

Referat fra ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havnehaven I, onsdag den 24. oktober 2018 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.
 1. **Bestyrelsen foreslår** ændring til vedtægternes § 10, stk. 1 omkring vedligeholdelse af tekniskabe. Forslag er vedlagt.
 2. **Bestyrelsen foreslår** udarbejdelse af 10 årig drift- og vedligeholdelsesplan. Tilbud fra Promana vedlægges på kr. 10.000,00 + moms.
6. Valg til bestyrelsen.

På valg er formand Hanne Askham og bestyrelsesmedlemmer Annelise Andersen og Jens Christian Frimann.
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 ud af foreningens 29.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Hanne Askham forelagde beretningen som er vedhæftet i kopi.

Af kommentarer til beretningen var følgende:

- Der var undren over, at der er brugt penge på en lygtepæl, men at en lampe over postkasser er fjernet. Bestyrelsen sørger for en ny lampe.
- Kan det, i forbindelse med et eventuelt nyt skur til storskrald, overvejes at cykelstativ der nu henstår i græsset ud mod Stationsvej flyttes. Bestyrelsen ser på om dette er muligt.

- Der blev talt om kloakkerne og om vigtigheden af, at der holdes øje med hvordan lunkerne i jorden udvikler sig og om jorden synker. Afløb i køkken og bad skal vedligeholdes af alle beboere.

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 2017-2018. Endvidere blev beregning af andelskronen gennemgået.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt samt **andelskronen vedtaget efter metode A – anskaffessummen.** (kan aflæses i årsrapporten på side 20)

Pga. slåfejl i den fremsendte årsrapport, vedlægges ny side 20 som bedes indsat i årsrapporten i stedet.

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

Budgettet for 2018/2019 blev gennemgået. Budgettet lagde op til uændret ydelse. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Indkomne forslag.

5.1 Bestyrelsen forklarede baggrunden for forslaget, som blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Et nyt sæt vedtægter omdeles sammen med nærværende referat. *Hj. side*

5.2. Bestyrelsen forklarede kort om tilbuddet. Efter lidt snak herom, blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Formand Hanne Askham, Annelise Andersen og Jens Christian Frimann blev alle genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen vil gerne være 6 medlemmer, og foreslog derfor **Freya Semanda** som medlem af bestyrelsen. Freya blev valgt for et år. *Hj. side*

Formand Hanne Askham	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Annelise Andersen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Jens Christian Frimann	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Henriette Teresa Smidt-Hansen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Svend Hansen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Freya Semanda	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.

- Der blev talt om edderkopper og spurgt om der kan sprøjtes for disse, specielt i udhæng. Bestyrelsen arbejder videre med dette, og vurderer hvornår det er det bedste tidspunkt.
- HC synes at bestyrelsesmedlemmerne bør honoreres for deres store arbejde, med det skattefrie honorar jf. lovlige satser. Der var ikke nogen protester imod dette fra generalforsamlingen.
- Formand Hanne Askham havde en bøn til alle om, at tale pænt til hende, de andre bestyrelsesmedlemmer og de øvrige beboere i vores forening.
- Til sidst var der stor ros til en meget hjælpsom bestyrelse.


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

Dato:

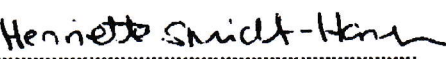
Bestyrelsen:


.....

Formand Hanne Askham (Johanne)


.....

Henriette Teresa Smidt-Hansen



.....

Jens Christian Frimann

Dirigent og referent


.....

Line Farnov, LEA Ejendomspartner as


.....

Svend Hansen


.....

Annelise Andersen

.....

Bestyrelsens beretning ved den ordinære generalforsamling den 24. oktober 2018

Indledning

Det går godt for andelsboligforeningen Havnehaven I. Omlægning af vores kreditforeningelån pr. 1. januar 2018 har givet os en betydeligt bedre økonomi, som regnskabet viser, og mulighed for en nedsættelse af huslejen, som vedtaget ved generalforsamlingen i 2017.

