

Referat fra ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havnehaven I, onsdag den 5. oktober 2016 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.

5.A. Kommende nødvendig vedligeholdelse:

På vegne af bestyrelsen deltager Brian Henriksen fra Energi & Boligvejledning.dk på generalforsamlingen for at gennemgå og informere om ejendommenes generelle stand, herunder hvilke nødvendige arbejder der forestår. Referat fra møde af den 3/6 2016 vedlægges i kopi til orientering.

5.B. Låneomlægning:

Da foreningens to BRF kreditforeningslån skal refinansieres/afdragsfrihed udløber ved udgangen af 2016, foreslår bestyrelsen, at de to lån omlægges til et samlet BRF lån pr. 1/1 2017 som følger:
Fastforrentet obligationslån 2 % - Løbetid: 30 år - Hovedstol kr. 34.502.000
Afdragsfrihed på hver anden termin de første 20 år.

1. års ydelse kr. 1.425.961,00 - Forskel ydelse kr. -381.360,00 pr år. (besparelse)

Søren Pedersen, Økonomihus dk deltager og medbringer opdaterede beregninger.

(ovennævnte beregninger er foretaget den 6/9 2016 og er derfor vejledende. Både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån har indflydelse på det endelige resultat)

5.C. Ændringsforslag til vedtægternes § 1

5.D. Ændringsforslag til vedtægternes § 2

5.E. Ændringsforslag til vedtægternes § 10

5.F. Ændringsforslag til vedtægternes § 10, stk. 3

5.G. Ændringsforslag til vedtægternes § 29

5.H. Ændringsforslag til vedtægternes § 29, stk. 3

Alle ændringsforslag er beskrevet i vedlagte bilag, og vil blive gennemgået på generalforsamlingen.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg er bestyrelsesmedlemmer Hanne Askham, Kim Vestergaard & Annelise Andersen (tidl. suppleant).

Formanden vælges på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 29.

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

Hanne Askham bød velkommen til ordinære generalforsamling.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Der var repræsenteret 20 andelsboliger, heraf 1 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Hanne Askham forelagde beretningen som er vedhæftet i kopi.

Der blev spurgt til vedligeholdelsesplan og hvordan bestyrelsen havde forestillet sig den skulle udarbejdes og af hvem. Det blev foreslået at bruge en byggetekniker/rådgiver.

Efter et par spørgsmål vedrørende udlejning, græsslåning mv. blev beretningen taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015-2016. Endvidere blev beregning af andelskronen gennemgået.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt samt andelskronen vedtaget efter **metode A – anskaffelsessummen**. (kan aflæses i årsrapporten på side 17)

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

Budgettet for 2016/2017 blev gennemgået og enstemmigt godkendt.

Ad 5 Indkomne forslag.

5.B. Låne omlægning:

Søren Pedersen fra Økonomihus.dk gennemgik vilkår og betingelser for det nye lån. Efter et par spørgsmål blev låneomlægningen enstemmigt vedtaget.

Ligeledes blev det enstemmigt vedtaget, at kurssikre så hurtigt som muligt.

Generalforsamlingen bemyndigede den nye bestyrelse til at underskrive lånedokumenter, når disse er udarbejdet af BRF Kredit.

5.A. Kommende nødvendig vedligeholdelse:

Brian Henriksen fra Energi & Boligvejledning.dk gennemgik de enkelte blokke med nødvendige vedligeholdelsesarbejder som følger:

Blok A. Der skal laves kloakker og arbejdet med en/to prøvejligheder sættes i gang hurtigst muligt, ved Stationsvej 43+45. Forsikringen er også i tale.

Blok B. Der bør skiftes fuger mellem facadedøre og sokkel.

Blok C. Paptaget på denne blok er løst flere steder og SKAL enten lappes eller helt udskiftes. Der bør skiftes fuger mellem facadedøre og sokkel.

Blok D. Der bør skiftes fuger mellem facadedøre og sokkel.

Fælles for alle 4 blokke er at træværk på vinduer og døre bør males.

Hanne Askham fortalte, at bestyrelsen havde forsøgt at få hævet kassekreditten til i alt kr. 400.000,00 til brug for b.la. udskiftning af tag og reparation af kloakkerne. Foreningens nuværende bank (Sparekassen Sjælland) sagde NEJ til dette. Der er dog kommet et JA fra Lollands Bank, hvilket naturligvis indebærer at der skiftes bank. Bestyrelsen vil helst undgå dette, og da Brian Henriksen mente at, såfremt paptaget på blok B "kun" bliver lappet nu ville det kunne holde til foråret 2017, hvor besparelsen på låneomlægningen begynder at vise sig.

