

År 2009 den 20.oktober kl. 19.00 afholdtes i Hollænderhaven ordinær generalforsamling i

AB HAVNEHAVEN, etape 1

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsesformandens aflæggelse af årsberetning.
4. Forelæggelse af årsrapport til godkendelse.
5. Godkendelse af indeværende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
6. På valg er
Formand Søren Jensen
Svend Hansen - ønsker ikke genvalg
Per Sukstorf

Derudover består bestyrelsen af:
Anne-Lise Dabros Andersen - på valg i 2010
Marianne Malling - på valg i 2010
7. Valg af 2 suppleanter - på valg er:
Jens Larsen
Hans Erik Pedersen
8. Forslag
Bestyrelsen ønsker et max på kr. 15.000 kr. på bestyrelsens forbrug over drift.
Udsugning i blok D, stillingtagen. Skal der refunderes, eller er der købt som beset ?
Udlejning/fremleje. Hvis bestyrelsen skal indgå i fremleje, så vil foreningen ved bestyrelsen administrere depositum.
Kloakker; Skal vi indføre en fælles betaling ang. problemet med fedt i køkkenvasken ?
Ovenstående er fremsat af nuværende bestyrelse.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

Ad 1:

Som dirigent valgtes René Christoffersen fra AdministratorGruppen A/S

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 26 – heraf 2 ved fuldmagt – af 30 andelshavere var mødt.

Ad 2:

Som referent valgtes Grethe Pedersen fra AdministratorGruppen A/S.

Ad 3:

Formandens beretning vedlægges.

Formanden redegjorde for beretningen, hvorefter der opstod en del diskussioner omkring betaling af el til udsugning i blok D – der henvises til punkt 8 – hvorunder der blev redegjort for udgifternes størrelse samt omkostninger til eventuel ændring, således at udgiften går på fællesmåler.

Der blev forespurgt til havearbejdets fordeling.

Vedrørende kloakker blev der redegjort for en foretaget kikkertundersøgelse, problemer med tilstopning af vaske, hvor der havde været problemer med hvorvidt foreningen eller den enkelte andelshaver skulle betale herfor. Der fremkom endvidere forslag om indkøb af trykspuler m.m.

Det fastslås, at kloakken tilhører foreningen.

Der blev nævnt, at omkostningerne til elevatorer kunne nedsættes, da de ikke kørte ret meget. Dette blev dog afvist.

Der blev diskuteret omkring problemer med svaler, hvor der er indkøbt et stykke værktøj til at fjerne rederne med, men problemet kunne være løst lettere.

Der blev diskuteret en del omkring refusionsopgørelsen med Danton, hvor den af Dantons advokat udarbejdede refusionsopgørelse ikke var korrekt, hvorfor foreningen have haft advokatbistand ligesom AdministratorGruppen har arbejdet en del med denne. Det er nu lykkedes at modtage indbetaling, og sagen er bragt til ende.

Der blev nævnt en masse omkring forholdet mellem Per Suksdorf og Søren Jensen, hvilket ikke refereres.

Det blev anført, at ejendommens forsikringer havde dækket nogle smadrede døre, ligesom det er aftalt, at alle andelshavere modtager kopi af forsikringen fra AdministratorGruppen A/S.

Der er problemer omkring hækkene, der ikke vil gro, Per Suksdorf oplyste, at der var en aftale om, at forholdet ville blive bragt i orden i løbet af 2-3 uger.

Henvendelser fra foreningen til Danton er sket skriftligt fra formanden og mundtligt fra andre andelshavere.

Der er 2 hovednøgler til ejendommen, men 1 tredje nøgle er bortkommet. Bestyrelsen tager sig af dette problem.

Dirigenten foreslog at bestyrelsen nedsætter udvalg til de forskellige problemer, der skal løses med Danton.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 4:

Dirigenten redegjorde for den fremsendte årsrapport og besvarede fremkomne spørgsmål.

Der blev endvidere forespurgt, hvorvidt det kunne have været en fordel at omlægge kreditforeningslånet, men dette er der ikke et entydigt svar på, idet det afhænger af, om man i foreningen vil være mere risikovillig med hensyn til rentefastsættelsen. Det er således at jo lavere risiko jo højere rente.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 19.408,00. Egenkapitalen er kr. 9.576.868,00.

Kassekreditten er nedbragt, hvorfor låneretten er væk, således at kontoen nu har et indestående.

