

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Havnehaven I, tirsdag den 26. oktober 2021 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** afvaskning og puds/fils af murværk på stolper som bærer svalegange
Følgende tilbud er indhentet:

Henrik Høgh Rasmussen	kr.	194.371,50 inkl. moms
Morten Hansen, Guldborg Entreprise	kr.	87.875,00 inkl. moms
 2. **Bestyrelsen foreslår** gennemgang af revideret vedligeholdelsesplan.
 3. **Bestyrelsen foreslår** udskiftning af røgalarmer i alle 30 lejligheder

Tilbud fra JC Jensen	kr.	20.250,00 inkl. moms
Tilbud fra Ole Stage A/S (m/betingelse)	kr.	10.470,00 inkl. moms
 4. **Bestyrelsen foreslår** afskaffelse af fysiske andelsbeviser herunder at vedtægternes nuværende §7, stk. 3 ændres – bilag vedlagt.
6. Valg til bestyrelsen: På valg er bestyrelsesmedlem Svend Hansen & bestyrelsesmedlem Freya Semanda.
Valg af suppleant/er: På valg er Annie Larsen
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 16 andelsboliger ud af foreningens 29 heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Hanne Askham forelagde beretningen som er vedhæftet i kopi.

Af kommentarer til beretningen var følgende:

- Der forekommer udfordringer i storskraldsrummet. Husk at sortere korrekt og som foreskrevet på Vordingborg Kommunes hjemmeside, ellers bliver storskrald ikke taget med og bestyrelsen hænger på opgaven. Der er desværre folk udefra der stopper og smider skrald hos os. Det er muligt vi skal overveje at få sat lås på skralde rummet.

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 2020-2021 som udviste et underskud på kr. 100.241,00,

Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2021 kr. 12.189.359,00.

Endvidere blev beregning af andelskronen gennemgået.

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 2021/2022 blev gennemgået. Budgettet lagde op til uændrede ydelser. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Indkomne forslag.

5.1 Puds/fils af murværk på stolper som bærer svalegange

Svend Hansen gennemgik de 2 tilbud. Der er tale om 2 forskellige metoder hvilket gør den store prisforskel. Efter en del debat blev forslaget sat til afstemning.

8 stemte for at bruge det billige forslag og 8 stemte for at der indhentes flere tilbud til sammenligning, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget og der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i haven.

5.2. Vedligeholdelsesplan

Hanne gennemgik de nye poster (udskiftning af røgalarmer & vedligeholdelse af betonsøjler mv)

Beløbene er estimeret og vedligeholdelsesplanen er et arbejdsværktøj. Vedligeholdelsesplanen redigeres løbende.

5.3. Udskiftning af røgalarmer

Hanne Askham motiverede forslaget og tilbuddet fra Ole Stage blev valgt. Betingelsen for prisen er at elektriker kan tilgå alle boliger på samme dag. Der er derfor sandsynlighed for at det bliver en smule dyrere, men stadig inden for bestyrelsens økonomiske råderum.

Andelshaverne hører nærmere om dato for arbejdet.

5.4 Afskaffelse af fysiske andelsbeviser

Administrator gennemgik baggrunden for forslaget, som også er beskrevet i forslaget. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.5. Forslag fra Helle Ehlers (vedlagt) tildeling af P plads pr lejlighed med nummer på.

Forslaget var ved en fejl ikke fremsendt til alle andelshavere, hvorfor det ikke var muligt at stemme om.

Helle motiverede sit forslag og der var en god debat om dette, uden at der blev besluttet noget.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Svend Hansen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Freya Semanda valgte ikke at stille op igen, og bestyrelsen består herefter af 3 medlemmer.

Bestyrelsen ser herefter ud således:

Formand Hanne Askham	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Annelise Andersen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Svend Hansen	på valg 2023

Som suppleant blev Annie Larsen valgt for en 1-årig periode.

Ad 7 Valg af administrator

LEA Ejendomspartner as blev genvalgt.

Ad 8 Valg af revisor

Revision Vadestedet blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt.

- Der var ros til Jens og Annie for det flotte arbejde i haven og ros til bestyrelsen for græsslåning mv.