Bestyrelsen lovede at informere andelshaverne løbende.

5.C. Ændringsforslag til vedtægternes § 1

Foreningens navn er **Andelsboligforeningen Havnehaven, etape I**

ændres til - **Foreningens navn er Andelsboligforeningen Havnehaven I.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.D. Ændringsforslag til vedtægternes § 2

Foreningens formål er at erhverve og iværksætte bebyggelse samt, når bebyggelsen er afsluttet, at eje og drive ejendommen (...)

ændres til - **Foreningens formål er at eje og drive ejendommen (...)**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.E. Ændringsforslag til vedtægternes § 10

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Ændres til - Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre - herunder låsen - samt vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af

bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, med undtagelse af ændringsforslaget omkring teknikskab og radiatorventiler.

5.F. Ændringsforslag til vedtægternes § 10, stk. 3

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal.
ændres til – ***En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal eller altan.***

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.G. Ændringsforslag til vedtægternes § 29

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter

ændres til – ***Bestyrelsen består af mindst 3 og højst 7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.***

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.H. Ændringsforslag til vedtægternes § 29, stk. 3

Der vælges 5 bestyrelsesmedlemmer. (...)

ændres til – ***Der vælges mindst 3 og højst 7 bestyrelsesmedlemmer (...)***

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Hanne Askham & Annelise Andersen blev genvalgt for en 2-årig periode.
Desuden blev Jens Christian Frimann & Svend Hansen valgt for en 2-årig periode.

Hanne Askham blev af generalforsamlingen valgt som formand.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Hanne Askham	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Annelise Andersen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Jens Larsen	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Henriette Teresa Smidt-Hansen	på valg 2017

Bestyrelsesmedlem Jens Christian Frimann
Bestyrelsesmedlem Svend Hansen

på valg 2017 eller 2018
på valg 2017 eller 2017

Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

Ad 7 Valg af administrator

LEA Ejendomspartner as blev genvalgt.

Ad 8 Valg af revisor

Revision Vadestedet blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt.

Hans Christian Rasmussen opfordrede til, at der holdes en god tone imellem Havnehaven etape I og Havnehaven etape II i fremtiden, ligesom han opfordrede til at være varsom med rygter.

Hanne Askham støttede op om dette på hele bestyrelsens vegne.

Foreningen har egen hjemmeside som hedder: www.havnehaven1.dk og det er Niels Georg Steffensen der er webredaktør.

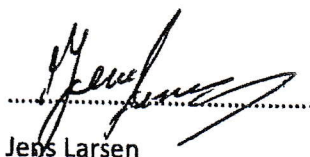
Formanden afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dato:

Bestyrelsen:



Hanne Askham (Johanne)



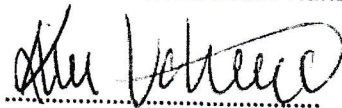
Jens Larsen



Henriette Teresa Smidt-Hansen



Annelise Andersen



Kim Vestergaard

Dirigent og referent



Line Farnov, LEA Ejendomspartner as

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Bestyrelsens beretning ved den ordinære generalforsamling 051016

Indledning

Da Per Suksdorf er udtrådt af bestyrelsen, er suppleant Annelise Dabros indtrådt i stedet.

Vi skal endnu engang sige stor tak til Per for hans arbejde som formand og hans indsats for at holde vores udeomsområder så fine.

Bestyrelsen har så givet mig i opdrag, at fremlægge beretningen.

Det har været et travlt år for os, som bestyrelse, siden sidste generalforsamling. Det er nu snart 10 år siden andelsforeningen overtog Havnehaven I. Som det, uden tvivl, er alle bekendt, skal vi have fornyet vores kreditforeningslån, hvilket vi, på grund af den lave rente, længe har set frem til.

Økonomisk rådgivning

Bestyrelsen hyrede derfor Søren Goth fra Økonomihus som økonomisk rådgiver, da det er lidt af en større sag at omlægge lån for 34 mil.

Vedligeholdelse

10 år er måske ikke en særlig høj alder for et byggeri, men ikke desto mindre er det ved at være tid til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for byggeriet.

Vi har dog for længst konstateret, at vores træværk trænger til maling, men af finansielle grunde, har vi – som bekendt – udskudt malingen af det tørstige træværk.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Vi havde også fået konstateret, at kloakken ved Blok A er behæftet med fejl, og at denne fejl, ved nærmere undersøgelse, desværre viste sig at være større, end først antaget.