Dirigenten redegjorde for **andelsværdien**, der kan opgøres i henhold til:

- A. anskaffelsesværdien
- B. handelsværdien
- C. den kontante ejendomsværdi

Det blev enstemmigt vedtaget, at beregne denne ud fra **punkt C**, hvorefter andelene har følgende værdier:

75 m2	kr.	294.522 288.460,00
85 m2	kr.	326.921,00
100 m2	kr.	384.613,00

Det blev drøftet, at det ville være godt, hvis foreningen havde en særlig konto, der alene blev brugt til deponering i forbindelse med salg.

Regnskabet blev godkendt med spørgsmål til det beløb, der er hensat med hensyn til betaling af el – se punkt 11.

Ad 5:

Dirigenten redegjorde for det fremsendte budget.

Budgettet udviser følgende ændringer:

Boligafgift:	Kommende:	Nuværende	Ændring
75 m2	kr. 4.753,00	kr. 4.577,00	kr. 176,00
85 m2	kr. 5.386,00	kr. 5.187,00	kr. 199,00
100 m2	kr. 6.337,00	kr. 6.102,00	kr. 235,00
Fællesudgifter:			
75 m2	kr. 752,00	kr. 927,00	kr. - 175,00
85 m2	kr. 852,00	kr. 1.051,00	kr. - 199,00
100 m2	kr. 1.002,00	kr. 1.236,00	kr. - 234,00

Budgettet blev godkendt.

Ad 6:

Valg til bestyrelsen.

Formanden Søren Jensen var på valg og var villig til genvalg. Endvidere blev Per Suksdorf foreslået, hvorefter der var hemmelig afstemning. Herefter blev Per Suksdorf valgt med 16 stemmer – der var 9 stemmer på Søren Jensen – 1 andelshaver havde forladt generalforsamlingen, således at der var 25 stemmeberettigede.

Svend Hansen var på valg og ønskede ikke genvalg.

Foreslået blev Hans Pedersen og Nick Hansen. Der var herefter hemmelig afstemning, hvorefter Nick Hansen blev valgt med 19 stemmer mod Hans Pedersens 6 stemmer.

Per Sukstorf var valgt til formand, hvorfor der skulle vælges et bestyrelsesmedlem i hans sted. Foreslået blev Hans Pedersen. Der fremkom ikke yderligere forslag, hvorfor Hans Pedersen blev valgt.

Ad 7:

Valg af suppleanter:

Jens Larsen og Helle Ehlers blev foreslået og valgt.

Herefter meddelte Marianne Malling og Annelise Dabros Andersen, at begge ønskede at trække sig fra bestyrelsen.

Suppleanterne indtræder herefter i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Per Sukstorf – på valg i 2011

Bestyrelsesmedlem Nick Hansen – på valg i 2011

Bestyrelsesmedlem Hans Pedersen – på valg i 2011

Bestyrelsesmedlem Jens Larsen – på valg i 2010

Bestyrelsesmedlem Helle Ehlers – på valg i 2010

Der er således ingen suppleanter.

Ad 8:

Der var indkommet forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen max må bruge kr. 15.000,00 i driften uden generalforsamlingens godkendelse.

Forslaget blev sat til afstemning, hvor det blev vedtaget.

Bestyrelsen arbejder videre med en juridisk korrekt definering heraf, idet det kræver en ændring af vedtægterne.

Vedrørende betaling af el til udsugning i blok D blev det vedtaget at foreningen skal godtgøre beboerne herfor, idet 16 stemte for. Beløbet beregnes af bestyrelsen og skal refunderes med tilbagevirkende kraft, ligesom der fremover skal ske godtgørelse.

Det blev klargjort, at udsugningerne ikke må stoppes, idet der så kan opstå fugtproblemer. Bestyrelsen skal undersøge lovligheden af udsugningen, idet der er tvivl herom.

Vedrørende fremleje blev der redegjort for, at foreningen alene har et juridisk forhold til andelshaver og ikke til en eventuel lejer. Dirigenten valgte af forslaget ikke blev taget til afstemning.

Der blev foreslået, at der oprettes en særskilt konto til vedligeholdelse af kloak. Dette forslag blev nedstemt.

Nick Hansen foreslog en samlet aftale omkring en løbende kloakrensning med afdeling II.

Endvidere var der fremsat et forslag om en nedsættelse på 10% af den månedlige betaling. Dette forslag blev trukket tilbage.

Ad 9:

Valg af revisor. Revisionsfirmaet Ole Traberg blev genvalgt.

Ad 10:

Valg af administrator. Nick Hansen havde indhentet til tilbud fra AC Administration, der var kr. 5.000,00 billigere end AdministratorGruppen A/S. Beløbet skulle dog ikke være afgørende for valget. Nick Hansen havde et dårligt indtryk af AdministratorGruppen A/S inden generalforsamlingen, men dette var nu vendt.

