

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Havnehaven I, onsdag den 30. oktober 2019 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** opdateret drift- og vedligeholdelsesplan til godkendelse.
 2. **Bestyrelsen foreslår** opdateret husorden til godkendelse.
 3. **Bestyrelsen foreslår** omlægning af foreningens nuværende fastforrentede obligationslån 2 % til et tilsvarende obligationslån 1 % med samme afdragsprofil, afdragsfrihed på hver 2. termin.
Uændret løbetid: 27 år - Hovedstol kr. 34.104.000
Anslået besparelse pr. år andrager kr. 238.000,00

(ovennævnte beregninger er foretaget den 15.10.2019 og er derfor vejledende. Både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån har indflydelse på det endelige resultat)
Herunder ønsker bestyrelsen generalforsamlingens bemyndigelse til, at indgå fastkurs aftale umiddelbart efter nuværende lån opsiges.
 4. **Bestyrelsen foreslår** ændringer til vedtægterne som beskrevet i vedlagte bilag (2-sidet)
 5. **Bestyrelsen foreslår** ny praksis gennemgået og vedtaget omkring **køb og salg af andelsbolig**
6. Valg til bestyrelsen.
På valg er bestyrelsesmedlemmer Svend Hansen & Freya Semanda.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Hanne Askham bød velkommen til ordinære generalforsamling og takkede Jens Christian Frimann med en vingave for hans tid i bestyrelsen.

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 19 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:

- Åse Hansen fortalte, at cementen under hendes hoveddør er ved at smuldre. Dette er bestyrelsen opmærksomme på og det er en del af kommende vedligeholdelse.
- Hanne fortalte, at bestyrelsen forsøger at dele opgaver imellem hinanden og hvordan fordelingen bliver, vil blive meddelt efter bestyrelsens første møde.

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 2018-2019 som udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 188.596,00. Endvidere blev beregning af andelskronen gennemgået.

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

Bemærk at ny side 20 er vedlagt nærværende referat, idet der er fundet en fejl (indskud for Stationsvej 41, 1. dør 2 & Færggårdsvej 104, 1. dør 2 er ombyttet)

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

Budgettet for 2019/2020 blev gennemgået. Budgettet lagde op til uændret ydelse. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Indkomne forslag.

5.1 Hanne Askham gennemgik drift- og vedligeholdelses planen og forklarede bestyrelsens tanker og baggrunden herfor. Vedligeholdelsesbudgettet blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

5.2. Hanne Askham gennemgik de ændringer i husorden der var foreslået. Forslaget med ændringerne blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Korrigeret husorden medsendes nærværende referat.

5.3 Svend Hansen gennemgik den medsendte konsekvensberegning fra Jyske Realkredit. Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til, at

gennemføre låneomlægningen, underskrive lånedokumenterne samt kurssikre.

5.4. Hanne Askham gennemgik de ændringer i vedtægterne der var foreslået. Ændringerne blev sat til afstemning enkeltvis således:

Opsigelse §19 – ændringen blev enstemmigt vedtaget.

Fremgangsmåde §22 stk. 2 – det nuværende stk.2 om overdragelsesaftale må ikke fjernes og forbliver i vedtægterne.

Fremgangsmåde §22 ny stk. 2 – ændringsforslaget til ny stk. 2 om vurderingsrapport, blev efter en del debat sat til afstemning og nedstemt/afvist med 10 stemmer for og 9 imod (kræver 2/3 dele flertal.)

Et flertal af generalforsamlingen gav udtryk for, at man ikke ønsker en fagmand til at udarbejde en vurderingsrapport, men at det er en sag mellem køber og sælger

Fremgangsmåde §22 ny stk. 5 – forslaget blev trukket tilbage

Fremgangsmåde §22 ny stk. 6 – forslaget blev trukket tilbage

Forslag om rettelser af stavfejl og tegnsætning – blev enstemmigt vedtaget.

Korrigeret sæt vedtægter medsendes nærværende referat.

5.5. Efter nærmere overvejelse, besluttede bestyrelsen at trække forslaget tilbage. Der var enighed om at det var en god ide, men set i lyset af punkt, 5.4 skal dokumentet ændres/tilrettes. Der arbejdes videre med det.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer Svend Hansen og Freya Semanda blev begge genvalgt for en 2-årig periode. Bestyrelsen vil gerne være 5 medlemmer, og foreslog derfor Mette Marie Laustén som medlem af bestyrelsen.

