Referat af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Havnehaven I

Dato: Fredag den 30. oktober 2026, kl. 17.00

Sted: Marinestuen v/Havnen, 4760 Vordingborg

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

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

   Jørn Frydenlund, Nova Forvaltning ApS, blev valgt til dirigent, og konstaterede, at i alt 22 andelshavere var til stede, at generalforsamlingen var varslet rettidigt jf. vedtægternes § 25, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til alle punkter på dagsordenen.
   Jørn Frydenlund blev også valgt til referent.
   Merry Killendahl, Færgegårdsvej 100 og Marianne Malling, Færgegårdsvej 102, blev valgt til stemmetællere.

2. Bestyrelsens beretning.
   Bestyrelsens formand Hanne Askham aflagde bestyrelsens beretning, og efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning. Bestyrelsens beretning sendes ud til andelshaverne sammen med nærværende referatet.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
   a. Udkast til Årsrapport for perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2026 var omdelt til alle andelshavere, og den blev gennemgået af Jørn Frydenlund, som også besvarede spørgsmål til enkelte punkter i årsrapporten. Årsrapporten blev godkendt enstemmigt og med alle stemmer.
      Årsrapporten indeholdt forslag til værdiansættelse, og andelskronen blev enstemmigt og med alle stemmer fastsat til 2,3582.
   b. Revisionsprotokol for perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2026 var omdelt til alle andelshavere, og blev gennemgået af Jørn Frydenlund. Revisionsprotokollen blev godkendt enstemmigt og med alle stemmer.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt vedligeholdelsesplan til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
   a. Forslag til driftsbudget for perioden 1. juli 2026 til 30. juni 2027 var omdelt til alle andelshavere, og blev gennemgået af Jørn Frydenlund. Der er taget højde for, at der i det kommende regnskabsår igen er afsat midler til vedligeholdelse samt genopretning og reparation, i henhold til den 10-års vedligeholdelsesplan, som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2025. Det foreslåede driftsbudget havde også en nedsættelse af afdrag på realkreditlånet som en forudsætning, jf. forslag under punkt 6. Driftsbudgettet blev vedtaget enstemmig og med alle stemmer.
   b. Forslag til likviditetsbudget for perioden 1. juli 2026 til 30. juni 2027 var omdelt til alle andelshavere og blev gennemgået af Jørn Frydenlund. Det foreslåede likviditetsbudget havde også en nedsættelse af afdrag på realkreditlånet som en forudsætning, jf. forslag under punkt 6. Likviditetsbudgettet blev vedtaget enstemmigt og med alle stemmer.
   c. Forslag til opdateret vedligeholdelsesplan 2026-2036 var omdelt til alle andelshavere, og blev gennemgået af Jørn Frydenlund, som i lighed med tidligere år pointerede, at såvel driftsbudget, likviditetsbudget og vedligeholdelsesplan er bestyrelsens og administrators bud på hele det kommende

This document has esignatur Agreement-ID: 7f4ce0j7546781287584O0

regnskabsår, men at der kan ske forskydninger. Vedligeholdelsesplanen blev vedtaget enstemmigt og med alle stemmer.

d. Bestyrelsen havde ikke fremsat ikke forslag om ændring af boligafgiften, som således blev fastholdt uændret.

5. Forslag.
   Der var ikke modtaget nogen forslag.

6. Bemyndigelse til bestyrelsen til omlægning af realkreditlån
   Bestyrelsen blev på generalforsamlingen i 2025 bemyndiget til at optage forhandlinger om omlægning af foreningens realkreditlån. Mulighederne er blevet drøftet med foreningens långiver Jyske Realkredit. De havde foreslået, at der ikke sker en egentlig omlægning af lånet, da det vil medføre større udgifter.
   I stedet havde de foreslået, at antallet af afdragsfri kvartårlige terminer nedsættes fra 2 til 1 om året, og derved vil foreningens likviditet forbedres med ca. kr. 347.000 årligt.
   Bestyrelsen anbefalede ændringen med den tilføjelse, at det er aftalt med Jyske Realkredit, at besparelsen henlægges til vedligeholdelse og ikke anvendes til nedsættelse af boligafgiften. Lånet vil skulle genforhandles i 2032.
   Forslaget blev vedtaget enstemmig og med alle stemmer.

7. Valg af bestyrelsen.
   a. Bestyrelsesmedlem Annelise Dabros Andersen, Stationsvej 5, var på valg, og blev genvalgt med applaus.

      Bestyrelsesmedlem Hanne Ewertsen, Stationsvej 11, 1., dør 1 var på valg, og blev genvalgt med applaus.

      Bestyrelsesmedlem Jesper Bülow Christensen, Færgegårdsvej 98, var på valg, og blev genvalgt med applaus.

      Bestyrelsesmedlem Ib Oddershede, Stationsvej 41, var på valg, men kunne på grund af sygdom ikke genvælges.

      Der var ingen kandidater til den ledige bestyrelsespost. Bestyrelsen fik bemyndigelse til at kunne supplere sig selv med yderligere et medlem i tiden frem til næste ordinære generalforsamling.

   b. Valg af 2 suppleanter
      Bestyrelsen foreslog Niels Georg Steffensen, Færgegårdsvej 104, og Niels blev genvalgt med applaus.