AdministratorGruppen A/S blev valgt og René Christoffersen meddelte, at man kunne drøfte prisen.

Ad 11.

Der blev drøftet etablering af legeplads, og det undersøges om dette kunne ske sammen med etape II, ligesom der kunne være tale om en sponsorlegeplads. Bestyrelsen arbejder videre hermed.

Udkørsel ved Stationsvej er dårlig og der står vand. Søren Jensen oplyste, at Kommunen havde oplyst, at arbejdet bliver udført, når man kommer dertil.

Hver andelslejlighed har – eller skal have – en spand med speciel salt til brug for saltning af svalegang, da der ikke må bruges almindelig vejsalt.

Vedrørende rensning af tagrender drager bestyrelsen omsorg for, at dette sker.

Hundeluftning sker i snor.

Dirigenten takkede for god ro og orden samt ønskede et godt efterår og en god jul samt meddelte, at foreningen er velkommen til at kontakte AdministratorGruppen A/S, hvis der er noget, man ønsker svar på.


Generalforsamlingen hævet.



Dirigent René Christoffersen



Per Sukstorf



Nick Hansen



Hans Pedersen



Jens Larsen



Helle Ehlers

Generalforsamling 20-10-09

Havnehaven etape 1.

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen har ikke fungeret optimal her på det sidste. For meget ævl og kævl, hvilket har givet udslag i at vi ingen foreningsfest har holdt. Som ellers er en god anledning til at få luftet indebrændte spørgsmål og andet af gode forslag som kan tages op af bestyrelse eller med på kommende generalforsamling.

Jeg må indrømme, at bestyrelsesarbejdet har været så tilspidset at bestyrelsen var ved at opløse sig selv. At vi så tog den beslutning at ekskluderer et medlem var meget forkert. Og det beklager jeg. Da medlemmet ikke ønskede indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, ang, bestyrelsesposten lod vi det hvile til i dag.

Vi bliver også nød til at få afklaret de problemer, emnet handler om og helst i dag

Vi har haft tilfælde hvor kloakken har været stoppet både i blok c og blok a det viser sig at det er fedt aflejring fra køkkenvasken. Det skyldes nok vi sparer for meget på vandet og skylder for meget fedt ud i vasken. Det bliver for dyrt i længden. Der har været tv inspektion af kloakken, og vi fik oplyst at der ikke var fejl på ledningen. Den var bare fyldt med fedt. Vi har ikke fået oplyst om der kommer et efterspil fra Danton ang arbejdet med kloakken. I samme forbindelse vil vi kraftigt opfordrer medlemmerne at henvende sig til bestyrelsen og ikke gribe til egen formåen for derefter senere at gå til bestyrelsen med regningen. Det kan godt være vi ikke er så hurtige med det er i vores fritid vi arbejder med indgående sager.

På et tidspunkt udsendte vi nogle retningslinjer for fremlejning af et medlems lejlighed, vi ønsker gerne en respons på skrivelsen. For som der står i vedtægterne kan der kun lejes ud med bestyrelsens godkendelse.

Vi har haft et problem med udlejning, men det er blevet løst

Det var måske en god ide at bestyrelsen udfærdigede en lejekontrakt når et lejemål var aktuelt.

I bestyrelsen har vi drøftet om vi skulle gå mere ind i salg af andel. Og efter hånden som mange af de andre opgaver kører mere af sig selv, er dette også muligt. Vi håber ikke der kommer flere panik salg men vi kan godt se problemet ved arv eller dødsfald.

Et tilbagevendende problem blok d som ønsker fritagelse for betaling af elforbrug til udsugning, begrundet med at vi ikke betaler for vores og har fremsendt til bestyrelsen opstilling med krav om tilbage betaling af forbrug

Efter samtale med blok d foreslog bestyrelsen at skulle det komme til overvejelse, så skulle det ikke være muligt at de selv skulle slukke og tænde for udsugningerne. Efter samtalen med de impliceret var der ikke ønske om at få blokeret for tænd og sluk. Et problem som generalforsamlingen skal tage stilling til i dag

Den frivillige arbejdsindsats styrker vores økonomi godt og vi spare mange penge på denne konto som er med til at holde udgifterne nede. Bestyrelsen havde håbet på en husleje nedsættelse noget lignende det den blev sat op med da vi manglede penge men en kommende udgift fra BRF kreditforeningen på ca. 70.000kr tog lige som glæden fra regnskabet. Vi kæmper ellers med at holde udgifterne nede selv om det er svært alle vil have penge ingen arbejder gratis udover bestyrelsen og haveholdet. Og vi syntes det er dejligt at se hvor pænt det hele bliver holdt og mange tak her fra bestyrelsen