Formand Hanne Askham	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Annelise Andersen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Svend Hansen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Freya Semanda	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Mette Marie Laustén	på valg 2021

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.

- Bestyrelsen ønskede at nogle meldte sig til at arrangere en sommerfest. Ingen meldte sig.

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

ΠΕΝΝΕΟ

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

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

Line Farnov

Administrator

På vegne af: IEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: CVR:10006856-RID:95732299

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-11-05 10:35:18Z

NEM ID 

Svend Bjarne Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havnehaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-282448157631

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-11-05 13:52:12Z

NEM ID 

Johanne Askham

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Havnehaven I

Serienummer: PID:9208-2002-2-365838384956

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-11-05 12:09:45Z

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

2019-11-05 13:19:29Z

NEM ID 

Freya Semanda

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havnehaven I

Serienummer: PID:9208-2002-2-030204482589

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-11-06 06:56:08Z

NEM ID 

PDF GENERATED BY PENNEO.COM

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 ved den ordinære generalforsamling den 30. oktober 2019

Indledning

Det er en fornøjelse for bestyrelsen at kunne indlede beretningen i 2019 med at sige, at det går rigtig godt i Andelsboligforeningen Havnehaven !!

Siden omlægning af vores kreditforeningslån pr. 1. jan 2017, har vores økonomi det betydeligt bedre og vi står nu overfor at kunne omlægge igen pr. 1. jan 2020 til et 1% lån, dog med samme løbetid. Det vil sige en løbetid på 27 år.

Det med den samme løbetid er begrundet i, at Vordingborg kommune har kunnet træffe en administrativ afgørelse om fortsat kommunegaranti. Ellers ville kommunegarantien skulle op til ny behandling.

Siden sidste generalforsamling har vi oplevet, at vores andele opnår højere salgspriser end hvad vi har set siden "krisen" i efteråret 2008.

Det kan man kun glæde sig over og vi ser frem til, at vi, selv om vi bor i det der – ikke særlig flatterende – kaldes Udkantsdanmark, kan være nogenlunde sikre på, at vi kan få det samme eller mere for andelen, jf. andelskronen, som vi i sin tid gav for den.

I løbet af året har vi fået foretaget div. vedligeholdelsesarbejder:

Fuger og opretning af indkørsel

Vi har fået fuget de sidste to blokke - blok C og D, og fået oprettet belægningen i indkørslen ved Stationsvej således at man ikke længere skal forcere en mindre sø, når man, såvel gående som kørende skal ind og ud af vores område 😊

Kloak

Vi har – som vi plejer – løbende fået spulet vores kloakker, og jf. anbefaling fra kloak-mester, har vi har fået etableret en ekstra kloak-brønd ved blok A, som har de største kloak-udfordringer. Dette gør spuling af kloak-rørene betydeligt nemmere fremadrettet.

Forsinkelsesbassinet

Vi har indgået aftale med Ole Poulsen ejendomsservice om at slå kanterne ned til forsinkelsesbassinet, for på den måde at mindske den mængde vegetation, som hvert år falder sammen og fylder bassinet op.

Med hensyn til oprensning af selve forsinkelsesbassinet, er vi endnu ikke i mål.

Det tilbud som vi fik i maj 2018 af en entreprenør, er mangelfuldt. Der er bl.a. ikke taget stilling til bortskaffelse af det segment, som opgraves.

Ved byggeriet af Havnehaven I og II, blev der, jf. betingelserne i byggetilladelse, fjernet forurenede jord, som blev erstattet af anden ikke-forurenede jord. Men vi ved ikke, om der er forurenede jord i forsinkelsesbassinet. Først når vi har et resultat af laboratorie-prøver af segmentet, ved vi, hvordan det skal bortskaffes, og hvad en oprensning kommer til at koste.

Derfor har vi kun sat det beløb, som tilbuddet viser, ind i vedligeholdelsesbudgettet, men vi må vente os se, hvad den "rigtige" pris er, når vi har resultater fra laboratorie-prøven/-prøver.

