

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

### SELVEJERBOLIGSELSKABET HAVNEN III

Mandag den 5. marts 2018 kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Selvejerboligselskabet Havnen III i krypten til Allehelgens Kirke, Ungarnsgade.

Dagsordenen var følgende:

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Bestyrelsens beretning.
- 3 Årsregnskab.
  - a. Varmeregnskab.
- 4 Bestyrelseshonorarer.
- 5 Husleje.
- 6 Indkomne forslag og forslag fra bestyrelsen.
  - 1 Forslag fra bestyrelsen om at bemyndige bestyrelsen til at optage et 30-årigt fast forrentet lån.
  - 2 Forslag fra Jonas Abildgaard om at skifte til Fiberby.dk som foreningens internetudbydere.
  - 3 Forslag fra Peter Strömgreen om at forbyde rygning i varmekælderen, opsætning af rygning forbud-skilt samt indskrivning af forbuddet i husordenen.
- 7 Valg til bestyrelsen.

På valg er:

  - Næstformand Karl Westergaard (modtager genvalg)
  - Kasserer John Christensen (modtager genvalg)
  - Bestyrelsessuppleant Camilla Hansen (modtager genvalg)
- 8 Valg af revisor og revisorsuppleant.

På valg er:

Revisor Ib Stroustrup (modtager genvalg)

Revisorsuppleant Peter Rauff (modtager genvalg)

9 Eventuelt

**Ad 1**

Til dirigent valgtes advokat Kjeld Jørgensen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig samt at 49 ud af 130 andelshavere var til stede.

**Ad 2**

Der henvises til den trykte vedlagte beretning.

**Ad 3**

Den af Grant Thornton Statsautoriserede revisionspartnerselskab udarbejdede årsrapport for 2017 blev gennemgået. Rapporten udviser et overskud på kr. 623.339. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2017 kr. 13.925.422.

Foreningens økonomi er særdeles fin, og foreningen har ingen gæld.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen blev fastsat som opgjort i note 1 i årsrapporten.

**Ad 3.a**

Forskellen mellem de afholdte varmeudgifter og indbetalte a conto beløb er således, at den enkelte andelshaver skal have tilbagebetalt/efterbetale under kr. 50,00. Det blev derfor besluttet, at der ikke foretages reguleringer.

**Ad 4**

Der var ikke forslag til ændringer i bestyrelseshonorarer.

**Ad 5**

Der er ikke forslag om forhøjelser af huslejen.

På generalforsamlingen i 2017 blev det besluttet at forhøje huslejen med 6 %, når byfornyelsesarbejderne blev igangsat. Det er de nu, og huslejen vil derfor blive forhøjet med 6 % fra 1. maj 2018.

Kommunen har ydet tilskud på 1/3 af udgifterne, og udgifterne er blevet væsentlig lavere end forudsat på projektstadiet. Det vil derfor være nødvendigt at optage et realkreditlån på kr. 15.390.000,00.

Med en løbetid på 30 år er ydelsen ved renten den 5. marts kr. 772.000. Det er bestyrelsens vurdering, at vedligeholdelsesudgifterne på ejendommen efter renoveringen kan nedsættes med

kr. 500.000 årligt, således at der vil være behov for en boligafgiftsstigning på ca. kr. 272.000. Det er lidt mere end en 6 % stigning i boligafgiften, men boligafgiften foreslås ikke ændret, før arbejderne er færdige og der er fuld afklaring af, om der opstår eventuelle uforudsete udgifter.

#### **Ad 6.1**

Jævnfør oven for er det nødvendigt at optage et realkreditlån på kr. 15.390.000. Kommunen har godkendt en løbetid på 30 år, hvilket giver en ydelse på ca. kr. 772.000 med fast rente på ca. 2 % i alle 30 år.

Ydelsen på et variabelt forrentet lån med årlig rentefastsættelse svarende til den gældende rente vil være ca. kr. 670.000. Altså en besparelse på ca. kr. 100.000 om året. På den anden side er der ingen, der kender renten om et år, hvor den nye rente og dermed ydelse skal fastsættes for det næste år. En stigning i renten på blot 1 % vil svare til en stigning i ydelsen på kr. 153.000. Det er bestyrelsens vurdering, at det er alt for risikabelt at optage et variabelt forrentet lån.

Ingen på generalforsamlingen stemte for et variabelt forrentet lån.

Det blev derfor besluttet at bemyndige bestyrelsen til at optage et fast forrentet 30-årigt lån.

#### **Ad 6.2**

Jonas Abildgaard redegjorde for sit forslag om at få lagt internet ind gennem firmaet Fiberby.dk.

Indlægning kan ske med en 3-årig bindingsperiode formedelst kr. 100 pr. lejlighed pr. måned og ingen yderligere udgifter.

Alternativt kan det ske uden binding for kr. 120 pr. lejlighed pr. måned samt betaling af udstyr for ca. kr. 37.000.

Det er ikke krævet, at alle lejligheder tilmelder sig, og de, der ønsker det, kan derfor fortsætte med de nuværende løsninger.

Forslaget gav anledning til en lang række spørgsmål, som Jonas Abildgaard ikke umiddelbart kunne svare på. Det blev derfor besluttet, at Jonas anmoder Fiberby om at deltage i et beboermøde på ejendommen, hvor spørgsmål kan besvares. På beboermødet vil der være mulighed for at beslutte, om der skal være mulighed for at anvende Fiberby-løsningen i ejendommen og på hvilken af de 2 muligheder.

#### **Ad 6.3**

Peter Strømgreen redegjorde for sit forslag og genererne forbundet med rygning i varmekælderens.

Det blev oplyst, at det er meget få, som har adgang til varmekælderens. Det er kun håndværkere og bestyrelsen, som kommer i varmekælderens.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning.

14 kunne støtte forslaget og 23 var imod. Forslaget blev således ikke vedtaget.

#### **Ad 7**

De opstillede til bestyrelsen blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af formand Tom Frederiksen (2017), næstformand Karl Westergaard (2018), sekretær Michael Holm (2017), kasserer John Christensen (2018) og Majken Nielsen (2017).

Til bestyrelsessuppleant blev valgt Camilla Hansen. Marta Stawska blev valgt i 2017.

#### **Ad 8**

Til revisor blev valgt Ib Stroustrup.

Til revisorsuppleant blev valgt Peter Rauff.

#### **Ad 9**

Der har været nogen utilfredshed med håndværkerne, som begynder for tidligt om morgenen, som ikke fastsætter plastic på stilladset, manglende trappe op til stilladset, problemer med fjernede udluftningskanaler og en lang række andre utilfredsstillende forhold.

Det har i det hele taget været vanskeligt for bestyrelsen at kommunikere med håndværkerne.

Der er håb om, at det fremover går bedre.

Genstande i loftrummene skal markeres. Det, som ikke har fået påsat mærkater, vil blive bortfjernet. Værdifulde ting bør sættes ned i lejlighederne, idet tingene vil blive henstillet på fællesarealer, indtil de nye loftrum er etableret.

Foreningen har antaget Byens Tegneste til at bistå med teknisk rådgivning, og firmaet fører ugentligt tilsyn med de udførte arbejder.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Kjeld Jørgensen



Som formand:

Tom Frederiksen