

Referat fra ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havnehaven I, onsdag den 14. oktober 2015 i Marinestuen, v/havnen, 4760 Vordingborg.

Med følgende dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.

På valg er bestyrelsesmedlemmer Per Sukstorf, Jens Larsen & Henriette Teresa Smith-Hansen som alle modtager genvalg.

Som suppleant er Annelise Andersen på valg.

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

Formand Per Sukstorf bød velkommen til ordinære generalforsamling.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Line Farnov, LEA Ejendomspartner as blev valg som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Det var repræsenteret 15 andelsboliger, heraf 1 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Per Sukstorf fremlagde beretningen på bestyrelsens vegne. Beretningen er vedlagt nærværende referat. Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2014-2015. Endvidere blev beregning af andelskronen gennemgået.

Herefter blev årsrapporten enstemmigt godkendt samt andelskronen vedtaget efter **metode A – anskaffelsestallet**. (kan aflæses i årsrapporten på side 18)

NB

Ad 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Budgettet for 2015/2016 blev gennemgået. Bestyrelsen lagde op til uændrede ydelser.

BRF Kredit har indvilget i at sætte bidragsstigningen i bero indtil udgangen af 2016, hvor lånene alligevel skal refinansieres.

Der vil blive afholdt ekstraordinær generalforsamling medio 2016 alene med låneomlægning/refinansiering på dagsordenen.

Ad 5 Indkomne forslag.

Følgende forslag var fremkommet fra bestyrelsen på opfordring fra en andelshaver:

Det foreslås at vi begynder i det små, at lave opsparing til vedligeholdelse og at beløbet andrager ikke mere end 100 kr. pr. måned pr. andelshaver.

Efter en snak bestyrelsen imellem og med generalforsamlingen, valgte bestyrelsen at trække forslaget tilbage og afvente til efter låneomlægningen/refinansieringen i 2016.

Ad 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Per Sukstorf blev genvalgt som formand for en 2-årig periode.

Jens Larsen & Henriette Teresa Smith-Hansen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Som suppleant blev Annelise Andersen genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Per Sukstorf	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Jens Larsen	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Henriette Teresa Smidt-Hansen	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Hanne Askham	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem Kim Vestergaard	på valg 2016

Ad 7 Valg af administrator

LEA Ejendomspartner as blev genvalgt.

Ad 8 Valg af revisor

Revision Vadestedet blev genvalgt.

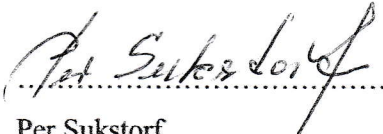
Ad 9 Eventuelt.


Bestyrelsen har haft nogle udfordringer vedrørende hovednøglen til foreningens nøglesystem. Hovednøglen ligger hos formanden, som er blevet i tvivl om han fortsat er interesseret i at have dette ansvar. Der blev talt om forskellige muligheder, bl.a. et nøgleskab. Generalforsamlingen blev hørt og bestyrelsen arbejder videre med dette.


En andelshaver foreslog at der bliver oprettet en hjemmeside for Havnehaven I, således mulige interesserede købere kan orientere sig om de forskellige boliger osv. Bestyrelsen arbejder videre med dette. Findes der en andelshaver der har kompetence og lyst til at hjælpe med dette, må de meget gerne kontakte bestyrelsen.

Formanden afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Bestyrelsen:


.....
Per Sukstorf



.....
Jens Larsen


.....
Hanne Askham


.....
Henriette Teresa Schmit-Hansen

.....
Kim Vestergaard

Dirigent og referent


.....

Line Farnov, LEA Ejendomspartner as

Andelsboligforeningen
Havnehaven 1
4760 Vordingborg

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen d. 14. oktober 2015 kl. 1830

Indledning

Ved generalforsamlingen i 2014, stoppede Birger som bestyrelsesmedlem på grund af flytning. Vi var kede af at miste Birger, men er meget glade for at have fået Henriette, i Birgers sted. Vi er også glade for at have fået Annelise som suppleant og for at hun gerne deltager i bestyrelsesmøderne. Dette har ikke været sædvane tidligere, men vi er enige om, at det er vigtigt, at suppleanten deltager for at være opdateret på lige fod med resten af bestyrelsen.

Foreningens udlejnings-lejligheder

Heldigvis er alle 3 lejligheder udlejede. Vi håber selvfølgelig at vi får solgt dem, men – som vi alle ved - er tiden ikke den bedste for salg af andelsboliger. Vi satser på, at det nok skal lykkes – vi har intet imod at slippe for udlejningen.

Det grønne græs-område m.m.

Det er kommet bestyrelsen for øre, at den københavnske advokat, som købte Danton´s areal, som etape 3 skulle bygges på, har solgt arealet til Eske Huse.

Det undrede os, at vi ikke var blevet informeret herom, da vi har en aftale med advokaten om, at vi deler udgifterne til græsslåning af hele det grønne areal.

Vi har nu fået konstateret, at arealet er solgt til Kiss Real Estate IV pr. 1. juli 2014.

Det grønne område består af 3 matrikelnumre.

Andelsboligforeningen
Havnehaven 1
4760 Vordingborg

Stykket, som Kiss Real Estate har købt, er matrikel nr. 43 CR.

Det er ikke lykkedes os at finde ud af, hvem der ejer de to andre stykker, matrikel nr. 43 AO og 43 CP

Det var meningen, at når alle 3 etaper var bygget færdige, skulle der oprettes en grundejerforening, som indbefattede alle 3 etaper med "tilliggende". Men Danton gik jo konkurs, før alt byggeriet blev færdiggjort og der blev aldrig oprettet en grundejerforening.

