

Referat fra ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havnehaven I, mandag den 16. oktober 2017 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. *Bestyrelsen foreslår nedsættelse af ydelsen som det fremgår af medsendte budget for 2017-2018.*
5. Forslag.
 - a. *Vedligeholdelse jf. sidste års gennemgang på generalforsamling:
I budgetåret 2017-2018 bliver der på 4 blokke malet vindskeder på 3 sider, vinduer/altandøre på solsiden. Afvaskning, rensning, grundolie og 2 gange maling kr. 214.280,00 + moms.
I budgetåret 2017-2018 bliver fuger på alle 4 blokke efterset og udskiftet om nødvendigt kr. 4 X 17.000,00 inkl. moms.*
 - b. *Bestyrelsen foreslår ændring til vedtægternes § 12, 3 (forslaget vedlagt)*
 - c. *Bestyrelsen foreslår sletning af andet afsnit i vedtægternes § 25 (forslaget vedlagt)*
 - d. *Bestyrelsen foreslår ændring til vedtægternes § 29, stk. 3 (forslaget vedlagt)*
 - e. *Bestyrelsen foreslår ændring til vedtægternes § 34, stk. 3 (forslaget vedlagt)*
6. Valg til bestyrelsen.

På valg er bestyrelsesmedlemmer Jens Larsen, Henriette Teresa Smidt-Hansen og Svend Hansen.
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 18 andelsboliger ud af foreningens 29, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Hanne Askham forelagde beretningen som er vedhæftet i kopi.

Herefter 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 2016-2017. Endvidere blev beregning af andelskronen gennemgået.

NB | Årsrapporten blev enstemmigt godkendt samt andelskronen vedtaget efter metode A – anskaffelsessummen. (kan aflæses i årsrapporten på side 19)

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

Budgettet for 2017/2018 blev gennemgået. Budgettet lagde op til en nedsættelse af den samlede ydelse, dels på grund af den årlige besparelse som følge af låneomlægning.

NB | Efter en del debat omkring nedsættelsen kontra kommende vedligehold, blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ydelsen nedsættes med virkning pr.1.1.2018.

Bemærk: ved fremlæggelse af budgettet fremkom dirigenten med et forkert tal (besparelse på den årlige ydelse til kreditforeningen) Der blev nævnt en besparelse på ca. 230.000,00. Den korrekte besparelse er på ca. 480.000,00 pr år til BRFKredit.

Ad 5 Indkomne forslag.

5.a. I dagsorden var der beskrevet maling af vindskeder på 3 sider, hvilket er en fejl. Der bliver malet på alle 4 sider. Udførelsen af arbejdet er allerede godt i gang.

5.b. Vedtægtsændringen blev enstemmigt vedtaget.

5.c. Sletning af § 25, andet afsnit blev enstemmigt vedtaget.

5.d. Vedtægtsændringen blev enstemmigt vedtaget.

5.e. Vedtægtsændringen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Henriette Teresa Smidt-Hansen & Svend Hansen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Jens Larsen ønskede ikke genvalg, og da der ikke var andre andelshavere der meldte sig, vil bestyrelsen fortsætte med 5 medlemmer.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Hanne Askham	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Annelise Andersen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Jens Christian Frimann	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Henriette Teresa Smidt-Hansen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Svend Hansen	på valg 2019

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 udtrykte sin bekymring for foreningens kloakker. Bestyrelsen bekræftede at dette arbejde bestemt ikke var sat i glemmebogen. Dette skal der tages hånd om på sigt og inden for 3-5 år som beskrevet af kloak mesteren.

Der blev også spurgt til hvem der fremover skal tage sig af vedligehold efter Jens Larsen. Dette er ikke på plads endnu.

En andelshaver efterlyste ABF bladet. Hanne lovede at følge op.

Der opfordres kraftigt til, at folk der ryger ikke smider deres skod i gården/haven.