Lovændringer

1 juli i år, trådte en ny lovpakke i kraft med en lang række ændringer i andelsboligforeningsloven. (Lov nr. 555 af 29/5-18).

Vi har alle kunnet læse ABF's sammendrag af lovændringerne i abf nyt fra 3. september i år.

Af lovens § 6 fremgår bl.a., at for en andelsboligforening, stiftet den. 1. juli 2008 eller senere, skal bestyrelsen endvidere påse, at andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen skal tillige påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at selv om vores forening er stiftet tidligere end 1. juli 2008, er det sund fornuft at have en løbende vedligeholdelsesplan. I vores forslag til generalforsamlingen, lægger vi dog op til en 10 årig plan, da en plan ud over 10 år formentlig kan være meget vanskelig at estimere, rent økonomisk.

I forhold til de øvrige ændringer, kan bestyrelsen konstatere, at vi, med stor hjælp fra vores administrator, lever op til lovgivningen.

Ny forordning om personoplysninger

D. 27. maj i år, trådte en ny forordning fra EU om håndtering af person oplysninger i kraft. Forordningen har til formål at beskytte de personoplysninger, som offentlige myndigheder, private virksomheder og vi, som andelsboligforening, behandler om os alle. Foreningen er data ansvarlig og må kun kende personfølsomme oplysninger på hver enkelt af os, som er nødvendige for at administrere foreningen.

Vedligeholdelse

I år har vi fået fuget ved blok B. Vi er nu så tæt på vinteren og koldt vejr, at arbejde med fugerne på blok C og D må vente til foråret 2019. Det har vist sig at være vanskeligt at få tilbudsgiver til at starte på arbejdet i foråret, som aftalt, og arbejdet blev først påbegyndt langt ud på sommeren. Vi er nu igang med at søge efter en anden fugemand.

Vi har i foråret fået foretaget en gennemgang af tekniskabene.

Gennemgangen viste behov for udskiftning af følerne i ekspansions-tankene i 25 ud af vores 30 andele.

Igangsættelse af udskiftningen afventer generalforsamlingens behandling af bestyrelsens ændringsforslag til vedtægternes § 10, som går ud på, at det er foreningen, der har ansvaret for vedligeholdelsen af tekniskabene. Vi har modtaget tilbud på arbejdet fra Neder Vindinge VVS på 25.468,75. Vi har en temmelig sikker forventning om, at generalforsamlingen vil stemme for bestyrelsens ændringsforslag, hvorfor det her skal bekendtgøres, at når vi igangsætter arbejdet, vil vi få udskiftet følerne i alle lejlighederne.

Pumpen til forsinkelsesbassinet er udskiftet. Vedligeholdelse af "søen og pumpen" sker i samarbejde med Etape II og betalingen sker efter fordelingsnøgle jf. antal andele.

Det har i flere år været et stort ønske for såvel os som Etape II, at der blev etableret en lampe ved indkørsels-arealet ud for blok B. Den er nu etableret og det stykke af indkørsels arealet henligger ikke længere i mørke.

Vedligeholdelsesplan

I forbindelse med omlægning af vores kreditforeningslån, fik vi i 2016 udarbejdet en tilstandsrapport. Rapporten indeholder anbefalinger til vedligeholdelse, dog uden estimerede udgifter for vedligeholdelsen. Vi har alle fået et eksemplar af rapporten.

Bestyrelsen foreslår derfor, at vi får udarbejdet en egentlig plan for drift og vedligeholdelse. Planen skal omfatte registrering af bygningernes eksisterende forhold, en rapport om tilstand og anbefalinger for hver bygningsdel, samt et 10 årigt overslagsbudget for drift- og vedligeholdelsesplanen.

Ny renovationsordning

Fra 1. oktober i år, er det RenoNorden, der står for renovationen hos os, og henter storskrald. I løbet af efteråret får vi ny containere og beholdere, så vi kan sortere vores affald.