Ved henvendelse til SKAT, har vi fået oplyst, at der ikke bliver betalt ejendomsskat af arealet.

Bestyrelsen har besluttet, at vi vil til bunds i dette her. Ikke mindst, da det jo ikke er rimeligt, at vi betaler for græsslåning af det grønne område, hvis det ikke er vores, og også fordi vi mener, at det kun er ret og rimeligt, at vi ved, hvem der ejer hvad.

Vi har været i email - kontakt med teknisk forvaltning i Vordingborg kommune om, hvem der har forpligtelse til vedligeholdelse af søen og tilhørende pumper og har fået et vagt svar gående ud på, at kommunen ikke har noget med søen og pumpen af gøre ligeosm kommunen ikke har noget med græsslåning af det grønne område at gøre. Kommunen kommer ikke til at slippe med et vagt svar – vi fortsætter, indtil vi ved hvem der ejer hvad og hvem, der har forpligtelse til at vedligeholde hvad.

Det har været til stor undren for bestyrelsen, at det har vist sig så vanskeligt at få besked om disse ting, ved henvendelse til offentlige myndigheder.

Det har også undret os, da kommunen – af egen drift – slog hele området, før Dronningen kom på besøg i 2014.

Andelsboligforeningen
Havnehaven 1
4760 Vordingborg

Ligeledes har det undret os, at kommunen – uden at kontakte os herom – brugte det grønne område til p-plads ved Idrættens dag i august måned. Vi fik efterfølgende at vide, at kommunen havde hyret Ole Poulsen til at slå græsset på hele området, før afholdelse af idrættens dag.

Arrangørerne af dagen har da også været af den opfattelse, at hele Slagterigrunden var til deres disposition, da de anbragte poster til orienteringsløb inde på vores græsplæner – imellem bygningerne.

Vedligeholdelse

Kloakkerne

Vi har fået udskiftet en af "lortepumperne". Det var en temmelig dyr, men nødvendig udgift. Vi har 2 sådanne pumper – en til blok B og en til blok C.

Blok A og D er tilsluttet bynettet.

Vi afventer, at Svego kommer og spuler kloakkerne, som de plejer at gøre en gang om året og vi skal endnu engang minde om vigtigheden af, af vi husker, ikke at skylde fedt ud via køkkenvask og/eller opvaskemaskine.

Tagrenderne

I 2014 forestod VVSøren isætning af afstandsstykker i alle tagrender. I år har det vist sig, at der manglede lodning visse steder, hvilket har resulteret i at det dryppede fra utætheder. VVSøren har nu udbedret dette.

Andelsboligforeningen
Havnehaven 1
4760 Vordingborg

Udendørslamperne

Der har været fejl på nogle af udendørslamperne, som er blevet repareret og betalt af vores forsikring.

Hundeskilte

Da ikke alle, der går tur med hunde igennem vores område, er så gode til at huske at fjerne hundens efterladenskaber, har vi fået fremstillet nogle skilte med teksten "din hun – din lort" og sat forskellige steder på området. Det er endnu ikke til at sige, om det hjælper.

Præventiv skiltning ved indkørslerne fra hhv. Færggårdsvej og Stationsvej

Vi har også bestilt skilte til opsætning ved indkørsel fra Færggårdsvej og Stationsvej med tekst "Privat område – parkering forbudt for uvedkommende", da vi oplever, at genboer og gæster til Øjet, bruges vores område om parkeringsplads.

Vi ved godt, at vi ikke kan sanktionere folk, som alligevel parkerer på vores område, men vi håber at skiltene vil have en præventiv virkning.

Havedagene

Vi har haft 2 havedage i år. Den tredje skulle vi have haft d. 5. september, men den måtte aflyses pga dårligt vejr. Vi har dog efterfølgende eller sideløbende fået malet skure og skurdøre, samt sat rustfri plader på skurdørene og fået "løftet" de skurdøre, som var begyndt at hænge.

Vi har fået lavet en masse på havedagene og er af den opfattelse, at alle hygger sig, når vi har havedage. Stemningen er altid god, vi får lavet en masse. Det virker som om vi – med årene – har fået et godt sammenhold, i takt med at vi lærer hinanden bedre at kende.

Andelsboligforeningen
Havnehaven 1
4760 Vordingborg

Udsættelse af betaling af bidragsforhøjelsen til kreditforeningen

Vi fik yderligere udsættelse for betaling af det forhøjede bidrag til kreditforeningen til jan 2016 (?)

Administrator foranlediger aftale om møde med kreditforeningen i maj måned 2016, så vi kan indlede forhandlingerne om omlægning af vores kreditforeningslåne. Vi skal have møde med kreditforeningen til maj 2016 om omlægning af lånene.

Afrunding

Vi har talt mange gange om, at vi skal have omlagt vores kreditforeningelån. Vi ved jo ikke, hvad renten vil være, når vi kan omlægge, men vi håber selvfølgelig på at vi får omlagt til en betydelig lavere rente og at vi derved får det nemmere økonomisk.

Når vi forhåbentligt har fået omlagt til en lavere rente, regner vi med, at vi får frigjort penge til vedligeholdelse. I og med, at vi har fået udsat betaling af det ekstra bidrag til kreditforeningen, regner vi med, at det skyldige bidrag, skal afholdes af en del af de penge, vi får frigjort.