

## UDSKRIFT

År 2010 den 6.oktober 2010 kl. 19:00 afholdt andelsboligforeningen Havnehaven Etape I ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelser og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2010/2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og fællesudgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelse:

På valg er:

Bestyrelsesmedlem Jens Larsen      på valg for 2 år  
Bestyrelsesmedlem Helle Ehlers      på valg for 2 år

Herudover består bestyrelsen af:

Formand Per Sukstof, bestyrelsesmedlem Nick Hansen, og bestyrelsesmedlem Hans Pedersen, alle på valg i 2011.

Der skal vælges 2 suppleanter.

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

### **Ad 1)**

Formanden bød velkommen, og foreslog René Christoffersen fra AdministratorGruppen som dirigent.

Marianne Andersen – ligeledes fra AdministratorGruppen - blev valgt som referent.

René Christoffersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var 17 fremmødte, heraf 1 ved fuldmagt, ud af 30 andele.

### **Ad 2)**

Bestyrelsens beretning ved formand Per Sukstof:

*"Det har været en slem vinter i år, og vi har haft snerydning næsten hver dag. Det har vi i bestyrelsen været godt tilfreds med.*

Iff. frosten, var der et ødelagt nedløbsrør på Stationsvej og vi måtte grave kloakken op. Her konstaterede vi et manglende hul til nedløbsrøret. Dette blev udbedret fra Dantons side. 2 steder har der været stoppet køkkenvaske/kloakker på Stationsvej. Tregangsventilerne har været defekt, og gulvene er blevet brækket op og nye er lagt. Dette skyldes en fabrikationsfejl, og det må forventes at der kommer flere til. Det kræver muligvis en udskiftning af alle tregangsventiler. Bestyrelsen får besked senere fra leverandøren. Der har været flere stoppet kloakker, hvilket skyldes sjusk fra Dantons side. Spuling hjalp ikke, så til sidst måtte vi have et kamera i kloakkerne. Samlingerne var ikke lavet rigtig og Danton har efterfølgende lagt nye rør ind. Regningen ligger stadig hos Danton. Forsikringen vil gerne betale, men de holder på at Danton skal betale, pga. fejl/sjusk. Vi ser tiden an.

Lysnettet har der også været fejl på. Et kabel på Stationsvej er gravet ned, regningen ligger hos Danton. Vi har betalt i første omgang.

I Henrik Larsen's lejlighed – Færgegårdsvej 104, 1, dør 2 - lukkede fogeden for vand, varme og strøm, og i den forbindelse blev strømmen til i alt 8 skurer også lukket. Derved opdages, at Danton har udleveret forkerte skurer, eller byttet om på kablerne. Dette er nu udbedret, så det fungerer fremover.

Kloakkerne og pumpebrøndene skal igen spules, og tilbud er indhentet fra et firma i Stege. Det drejer sig om 2 pumpebrønde foreningen har alene, og 1 vi har sammen med etape II. 7 kloakker skal samtidig spules rene.

1 års eftersyn på husene er gennemgået. 2 gange med Bjarne Mayland, og 1 gang med en ny mand fra Danton. Alt blev skrevet op, og alle lister er gemt og bestyrelsen har bedt Danton komme og udbedre fejl/mangler, op til 8-10 gange. Dette er stadig ikke sket, men måske kan vi få en sagfører på.

Maledagen var en succes. Plankeværk og skurer blev malet. 16 mødte op og det var flot. Tak for det.

Husdyr - det er tilladt at have 2 husdyr. Men der er nogle der har 3 stk. Det er påtalt overfor beboerne.

I forbindelse med husdyr, er der flere der klager over efterladenskab. Så husk posen hvis det er nogle herfra.

Vi fik en ejendomsskat på kr. 111.000,00 halvårligt, i starten af året. AdministratorGruppen fremsendte brev til kommunen og ejendomsskatten blev nedsat til kr. 88.000,00. Endnu et brev blev sendt af sted, og vi er nu endt på kr. 65.000,00 halvårligt.

Vi har 2 tomme lejligheder. Vi ved ikke hvad vi skal med dem. Den ene bolig er hos ejendomsmægler, den anden er sendt gennem arvingerne til mægler. Vi har kr. 115.000,00 til gode i de 2 lejligheder.

Det har kostet os mange penge foreløbig, at have dem stående. Men kan vi få pengene hjem ved salg, og hvor længe skal vi holde prisen oppe. Skal vi sætte prisen ned? Skal vi leje dem ud?

Vi mener vi har et lille problem, vedr. græsslåning, klipning af hække osv. Skal det laves i byen, eller er der flere der vil hjælpe til? Vi er 3 andelshavere der gør det i øjeblikket. Det er for lidt. Det er de samme der laver det hele. Måske et firma fra byen skal ordne det?"

Der var en del spørgsmål og kommentarer til bestyrelsens beretning, om hvor vidt de 2-3 andelshaver skulle have betaling for at vedligeholde arealer omkring foreningen.