Byggesagkyndig

For at have et solidt grundlag som udgangspunkt for en vedligeholdelsesplan, hyrede vi Brian Henriksen som rådgiver. Brian Henriksen har gennemgået vores bygninger og udarbejdet en rapport.

Af rapporten fremgår bl.a., at der er problemer med taget på Blok C. Dette har Brian redegjort for, så jeg vil ikke gå i detaljer hermed nu.

Forhøjelse af kassekredit/skift af pengeinstitut

Så store vedligeholdelsesarbejder koster mange penge og det har taget en del tid at få konstateret, om hvorvidt vi er dækket af vores forsikring eller ej. Med hensyn til taget, er svaret fra forsikringen, at vi kun er dækket ved svamp og råd.

Med hensyn til kloakken, har vi endnu ikke endeligt svar fra forsikringen.

Da vi kunne regne ud, at vi ikke ville have råd til omkostningerne ved disse vedligeholdelses-arbejder, har vi, via Søren Goth kontaktet vores sparekasse om at få forhøjet vores kassekredit. Sparekassen har givet tilbagemelding om, at det vil de ikke være med til. Søren Goth har heldigvis fået tilsagn fra Lollands Bank, som er villige til at give os en kassekredit på kr. 400.000. Endeligt svar fra Sparekassen er først tilgået os, efter indkaldelse til den ordinære generalforsamling, hvorfor vi ikke kunne nå at få emnet med som punkt på dagsordenen. Det vil sige, at vi skal have en ekstraordinær generalforsamling herom – snarest.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Elevatorer

Det ligger altid bestyrelsen meget på sinde, at vi sparer penge, hvor spares kan og vi har været utilfredse med, at vores aftale med OTIS om eftersyn af vores elevatorer var for dyr.

Da vi har fået et billigere tilbud fra KONE, har vi selvfølgelig skiftet over til dem.

Søen og det grønne område

Som vi tidligere har orienteret om, har vi haft kontakt til teknisk forvaltning ved kommunen, for finde ud af, hvem der ejer Det grønne område og søen og hvem der har vedligeholdelsesforpligtelsen for samme. Og som vi også har orienteret om tidligere, er det ikke lykkedes at få disse oplysninger af kommunen, som blot oplyser, at kommunen ikke har noget med området at gøre.

Derfor har vores forening sammen med etape II holdt møde med Kiss Real Estate om det grønne område. Der er aftalt mellem parterne, at etape I og Kiss deler udgiften til græsslåning 2/1 og etape II afholder udgiften til pumpe og pumpebrønd, samt el til samme.

Michael Eskesen fra Kiss Real Estate oplyste ved mødet – som var i maj måned – at han ville gå i kødet på kommunen for at finde ud af ejerforhold m.m., men vi har endnu ikke hørt om noget resultat fra denne henvendelse til kommunen.

Når der er en afklaring vedrørende ejerforhold og vedligeholdelsespligt – skal dette **tinglyses**, så vi har papir på, hvad vi har ansvaret for og hvad vi skal og ikke skal.

Lejlighederne

Vores 3 udlejningslejligheder er alle udlejede og vi håber meget på, at det ikke varer alt for længe, før vi kan få dem solgt.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Havedage

Vi har holdt 3 havedage i år og fremmødet har været pænt. Der blev lavet en masse arbejde, men der var også tid til hygge med kaffe og kage undervejs. Her skal lyde en særskilt tak til kagebagegerne og kaffebryggerne ☺

Edderkopper

Det er næsten blevet et obligatorisk punkt i bestyrelsens beretning at tale om kampen mod edderkopperne, som gerne vil spinde hele området ind. Indtil vores økonomi er af sådan karakter, at vi har råd til at hyre en professionel til at sprøjte årligt, er vi nødt til at sprøjte selv.

Vi kan ikke bestemme præcis, hvornår der kan sprøjtes. Det kommer an på vejr og vind, og for at man kan få mulighed for at redde sine planter og krukke, vil vi runddele sedler om, at der vil blive sprøjtet for edderkopper i løbet af den eller den uge.

Fremtid

En af den nye bestyrelses opgaver vil være at udarbejde en vedligeholdelses-plan, så vi har et overblik over, hvad vores vedligeholdelse kommer til at koste i årene fremad.

Bestyrelsen er af den overbevisning, at når vi har omlægningen af vores lån på plads, vil der komme mere ro på, på det økonomiske plan – vi vil vide, hvordan vores økonomiske situation ser ud, i mange år frem – og vores andelsforening vil blive et endnu mere attraktivt sted at bo i, og et endnu mere attraktivt sted for eventuelt interesserede købere.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.