

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Havnehaven I, torsdag den 29. oktober 2020 i Hollænderhaven, Fuglebakken 3, 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 med 4 % pr. 1.1.2021.
5. Forslag.
 1. **Bestyrelsen foreslår** udskiftning af paptag på blok A-B-C-D
Følgende tilbud er indhentet:

Hunseby Tagdækning ApS	kr. 386.750,00 inkl. moms (15 års garanti)
Primatag A/S	kr. 419.276,25 inkl. moms (20 års garanti)
Carstens Tagdækning A/S	kr. 553.520,00 inkl. moms (20 års garanti)
 2. **Bestyrelsen foreslår** - efter rensning af ventilationskanaler køkken/bad i 2 "prøvelejligheder", har bestyrelsen modtaget tilbud fra Skorstensfejermester Tommy Christensen, om rensning af resten af foreningens lejligheder på kr. 94.000 inkl. moms og foreslår, at vi tager imod tilbuddet.
 3. **Bestyrelsen foreslår** gennemgang af revideret vedligeholdelsesplan, udvisende udgift til nyt tag samt nogle tilføjelser.
6. Valg til bestyrelsen:
På valg er Formand Hanne Askham & bestyrelsesmedlem Annelise Andersen
Valg af suppleant/er: bestyrelsen foreslår 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 15 andelsboliger ud af foreningens 29 heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Hanne Askham forelagde beretningen som er vedhæftet i kopi.

Af kommentarer til beretningen var følgende:

- Der bør kigges på alle røgalmer, idet disse er klar til udskiftning.

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 2019-2020 som udviste et underskud på kr. 387.693,00, hvoraf kr. -167.918,00 blev overført til egenkapitalen. Underskuddet skyldtes omlægning af lån og udgifter til låneomkostninger og kurstab.

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 2020/2021 blev gennemgået. Budgettet lagde op til en nedsættelse af ydelsen på 4% pr. 1.1.2021. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Indkomne forslag.

5.1 Udskiftning af paptag:

Svend Hansen gennemgik de 3 tilbud og bestyrelsen anbefalede at vælge Primatag A/S.

Primatag A/S blev enstemmigt vedtaget. Arbejdet forventes påbegyndt i foråret 2021.

5.2. Rensning af ventilationskanaler:

Bestyrelsen motiverede forslaget som blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Arbejdet forventes påbegyndt dette efterår.

5.3. Vedligeholdelsesplan:

Hanne Askham gennemgik de ændrede poster i planen og forklarede baggrunden herfor.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Formand Hanne Askham og bestyrelsesmedlem Annelise Andersen blev begge genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen ser herefter ud således:

Formand Hanne Askham	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Annelise Andersen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Svend Hansen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Freya Semanda	på valg 2021

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 snak omkring toiletter og nogle som ikke fungerer optimalt. Der blev foreslået en stor spand vand i kummen. Årsagen kan også være at det er tilkalket og må udskiftes.

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

Dato:

Bestyrelsen:

.....
Formand Hanne Askham (Johanne)

.....
Svend Hansen

.....
Annelise Andersen

.....
Freya Semanda

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

2020-11-03 11:43:11Z

NEM ID 

Line Farnov

Referent

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: CVR:10006856-RID:95732299

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-11-03 11:43:11Z

NEM ID 

Line Farnov

Administrator

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: CVR:10006856-RID:95732299

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-11-03 11:43:11Z

NEM ID 

Svend Bjarne Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havnehaven I

Serienummer: PID:9208-2002-2-282448157631

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-11-03 12:19:36Z

NEM ID 

Johanne Askham

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Havnehaven I

Serienummer: PID:9208-2002-2-365838384956

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-11-03 13:15:24Z

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

2020-11-03 18:56:47Z

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 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>

Bestyrelsens beretning

Generalforsamlingen 29. oktober 2020

Indledning

Ved sidste generalforsamling blev Mette Lausten valgt til bestyrelsen. I december måned, fik vi den sørgelige meddelelse, at Mette var afdøet ved døden. Æret være Mettes minde.

I marts måned, måtte hele verden befolkninger se i øjnene, at den verden, vi kendte, ikke længere er den samme, pga Corona pandemien, som WHO kalder Covid 19.

Efter "den første bølge", som startede med nedlukning af samfundet d. 11. marts, og som så ud til at flade ud i løbet af foråret og sommeren, befinder vi os nu i "den anden bølge", her i efteråret 2020.

For bestyrelsen har situationen betydet, at vi har holdt færre bestyrelsesmøder, men vi holder og har holdt kontakten med hinanden løbende, i starten med små udendørs-møder på græsplænen, og via mail og telefon, samt med enkelte møder, hvor vi samledes indendørs – med Corona-afstand - da smittetrykket var fladet ud.

Vordingborg har indtil nu været heldig med kun meget få smittede, og indtil nu, har vi ikke haft smitten i Havnehaven I. Så vi fortsætter med at passe på os selv og hinanden og husker at vise samfundssind (et af de nye ord i det danske sprog).

Omlægning af kreditforeningslån

Vi har fået omlagt vores kreditforeningslån til et 1% lån, med virkning pr. 1. januar 2020. Vores tidligere lån var et 2% lån. Ved omlægning af lån til lavere renter, har vi oplevet, at foreningen nu betaler negativ rente – 0,60 %. På grund af vores

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

økonomiske fremgang, fremsætter bestyrelsen forslag til generalforsamlingen om, at vores boligafgift nedsættes med 4%.

Vedligeholdelse

Bestyrelsen fremlægger forslag til ændret vedligeholdelsesbudget, bl.a. med igangsætning af arbejdet med nye tage, tidligere end planlagt. Alle har modtaget kopi af de 3 tilbud, som vi har indhentet.

Rensning af vores ventilationskanaler – køkken/bad – Skorstensfejermeister Tommy Christensen har foretaget prøverensninger, for at kunne lave tilbud på dette arbejde. Dette fordi vi ikke har tegninger over ventilationskanalerne - de kan ikke fremskaffes. Byggefirmaet Danton, som stod for byggeriet af Havnehaven I (og Havnehaven II), er for længst gået konkurs, og ved kontakt til Vordingborg kommune, har vi konstateret, at kommunen ikke har tegningerne. Tegningerne formodes bortkommet ved kommunesammenlægningen. (Vordingborg, Langebæk, Præstø og Møn).

Vi har nu modtaget endeligt tilbud på kr. 94.000 fra Tommy Christensen, og bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen godkender tilbuddet.

Kloakmester C. Christiansen etablerede en ekstra rensebrønd ved Blok A til 12.835 incl. spuling af rørene, og El Fuger udførte det resterende fugearbejde på Blok C og D. – kr. 20.075.

Grundskyld - stigninger

Fra 2022 udsendes der nye ejendomsvurderinger for erhvervsjendomme, andels- og lejeboliger. De nye vurderinger udgør beskatningsgrundlag for grundskylden fra 2023, men en evt. ændring i grundskylden vil først blive opkrævet i 2023 via efterregulering.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

Som for ejerboliger, kan grundskylden højst stige med 7% årligt, frem til skatteomlægningen i 2024, selvom der er kommet nye vurderinger.

Ved skatteomlægningen i 2024, indføres der en skatterabat på grundskylden, som dog kun vil gælde, hvis grundskylden stiger, som følge af de nye regler.

Da andelsboligforeningerne betragtes som erhvervsejendomme, tilbydes de ikke, at deres grundskyld kan blive indefrosset. Derimod får andelsboligerne en skatterabat.

Skatterabatten er dog ikke et fast beløb, som den er for boligejerne. Den udfases i stedet, så den bliver gradvist mindre år for år, indtil foreningen betaler den fulde grundskyld efter de nye regler.

Den skat, som andelsboligforeningen betaler, bliver på den måde højere år for år, i takt med at rabatten udfases.

Byggeriet på Sydhavnen

Da byggeriet af medarbejderboligerne "skurbyen" på Sydhavnen blev igangsat, blev der, fra lokalt hold, udtrykt bekymring for, hvilke konsekvenser det ville få, med en flok "brobisser" som nye naboer, men det har vist sig, at man stort set ikke mærker noget til "brobisserne", og byggeriet er "gledet ind", som en del af lokalområdet.

Etape III og forsinkelsesbassinet

Byggeriet på Etape III skulle være blevet igangsat i år, jf. de oplysninger vi (Havnehaven I og Havnehaven II) har fået af bygherre Kiss Real Estate ApS, men vi kan jo konstatere, at der endnu ikke er sket noget. Derfor har vi heller intet nyt om forsinkelsesbassinet, da vi afventer påbegyndelse af byggeriet og derved en forventet udvidelse af forsinkelsesbassinet. Vi samarbejder om bassinet med Havnehaven II og deres formand fungerer som primus motor i den sammenhæng, i samarbejde med os, overfor Kiss Real Estate ApS. Havnehaven I og Havnehaven II har "betalt" for etablering og vedligeholdelse af forsinkelsesbassinet med tilhørende pumpe og pumpebrønd, og den værdi, vi således kommer med, skal indregnes i

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

omkostningerne ved en udvidelse af kapaciteten, når det nye byggeri bliver tilsluttet bassinet.

Havedage

Havedagene har været hold, som planlagt, og vores højt skattede ildsjæle arbejder løbende med at holde vores omgivelser så det er en fryd for et hvert øje. Det skylder vi jer stor tak for.

Hermed overgives bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.

Havnehaven, DV plan budget

Forslag til ny vedligeholdelsesplan - 2020

Nr.	Vedligeholdelsesbudget jfr. vedligeholdelsesplan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01.3	Regelmæssig rensning af tagrender, nedløb, brønde, mv. (nyt)				kr 25.000		kr 25.000			kr 25.000			
01.4	Vedligeholdelse og reparation af tagrender				kr 10.000		kr 10.000		kr 10.000		kr 10.000		
01.5	Ventilationsmotorer på tagene (nyt)					kr 50.000		kr 50.000			kr 50.000		
03.1	Undersøgelser og udbedning af revner i betonsamlinger svalegange			kr 40.000									
03.2	Reparation af sokkelrevner i ejendommen			kr 60.000									
04.1	Regelmæssig snedker gennemgang af vinduer og døre til fuld funktion				kr 75.000						kr 75.000		
04.2	Udskiftning af dør- og vinduestuger						kr 80.000						
04.3	Regelmæssig overfladebehandling af døre og vinduer									kr 230.000			
08.1	Udskiftning af varmtvandsbeholdere - 10 pr. år					kr 250.000	kr 250.000	kr 250.000	kr 250.000				
09.1	Nærmere undersøgelse og opretning af afløb med bagfald												
12.1	Regelmæssig rensning af affræskkanaler køkken og Bad (nyt)				kr 75.200						kr 45.000		
	Vedligeholdelse af søen og pumper - udgiften kan endnu ikke anslås endeligt												
14.3	Nyt lag (nyt)				kr 335.421								
	Uforudseelige udgifter, 10% af ovenstående	kr -	kr -	kr 10.000	kr 44.582	kr 12.500	kr 37.500	kr 30.000	kr 28.000	kr 25.500	kr 18.000	kr -	kr -
	Håndværkerudgifter i alt	kr -	kr -	kr 110.000	kr 490.183	kr 137.500	kr 412.500	kr 330.000	kr 286.000	kr 280.500	kr 198.000	kr -	kr -
	Planlagt vedligeholdelsesbudget eks. moms	kr -	kr -	kr 110.000	kr 490.183	kr 137.500	kr 412.500	kr 330.000	kr 286.000	kr 280.500	kr 198.000	kr -	kr -
	Driftsbudget												
	Lovpligtig energimærkning								kr 13.000				
	Opdatering af DV plan				kr 2.000			kr 2.000			kr 2.000		
	Samlet vedligeholdelsesbudget eks. moms	kr -	kr -	kr 110.000	kr 492.183	kr 137.500	kr 412.500	kr 332.000	kr 299.000	kr 280.500	kr 200.000	kr -	kr -
	Moms	kr -	kr -	kr 27.500	kr 123.046	kr 34.375	kr 103.125	kr 83.000	kr 74.750	kr 70.125	kr 50.000	kr -	kr -
	Samlet vedligeholdelsesbudget inkl. moms	kr -	kr -	kr 137.500	kr 615.229	kr 171.875	kr 515.625	kr 415.000	kr 373.750	kr 350.625	kr 250.000	kr -	kr -

De anførte overslag er grove erfaringspriser. Overlagsbeløbene er behøvet med usikkerhed. Hvis beløbene skal angives større sikkerhed skal der udarbejdes et projekt og indhentes håndværker tilbud