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

Dato: 27/10-2017

Bestyrelsen:

Hanne Askham (Johanne)

Jens Larsen

Henriette Teresa Smidt-Hansen

Annelise Andersen

Svend Hansen

Jens Christian Frimann

Dirigent og referent

LEA Ejendomspartner as

LEA
EJENDOMSPARTNER

Sct. Peders Kirkeplads 9, 1.
4700 Næstved

Tlf. 58 58 83 00

lea@lea.dk
www.lea.dk

LINE FARNOV

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Bestyrelsens beretning ved den ordinære generalforsamling 161017

Indledning

Det har været et godt år for vores andelsboligforening. Vi har fået omlagt vores kreditforeningslån til en lavere rente på 2% imod 4,16 % tidligere.

Lånet er skruet sådan sammen, at det første ½ år er uden afdrag og det andet ½ år er med afdrag. Lånet er et 30 års fastforrentet lån og derfor ved vi, hvordan vores lån ser ud i mange år fremadrettet.

Det betyder bl.a., at vi nu har råd til vedligeholdelse, henlæggelser og måske også nedsættelse af huslejen.

Foreningens leje-lejligheder

2 ud af vores 3 leje-lejligheder er blevet solgt i år. Den ene pr. 1. marts og den anden pr. 15. ~~oktober~~ ^{NOV.} Herudover er 4 lejligheder solgt af andelshavere.

Vedligeholdelse

Vi har fået "forankret" taget på Blok C, hvor vores byggesagkyndige havde konstateret at tagdækningen havde løsnet sig.

Vi har jævnligt haft udfordringer med stoppede kloakker. Efter TV-inspektion og undersøgelse af en prøvelejlighed i Blok A, har vi fået konstateret, at der er en smule bagfald på ledningen, men ikke nok til at skabe de store problemer.

I sin redegørelse til bestyrelsen, har kloakmesteren understreget vigtigheden i, at vi undgår fedt i vores afløb.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Vores store ønske om at få malet træværket er nu gået i opfyldelse. Vi er ved at få malet træværk på vores 4 bygninger. Arbejdet er ca halvejs nu og det løber op i **kr. 268.850.**

Malermesteren havde nogle startvanskeligheder med nogle knækkede hækplanter og dybe kørespor på græsarealer, herunder også et græsareal som tilhører Etape II, men malermesteren vil plante nye hækplanter, hvor de er i stykker. De første, kørespor har Etape II udbedret og malermesteren har bekræftet, at øvrige kørespor vil blive udbedret af ham, når arbejdet er færdigt.

På Blok A – ud mod Stationsvej – er der blevet lagt nye fuger, da de gamle havde "sluppet". Dette arbejde koster kr. 17.187.

Vi har planlagt udbedring af fugerne på de øvrige 3 bygninger til næste år.

Vores tagrender skal efterses og repareres og vi er startet med Blok A. Arbejdet koster kr. 12.750. Blok B, C og D venter vi med til næste år.

(ialt kr. 297.787 i resten af året)

(Til næste år):

Vi har modtaget tilbud på eftersyn af fjernvarmeinstallationerne som lyder på kr. 12.468.

Vi får udgifter til vedligeholdelse af forsinkelsesbassinnet "Søen" og pumperne. Vi kender endnu ikke prisen. Vedligeholdelsen af "Søen" har vi i samarbejde med Etape II og Forstas har foretaget en oprensning i løbet af sommeren. Denne oprensning er hverken Etape II eller vi særligt imponerede af så afdelingerne har aftalt, at vi fortsætter arbejdet i fællesskab.

Tinglysning af aftale om "søen"

Aftalen om "Søen", mellem Havnehaven I, Havnehaven II og Kiss Real Estate ApS, som ejer "Etape III"- stykket af "det grønne område", skulle have været sendt til tinglysning. Vi har for nyligt fået oplyst af advokatfirmaet Bang/Brorsen og

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Fogtdal, at afsendelsen til tinglysning er forsinket på grund af manglende fremskaffelse af nogle dokumenter fra Kiss Real Estate.

Aftalen er særdeles vigtig, da vores forening såvel som Etape II, har en stor interesse i at have tinglysning på retten til afløb sikret samt en interesse i, at udgifterne på rimelig måde bliver fordelt efter den brug, de enkelte berettigede gør af anlægget.

På samme måde har Kiss Real Estate ApS en interesse i at have mulighed for afløb i forbindelse med fremtidig bebyggelse på "det grønne område".

