

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Bestyrelsens beretning 2022-2023

Generalforsamlingen 27. oktober 2023

Lad mig, på bestyrelsens vegne, starte denne beretning med, at det går rigtig godt i vores andelsboligforening. Vi er økonomisk godt funderet, og jeg tror jeg taler på alles vegne, når jeg vil hævde, at Havnehaven I er et godt sted at bo.

Vi kommer hinanden ved, og vores samarbejde med Havnehaven II øges til glæde og gavn for begge afdelinger, hvor der i øvrigt ingen synlige skel er imellem.

Siden sidste ordinære generalforsamling i oktober 2022, er det sket ikke så lidt i Havnehaven I.

Ved vores ekstraordinære generalforsamling den 1. maj i år, traf vi beslutning om ny vedligeholdelsesplan, udarbejdet ved hjælp af vores byggesagkyndige Robert Melander, som siden har sat en del af vedligeholdelsesarbejdet i gang og løbende styrer og holder opsyn med arbejdet. Vi er ekstremt tilfredse og glade for vores byggesagkyndige, og kan slet ikke undvære ham. Bestyrelsen fremlægger ved denne generalforsamling forslag om videreførelse af ansættelsen af Robert Melander, som vores byggesagkyndige.

Arbejdet med reparation af gennemføringer på svalegangene, nedslibning af søjler og kanter på svalegangene og udskiftning af ilmod bånd og kontrol af fuger rundt om yderdøre og vinduer er udført, og gennemgang og udskiftning af fuger i svalegange og bygninger er i gang.

Vi har fået foretaget prøveudskiftning af anoder i varmtvandsbeholderne i 4 lejligheder, for at få konstateret tilstanden i beholderne. Anodeprøverne viste kun en meget begrænset kalkning og at yderligere udskiftning ikke er nødvendig. Varmtvandsbeholderne forventes udskiftet om 7-8 år.

Som beskrevet tidligere, arbejdes der på, at vedligeholdelse af vores bygninger og udenomsområder, sker for begge foreninger samtidig – Havnehaven I og Havnehaven II. Derved kan der opnås besparelser for begge foreninger. Dette bliver fuldt implementeret, når vedligeholdelsen af Havnehaven I er færdig, i forhold til vedligeholdelsesplanen.

Som eksempler på samarbejdet med vores naboforening, kan også nævnes, at vi har lavet aftale med Havnehaven II om, at vores storskralds-skur er fælles for begge foreninger, og beholder til farligt affald, som er opsat i Havnehaven II, er fælles for begge foreninger, ligesom den nyetablerede Petanque-bane er fælles for begge foreninger - der vil blive holdt indvielse af banen når vejret er til det engang næste forår. Der er også indgået aftale om fælles sprøjtning for edderkopper 2 gange årligt, ligesom der er indgået fælles kontrakt om snerydning.

Så – ja – vi bruger rigtig mange penge for tiden, og man kan godt få et lille sug i maven indimellem, men vi er heldigvis så godt funderet økonomisk, at vi har råd til

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

det, som regnskabet viser. Og det er nødvendigt at få udført vedligeholdelsesarbejdet, så vores bygninger og udenomsarealer står sikkert, trygt og flot.

Vi har fået genetableret en opsparingskonto som yderligere buffer, bl.a. for at kunne imødekomme genetablering af forsinkelsesbassinnet. Vi ved ikke hvornår det sker, men på et eller andet tidspunkt forventer vi, at der bliver bygget på "det grønne område".

Udover disse større vedligeholdelsesprojekter, er der selvfølgelig den almindelige daglige vedligeholdelse, hvoraf en del klares på vores havedage, og det har vi lige brug for at dvæle lidt ved.

Det er blevet sagt rigtig mange gange, at det ikke går, at så få af os, deltager i havedagene. Vi kan ikke forvente, at vores "Tordenskjolds soldater" bliver ved med at kunne trække læsset, mere eller mindre alene.

Jeg har stået her mange gange og plæderet for at man møder op og deltager i havedagene, men det er stadig de samme, som troligt møder op.

De af os, som møder op, får dog en hel masse fra hånden. I år har vi bl.a. fået malet træværk på alle skurene og skraldeskurene. Et kæmpe arbejde, skulle jeg hilse og sige.

Blandt deltagerne på havedagene er der dog stort set enighed om, at man gerne vil beholde havedagene i en eller anden form, pga den sociale hygge.

Bestyrelsen arbejder derfor med at indhente tilbud på en "havemand"/"havefirma".

Det som vi, indtil videre, har fået oplyst er, at havefirmaerne gerne vil stå for græsslåning, hæk- og busk klipping og kantskæring – men de vil ikke luge med gasbrænder. Det kræver nemlig, at en person fra firmaet, skal holde øje med det areal, der er blevet behandlet med gasbrænder, i to timer.

Så, hvis vi entrerer med et havefirma, vil vi stadig selv skulle stå for lugning, vask af postkasser, vask af lamperne og lign.

Om det vil betyde, at vi må hæve huslejen, hvis vi entrerer med et havefirma, har vi ikke opgjort endnu.

Vi har "etableret" 2 gæste P-pladser for enden af skraldeskuret ved blok B.

Ved byggeriet af Havnehaven I, skulle der have været etableret 1½ P-plads pr. lejlighed, jf. reglerne. Det blev der ikke. Vi er 30 lejligheder og vi har kun 30 P-pladser.

Ud over de 2 pladser, som vi har etableret, er det etableret yderligere 3 pladser i fortsættelse af P-pladserne ud for blok B hen imod udgangen til Færggårdsvej.

5 gæste P-pladser er ikke meget, men bedre end ingen. Vi har tidligere fået et tilbud om etablering af gæste P-pladsen på det grønne område mod Stationsvej, men det var for dyrt.

Bestyrelsen har dog ikke helt sluppet ideen med gæste P pladser på det grønne område, men det bliver i en lidt mindre skala.

Fra tid til anden oplever man, at vores "kutymemæssige P-pladser" er optaget. Man kan mene, at det er en "lille ting", men det opleves ofte som en gene og bestyrelsen vil snarest at skrive ud om etablering af skilte ved P-pladserne, som viser hvilken P-plads, der hører til hvilken lejlighed. Det har man gjort i vores naboforening, og tilsyneladende fungerer det godt.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Vi har også planer om at afskærme det grønne område ud til Stationsvej med et plankeværk og plante buske og blomster indvendigt, til glæde for både os selv og div. insekter, og forventer at det bliver gjort til næste forår.

Siden sidste generalforsamling er de lejligheder, der er solgt, "solgt til prisen" til forskel fra tidligere – under og i efterdønningerne af finanskrisen – hvor prisen lå meget lavt. Vi har indtil nu fastsat "Andelskronen" på baggrund af anskaffelsesprisen, men nu har vi fået en Valuarvurdering.

Den lyder på kr. 44. mio. kr., hvor anskaffelsesprisen var kr. 44.820.000, og er mest retvisende at bruge, som bestyrelsen foreslår i år.

Vi har en lejelejlighed tilbage og forventer at kunne sætte den til salg inden længe.

Grunden til at det har taget noget tid er, at vi har afventet besked fra revisor om, hvorvidt det ville blive for dyrt for os – skattemæssigt - at sælge eller ej, pga nogle skatteregler om avance, når den sidste udlejede lejlighed sælges. Men med en valuarvurdering, som ligger under anskaffelsesprisen, forventes ingen skattebetaling, måske snarere et fradrag.

Som vores vedligeholdelsesplan viser, kommer der en del vedligeholdelse, også i det kommende år. Når arbejdet er tilendebragt, vil vores andelsboligforening stå knivskarp, sikker og flot til glæde og gavn for os alle.

Bestyrelsen ser med fortrøstningsfulde øjne på fremtiden og hermed overgives Beretningen til generalforsamlingen.