Ang. husdyr og når man har for mange i forhold til husordenen, vil der blive skrevet ud til de andelshavere der har flere end 2 husdyr. Man kan i yderste konsekvens ekskludere andelshaverne, hvis ikke regelsættet overholdes.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### Ad 3)

René Christoffersen gennemgik regnskabet, der var uden påtegninger fra revisors side.

Årets overskud på kr. 7.236,00

Egenkapitalen udgør kr. 9.840.878,00..

Ang. andelskronens værdi er den beregnet ud fra metode A – anskaffelsværdien. Andelsværdierne ser således ud, med en faktor på 1,097822.

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| 75 m <sup>2</sup>  | kr. 296.412,00 |
| 85 m <sup>2</sup>  | kr. 335.934,00 |
| 100 m <sup>2</sup> | kr. 395.216,00 |

Forsamlingen udtrykte deres utilfredshed over, at regnskabet ikke var sendt ud sammen med indkaldelsen. Dette vil AdministratorGruppen bestræbe sig på at nå, til næste års generalforsamling. Samtidig ønskede forsamlingen at, el-forbruget blev præciseret mere fra revisors side. Der skal laves en specifikation over el-forbruget med faktisk forbrug og hvad der er refunderet til de 4 boliger på Færgegårdsvej.

*Specifikation: Pga. periodeforskydning, stemmer den til bestyrelsen udleveret balance ikke overens med det endelige regnskab. Årsopgørelse fra SEAS-NVE løber fra 15/11-2009 – 16/11-2010. Foreningens regnskabsperiode løber fra 01/07-2009 – 30/06-2010. Revisor foretager derfor en periodeafgrænsning.*

Regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

### Ad 4)

René Christoffersen gennemgik næste års budget, som blev vedtaget med 16 stemmer.

### Ad 5)

En beklagelig fejl fra administrators side var skyld i, at bestyrelsens forslag vedr. vedtægtsændringer i § 3, stk. 3 ikke var blevet sendt ud til andelshaverne.

***Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.***

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. (Nye vedtægter vedlagt)

**Ad 6)**

Hverken Helle Ehlers eller Jens Larsen ønskede genvalg.

Hanne Askham, Stationsvej 11, 1 dør 4 blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Da der ikke var andre der ønskede at komme i bestyrelsen, fortsætter man således kun med 4 bestyrelsesmedlemmer:

Per Sukstorf, Nick Hansen og Hans Pedersen - på valg i 2011

Hanne Askham – på valg i 2012

Der var ingen forslag til suppleanter, og ingen fra forsamlingen ønskede at blive valgt. Derfor fortsætter bestyrelsen uden suppleanter.

**Ad 7)**

Der var indhentet tilbud fra en anden administrator.

Der blev stemt om at give bestyrelsen beslutningskompetance, til evt. at tage en ny og billigere administrator.

13 stemte for – ingen stemte imod.

**Ad 8)**

Tilbud indhentet fra RSM Plus - Vordingborg.

Der blev stemt om at give bestyrelsen beslutningskompetance, til evt. at finde en ny og billigere revisor.

15 stemte for – ingen stemte imod.

**Ad 9)**

I foreningens husorden står der at vindsejl/markiser skal holdes i grå nuancer. Men en opmærksom andelshaver kunne berette, at iflg. lokalplanen må man ikke have markiser. Formanden undersøger om der er lavet en ny lokalplan.

Bestyrelsen vil gennemgå husordenen. (Vedlagt) Alle er velkomne til at komme med nye punkter/forslag.

I forbindelse med problemer omkring edderkopper, bliver der indkøbt en sprøjte så foreningen kan komme problemet til livs.

Græsslåning - Der bliver lavet en seddel hvor folk kan melde sig til at slå græs.

Bestyrelsen undersøger med kommunen, hvornår der hentes storskrald, nu når der betales kr. 30.000,00 pr. år for renovation.

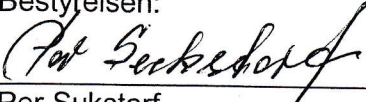
Ang. vandpytterne, bliver kloakkerne lavet i år, og kantstene bliver sat op. Næste år bliver der asfalteret.

Bestyrelsen har nøgle til hver andelsbolig, og forsamlingen udtrykte stor utilfredshed med dette. Såfremt der skal være gennemgang af fejl/mangler, skal andelshaveren have 2 dages varsel, og der skal ALTID være 2 medlemmer af bestyrelsen til stede, såfremt andelshaver ikke er hjemme.

I den forbindelse skal der udfærdiges en liste med telefonnumre på alle foreningens medlemmer.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.20

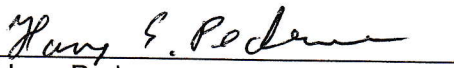
Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_

Per Sukstorf

  
\_\_\_\_\_

Nick Hansen


  
\_\_\_\_\_

Hans Pedersen

  
\_\_\_\_\_

Hanne Askham

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_

René Christoffersen