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

Bestyrelsen:

Formand Hanne Askham (Johanne) Svend Hansen Annelise Andersen

Dirigent og referent:

Line Farnov, LEA Ejendomspartner as

NÆRVÆRENDE REFERAT ER UNDERSKREVET ELEKTRONISK – SE NÆSTE SIDE

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Line Farnov

Dirigent

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S
Serienummer: CVR:10006856-RID:95732299
IP: 77.66.xxx.xxx
2021-10-28 07:15:35 UTC

NEM ID 

Line Farnov

Referent

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S
Serienummer: CVR:10006856-RID:95732299
IP: 77.66.xxx.xxx
2021-10-28 07:15:35 UTC

NEM ID 

Line Farnov

Administrator

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S
Serienummer: CVR:10006856-RID:95732299
IP: 77.66.xxx.xxx
2021-10-28 07:15:35 UTC

NEM ID 

Johanne Askham

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Havnehaven I
Serienummer: PID:9208-2002-2-365838384956
IP: 83.94.xxx.xxx
2021-10-28 07:31:08 UTC

NEM ID 

Svend Bjarne Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havnehaven
Serienummer: PID:9208-2002-2-282448157631
IP: 80.162.xxx.xxx
2021-10-28 10:02:46 UTC

NEM ID 

Anne-Lise Dabros Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havnehaven I
Serienummer: PID:9208-2002-2-074891181582
IP: 83.92.xxx.xxx
2021-10-28 12:24:26 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Bestyrelsens beretning

Generalforsamlingen 26. oktober 2021

Endnu er år er gået, og man kan ikke komme udenom at nævne, hvor meget hele vores verden har været påvirket af Corona-situationen. Men heldigvis er vores hverdag i Danmark er nu tilbage til næsten "normal", selv om smitten popper op her og der med mellemrum og i går kunne man se på Vordingborg.in, at Vordingborg ligger på en 32. plads ud af 98 kommuner. Det er en incidens på 152,5 og sundhedsmyndighedernes bekymringsgrænse ligger på incidens 20. Til sammenligning ligger Isøj kommune på en incidens på 616,30.

Af sundhedsstyrelsens hjemmeside fremgår, at d. 22. oktober 2021, var 85,61% af den danske befolkning færdigvaccineret. I Vordingborg kommune er 76,5 % færdigvaccinerede.

Bestyrelsen har igen i år begrænset de fysiske bestyrelsesmøder, fordi vi var i forskellige bobler, og har korresponderet mest pr. mail og telefon, indtil vi i løbet af sommeren var færdigvaccinerede og kunne holde fysisk møde.

Det går godt i vores andelsforening. Efter seneste låneomlægning pr. januar 2020, har vi fået nedsat vores boligafgift med 4%, gældende fra 1. januar 2021.

Bestyrelsen har noteret sig med stor glæde, at i 2021 har 3 andele været til salg og er blevet solgt "til prisen" eller tæt ved.

Vedligeholdelse

Vi har fået skiftet og fremtidssikret vores tage sidste sommer, vi fik rensset alle ventilationskanaler sidste efterår.

I forbindelse med rensning af ventilationskanalerne, oplyste mesteren, at i flere lejligheder var emhættefiltret helt stoppet. Det er ikke godt, fordi det er

ødelæggende for motorerne, som vi har liggende på tagene. Derfor – HUSK nu at få rensset emhættefiltret og udsugningshullet i badeværelserne med jævne mellemrum. Et emhættefilter bliver rent efter en tur i opvaskemaskinen, og udsugningshullet i badeværelset kan renses med vatpinde, rundt i kanten.

Af fremtidsplaner kan nævnes, at vi har en plan om at få udført vedligeholdelsesarbejdet af stolper og kanter til foråret, samt udskifte samtlige røgalarmer, og fremlægger derfor i år forslag til ændring af vedligeholdelsesplanen i forhold til disse planer.

Af vores vedtagne vedligeholdelsesplan fremgår, at vi skal påbegynde udskiftning af vores varmtvandsbeholdere i 2023, men bestyrelsen har fået oplyst, at det måske ikke er nødvendigt med udskiftning af varmtvandsbeholderne, men i stedet udskifte anoder i beholderne, hvorved levetiden for varmtvandsbeholderne øges betydeligt. Dette er vi pt ved at undersøge, da det formodes at være betydeligt billigere.