   Bestyrelsen består herefter af følgende:

   Bestyrelsesformand Hanne Askham, Stationsvej 11, 1., dør 4, på valg i 2027
   Bestyrelsesmedlem Hanne Ewertsen, Stationsvej 11, 1., dør 1, på valg i 2028
   Bestyrelsesmedlem Anne-Lise Dabros Andersen, Stationsvej 5, på valg i 2028
   Bestyrelsesmedlem Jesper Bülow Christensen, Færgegårdsvej 98, på valg i 2028
   Bestyrelsesmedlem Dan Skovly Larsen, Stationsvej 11, 1., dør 3, på valg i 2027

8. Valg af revisor.
   Foreningens nuværende revisor er statsautoriseret revisor Carsten Mikkelsen, som blev genvalgt enstemmigt og med alle stemmer.

9. Valg af administrator.
   Foreningens nuværende administrator Proceed 2 ApS blev genvalgt enstemmigt og med alle stemmer.

This document has esignatur Agreement-ID: 7f4ce0j7546781287584OO

10. Eventuelt.

En andelshaver foreslog, at det i samarbejde med bestyrelsen for A/B Havnehaven II blev understreget over for alle beboere i de 2 foreninger, at hastighedsgrænsen på 15 km/t i området skal overholdes.

En andelshaver satte spørgsmålstegn ved de årlige sprøjtninger mod edderkopper, især fordi det sviner vinduerne til, når det foretages. Bestyrelsen vil se på spørgsmålet.

En andelshaver spurgte, om det kunne være rimeligt, at der ikke var forsikringsdækning af den skade, som var sket på gulvet som følge af indtrængende vand under kraftigt regnvejr. Det blev præciseret, at den manglende forsikringsdækning skyldtes, at skaden ikke var blevet anmeldt til hverken andelshaverens eller foreningens forsikringsselskab umiddelbart efter at skaden var opstået.
Bestyrelsen har tidligere orienteret andelshaveren om, at den på førstkommende bestyrelsesmøde vil undersøge muligheden for, og prisen for, en gennemgang og om nødvendigt udskiftning af alle døres tætningslister og udskiftning eller reparation af de gulve, som måtte have fået lignende vandskader. Dette bekræftede bestyrelsen.

To andelshavere informerede om, at de uafhængigt af hinanden var blevet kontaktet af YouSee, som gerne vil "skyde" fibernet ind til deres andelsboliger uden beregning.
Administrator vil kontakte YouSee om det, da der ikke kan indgås aftale med den enkelte andelshaver om det, men skal ske via bestyrelsen.

Brian Icedor Petersen fra Proceed2 ApS bad om ordet og takkede for en god generalforsamling. Brian og hans team på yderligere 3 medarbejdere ser, sammen Jørn Frydenlund, frem til at fortsætte samarbejdet.

Brian tilbød at gennemgå alle andelenes tinglysninger, og det blev modtaget positivt. Brian anførte, at det var hans erfaring, at långivere kunne glemme at aflyse pantsætninger, når lån blev indfriet, og det bliver så først opdaget, når andelen skal sælges, med deraf følgende forsinkelser ved salget. Jørn Frydenlund kunne bekræfte denne problemstilling, som typisk opdages af medvirkende ejendomsmægler, eller når et nyt pengeinstitut skal have pant i andelen.

Der blev ikke fremført yderligere under dette punkt. Herefter takkede bestyrelsesformanden Hanne Askham for god ro og orden, og generalforsamlingen blev afsluttet.

Vordingborg, den 30. oktober 2026

Dirigent: Jørn Frydenlund

Bestyrelsen:

Hanne Askham Hanne Ewertsen Anne-Lise Dabros Andersen

Jesper Bülow Christensen Dan Skovly Larsen

This document has esignatur Agreement-ID: 7f4ce0j7546781287584O0

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Hanne Askham

Navn returneret af MitId: Johanne Askham
Bestyrelsesformand
ID: 6dde7be6-f51f-499c-a509-5fc1c846a7cd
IP-adresse: 86.58.217.26
Dato for underskrift: 03-11-2026 16:22:51 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Hanne Ewertsen

Navn returneret af MitId: Hanne Ewertsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 4f345861-195b-459c-9b9b-5d49e78cac1b
IP-adresse: 86.58.217.24
Dato for underskrift: 03-11-2026 15:02:33 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Anne-Lise Dabros Andersen

Navn returneret af MitId: Anne-Lise Dabros Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: ecabbd97-cd0b-46ff-a52d-b73ac1309955
IP-adresse: 86.58.217.34
Dato for underskrift: 03-11-2026 13:32:49 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Dan Skovly Larsen

Navn returneret af MitId: Dan Skovly Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 4f40d517-d54c-4e40-9485-1d3f45e728e8
IP-adresse: 77.241.129.42
Dato for underskrift: 03-11-2026 14:20:43 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Jesper Bülow Christensen

Navn returneret af MitId: Jesper Bülow Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: a24ed40d-6ffa-47e2-8781-20d0c03bce2f
IP-adresse: 109.56.176.50
Dato for underskrift: 04-11-2026 11:17:55 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Jørn Frydenlund

Navn returneret af MitId: Jørn-Ole Frydenlund
Dirigent
ID: d60c0285-b368-4a65-9eee-508b599c8dca
IP-adresse: 5.186.32.96
Dato for underskrift: 04-11-2026 11:21:18 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 7f4ce0j7546781287584 00

This document is signed with esignatur. 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. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted 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 esignatur'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 esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur