER SLUTTET MED ET GODT RESULTAT. OG HERMED VIL FORMANDEN TAKKE FOR ORDET

*Søren Jensen*  
*mail adr. a4531709576@3mail.dk*