Det fremgår også af planen for 2022, at vi skal have udført snedkergennemgang af vinduer og døre i 2022.

Bestyrelsen er også ved at undersøge, om hvornår det er formålstjenligt at få malet bygnings-facaderne, samt hvornår vi skal have foretaget tjek af ventilationsmotorerne på tagene.

Søen og det grønne område

Der er stadig ingen afklaring om byggeri på det grønne område (Etape III), og derfor heller ikke nyt om vedligeholdelse af forsinkelsesbassinnet. Det fungerer som det skal i forhold til vores forening – Etape I og naboforeningen – Etape II - men skal forstørres, hvis/når byggeriet på Etape III kommer i gang.

Storskrald

Vi har oplevet, at vognmanden, som afhenter vores storskrald, ikke ville tage alt med, som var sat ud i storskraldsrummet, fordi det ikke var bundtet eller pakket, som det skulle.

Vi skal huske på at tjekke, hvad vi må stille i storskraldsrummet – alle har fået en oversigt over, hvad og hvordan, ellers kan man se det på Vordingborg kommunes hjemmeside. Sorte plastsække bliver f.eks. ikke fjernet, vi skal bruge klare plastsække f.eks. til ”små ting”, og der må kun være en type affald i hver sæk.

Og – HUSK ikke at fylde vores restaffalds-container med papkasser og pap. Disse skal bundtes med snor og lægges til storskrald.

Havedage

På grund af Corona-situationen, har vi kun haft en havedag i år – i august måned. De som deltog, havde en hyggelig dag sammen og fik en del fra hånden.

De offentlige ejendomsvurderinger er afskaffet

Tirsdag d. 23. februar 2021, har folketinget vedtaget et lovforslag om afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering for erhvervsjendomme, herunder andelsboligforeninger.

Tiltaget medfører, at de ellers længe ventede ejendomsvurdering fra SKAT udebliver for foreningerne, hvorfor der med det valgte værdiansættelsesprincip ikke er udsigt til at opnå de værdistigninger, som mange i foreningerne har afventet.

Selvom de offentlige ejendomsvurderinger nu er afskaffet, har andelsboligforeninger på nuværende tidspunkt stadig mulighed for at benytte den offentlige ejendomsvurdering som tidligere.

Den nuværende offentlige ejendomsværdi kan altså fortsat ligge til grund for opgørelsen af foreningens formue og dermed andelsværdien. Det vil blive med udgangspunkt i den ejendomsværdi fra 2012 som fremadrettet vil blive uændret.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Der er nedsat et udvalg i Indenrigs- og boligministeriet, som skal udarbejde forslag til værdiansættelsesmetoder.

Det er meningen, at udvalget skal afrapportere senest i oktober i år, for at skabe klarhed for andelsboligforeningerne i god tid inden 2023, hvor den nye offentlige vurdering ellers var planlagt til at blive udsendt.

Og den 12. oktober i år, præsenterede regeringen sit nye boligudspil som blandt meget andet indeholder et ønske om en ny og billigere andelsboligform.

Hvad alt dette kan komme til at betyde for os og vores forening, må vi vente og se.

Med ønsket om god vind fremover for vores forening, overgives beretningen til generalforsamlingen.

Ændring til vedtægterne §7, stk. 3

A/B havnehaven I, Vordingborg
Ordinær generalforsamling 26. oktober 2021

Afskaffelse af fysiske andelsbeviser

Nuværende § 7 stk. 3:

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

Ændres til ny § 7, stk. 3

"For andelen udstedes ikke andelsbevis"

Bestyrelsen:

Formand Hanne Askham (Johanne)

Svend Hansen

Annelise Andersen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Johanne Askham

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Havnehaven I

Serienummer: PID:9208-2002-2-365838384956

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-10-28 07:32:30 UTC

NEM ID 

Anne-Lise Dabros Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havnehaven I

Serienummer: PID:9208-2002-2-074891181582

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-10-28 09:07:31 UTC

NEM ID 

Svend Bjarne Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havnehaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-282448157631

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-10-28 10:04:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 31580-PCYXX-Z0AWC-VB1F0-L00UK-ONMMA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>