Dette skulle selvfølgelig have været tinglyst af bygherre i sin tid, men uvist af hvilke årsager, er dette aldrig sket.

Regnvandsbassinet har til formål at være forsinkelsesbassin for regn- og overfladevand fra befæstede arealer på de omkringliggende matrikler, så den tilladte afledning til det offentlige afløbssystem (30 l. pr. sek.) ikke overskrides.

Samarbejde med Etape II

Som vi har skrevet ud om tidligere, har vi indledt et samarbejde med Etape II.

Vores 2 foreninger, som ligner hinanden til forveksling, ligger klods op ad hinanden og for udefrakommende er det ikke synligt, hvor den ene forening stopper og den anden begynder.

Vi har holdt nogle møder med bestyrelsen fra Etape II og det er meningen, at disse møder skal fortsætte for drøftelse af fælles interesse-flader f.eks. Søen, det grønne område, fælles indkørsel og fælles kørevej, fælles sommerfest og lign. Vi holdt den første fælles sommerfest i år og det var en rigtig god fest, med stort fremmøde ☺ Ved fælles hjælp blev der opsat telt, indkøbt drikkevarer, lavet lækre salater, bagt flutes og kager.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Afslutning

Vores andelsboligforening ligger i et skønt område i Vordingborg, lige ved vandet, Ore strand og "Pynten" og det er vi naturligvis meget glade for. ☺

Ideen med at erhverve sig og bo i en andelsboligforening er jo først og fremmest den, at man ønsker at leve og bo i et fællesskab. Man er blevet medlem af en andelsboligforening og har derved fået en række rettigheder og pligter.

Som andelshavere har vi brugsret til en bestemt andelsbolig, via vores indskud, da vi købte andelen.

Vi ejer dog dermed ikke boligen, men har erhvervet en andel i forenings samlede aktiver (bygninger, fællesarealer).

En fordel ved en andelsboligforening er, at vi beboere – i fællesskab - driver foreningen.

En af vores andelsboligforenings helt store styrker ligger på det uformelle plan. I det daglige sætter vi alle sammen rammerne for foreningens fællesskab.

Som det er alle bekendt, har vi ikke haft råd til de store armbevægelser i de forgangne år.

Dette har bl.a. udmøntet sig i, at vi har haft brug for selv at vedligeholde mange ting – jeg kan nævne pasning og pleje af vores udenomsområder (græsslåning, hækklipning, opretning af fliser, der er skredet, fjernelse af ukrudt, oprydning), maling af skure og andet træværk og lignende.

Forhåbentligt får vi en gang råd til at købe os til udefrakommende arbejdskraft til disse vedligeholdelsesarbejder, men indtil vi har det, må vi stadig selv tage en tørn.

Hos os hjælper vi hinanden. Mange af os er ældre mennesker, som ikke kan deltage så meget, men det er også helt ok. Det har vist sig i det store og hele, at de af os der kan, yder det vi kan.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Vi hjælpes ad med at holde vores bygninger og udenomsområder pæne og ordentlige, dels når vi har havedage, men også i stor stil i det daglige.

Når man slår sin græsplæne, kan det være man også snupper den ældre nabos græsplæne med, når man nu er i gang, ligesom de, der bor langs vores "græsstrimler" er flinke til at slå disse strimler, når man nu er i gang. Vi hjælpes ad med snerydningen der, hvor vores snerydnings-leverandør ikke kan komme til.

Nogle brænder ukrudtet løbende og fejer, nogle slår vores store græsarealer, en af os vedligeholder vores hjemmeside, andre rengør vores fælles udendørslamper, elevatorer osv.

Vi forpligter os således til, i fællesskab, at hjælpes ad, til gavn og glæde for hinanden. Og selv om gejsten nogle dage kan ligge på et lille sted, må vi huske os selv og hinanden om - ikke at falde hen i, "nå pyt – det er der nok nogle andre, der tager sig af".

Det ville ikke være rimeligt.

Med bestyrelsen ønske om, at vores forenings fremgang skal fortsætte, med fortsat godt sammenhold i smukke omgivelser og økonomisk stabilitet, som gør vores forening til et godt og attraktivt sted at bo i, overgives beretningen til generalforsamlingen.