Vi overvejer at bygge et skur til vores storskrald - med kodelås - således, at vi ikke skal have storskrald liggende ud til Stationsvej i kortere eller længere perioder, medens det venter på afhentning. Så kan vi løbende komme af med vores storskrald og slipper for at opbevare det i vores skure. Vi kan ikke stille storskrald i skralde-gårdene - vi har jo ingen vicevært, så der er ingen til at fjerne det. Med kodelås regner vi med at kunne undgå, at andre udefra kommer og lægger deres storskrald af hos os, som vi tidligere har oplevet.

Vi skal dog først undersøge, om der er brug for en byggetilladelse.

Afslutning

Hvad fremtiden bringer, har vi ingen krystal-kugle til at vise os, men i bestyrelsen er vi overbeviste om, at ved fortsat sammenhold, hjælpsomhed overfor hinanden og med sund fornuft, vil vi fortsat have en god og solid forening.

Husk på, at vores forening er, hvad vi gør den til. Vi må alle være med til at trække læsset - bestyrelsen er ikke viceværter. Alle er velkomne til at melde sig til de løbende opgaver som f.eks. græsslåning, vedligeholdelse og renholdelse i øvrigt, af bygninger og udenoms-arealerne.

Vi må huske os selv og hinanden på, at hvis det altid kun er Tordenskjolds soldater, der tager tønnen i hverdagen og på havedagene, risikerer vi, at soldaterne kører trætte og ikke gider eller orker mere.

Vores forenings gennemsnitalder ligger et pænt stykke over "børnefamilie-niveauet", og det er selvfølgelig med til at sætte grænser for, hvor meget, og med hvad, man kan bidrage med.

Vi opfordrer alle til at komme til havedagene og bidrage med det, hver enkelt kan :-)

Vi glæder os over, at vi har fået et par børnefamilier ind i foreningen, og måske kommer der flere med tiden.

Der er brug for gode kræfter i alle aldre, i en velfungerende andelsboligforening.

Med ønsket om fortsat fremgang og sammenhold for og i vores forening, overgives bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.

Andelsboligforeningen

Havnehaven I

4760 Vordingborg

Til generalforsamlingen d. 24. oktober 2018

Bestyrelsens ændringsforslag til foreningens vedtægter - § 10, stk 1:

Nuværende ordlyd:

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.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Ændres til:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, **vedligeholdelse af teknikskab**, 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.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>kvm</u>	<u>Bolig nr</u>	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Stationsvej 5, st.	85	14	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 7, st.	75	13	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 9, st.	85	12	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 11, 1. dør 1	85	18	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 11, 1. dør 2	75	17	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 11, 1. dør 3	85	16	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 11, 1. dør 4	75	15	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 13, st.	75	11	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 37, st.	85	5	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 39, st.	75	4	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 41, 1. dør 1	85	10	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 41, 1. dør 2	75	9	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 41, 1. dør 3	85	8	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 41, 1. dør 4	75	7	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 41, 1. dør 5	85	6	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 43, st.	85	3	306.000	362.736	215.266
Stationsvej 45, st.	75	2	270.000	320.061	189.941
Stationsvej 47, st.	85	1	306.000	362.736	215.266
Færggårdsvej 92, st.	100	27	360.000	426.749	253.255
Færggårdsvej 94, st.	100	28	360.000	426.749	253.255
Færggårdsvej 96, st.	100	29	360.000	426.749	253.255
Færggårdsvej 98, st.	100	30	360.000	426.749	253.255
Færggårdsvej 100, st.	75	26	270.000	320.061	189.941
Færggårdsvej 102, st.	85	25	306.000	362.736	215.266
Færggårdsvej 104, 1. dør 1	75	22	270.000	320.061	189.941
Færggårdsvej 104, 1. dør 2	85	21	306.000	362.736	215.266
Færggårdsvej 104, 1. dør 3	75	20	270.000	320.061	189.941
Færggårdsvej 104, 1. dør 4	85	19	306.000	362.736	215.266
Færggårdsvej 106, st.	75	24	270.000	320.061	189.941
Færggårdsvej 108, st.	85	23	306.000	362.736	215.266
I alt	2.490		8.964.000	10.626.039	6.306.039

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraxis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 30. juni 2017

kr. 1,146721

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til**

kr. 1,185413