I det hele taget er vores bestræbelser, for at få belyst tingene om forsinkelsesbassinet, vanskeliggjort af, at Vordingborg kommune ikke har nogle dokumenter om bassinet. Man kan fra kommunens side, ikke give anden forklaring end, at den dokumentation, som kommunen har haft, er bortkommet ved kommunesammenlægningen.

Men vi arbejder videre på at komme til bunds i, hvordan vi skal forholde os vedrørende oprensning og vedligeholdelse af forsinkelsesbassinet.

Vedligeholdelsesarbejdet skal ske i samarbejde med Etape II, og Kiss Real Estate, som ejer det grønne område (Etape III).

Skur til storskrald

Vi har fået bygget et skur til storskrald, dog uden kodelås – som vi først havde forestillet os. Vi må se, hvordan det går med et åbent storskralds skur. Indtil videre har vi haft lidt udfordringer med at vognmanden ikke har hentet som aftalt og med, at der er stillet ting ud, som ikke er pakket eller bundtet som det skal. Det gør så, at vognmanden ikke vil tage det med.

HUSK at tjekke de opslåede info-sedler om, hvad der er storskrald og hvordan dette skal emballeres. Og – ikke mindst – HUSK at storskrald først må sættes ud i weekenden før afhentning.

Når vognmanden ikke tager tingene med, og vi kan jo ikke se, hvem der har stillet hvad ud, har nogle af bestyrelsesmedlemmerne været nødsaget til at bortskaffe tingene. DET ER IKKE RIMELIGT! Bestyrelsen er ikke viceværter.

LED pærer - udendørsbelysning

Vi er i gang med af udskifte el-pærerne i udendørsbelysningen med LED-pærer, i takt med at de alligevel skal udskiftes. LED-pærerne bruger mindre strøm og holder længere.

Den nye renovationsordning

Vi har nu haft den nye renovationsordning – med affalds-sortering – i et års tid, og det er bestyrelsens opfattelse, at det kører fint.

Havedage

På grund af dårligt vejr, blev en af havedagene aflyst. Ved de øvrige havedage var fremmødet ikke særlig stort, men de af os, der deltog, fik en masse fra hånden.

HUSK – vi har ingen viceværter – og indtil vi har en økonomi, der ev. tillader ansættelse af en eller flere sådanne, er det op til os selv at vedligeholde og passe på vores udenoms-områder.

Det går jo rigtig godt med det, fordi vi har de ildsjæle, som vi har. De slår græs, luger, klipper og rydder op. Lad os alle sammen huske på at værdsætte vores ildsjæle og hjælpe til selv, alt det vi kan, så vi ikke risikerer, at sjælene ikke orker

eller ikke "gider" mere. Se på, hvad du selv kan gøre rundt om din egen bolig og gerne rundt om din nabos bolig, hvis denne ikke kan selv.

Sommerfest

Vi havde igen i år sommerfest sammen med Etape II. Tilslutningen var – i lighed med tidligere – forholdsmæssigt større fra Etape I end fra Etape II, men de der deltog, gav udtryk for at man havde hygget sig godt.

Bestyrelsen har besluttet, at fremover vil vi ikke stå for sommerfesten, da forberedelserne er temmelig tidskrævende. Men vi lægger gerne op til, at der oprettes et festudvalg, til at stå for en sommerfest.

Byggeriet på Sydhavnen

I november 2018 var der orienteringsmøde på Vordingborg Rådhus om bygning af medarbejderboliger og en servicebygning på Sydhavnen i Vordingborg.

Altså et byggeri til medarbejdere i forbindelse med byggeri af de nye broer over Masnedsund og Storstrømmen. Vi var to fra bestyrelsen til mødet. Under mødet blev der, fra mange sider, givet udtryk for bekymring om, hvad byggeriet ville have af konsekvenser for de, som bor på og tæt ved Sydhavnen. Det var Michael Eskesen, Kiss Real Estate som havde fremlagt bygge-planerne for kommunen. Efterfølgende kunne man læse i bl.a. Sydsjællands Tidende, at byggeriet ikke blev til noget.

Men i den senere tid har vi kunnet konstatere, at der er gang i byggeri af et antal medarbejderboliger på Sydhavnen.

Kun tiden kan vise, om bekymringerne for, hvad konsekvenserne af et større ryk-ind af brobisser, kan have for os, som bor i nærheden, går i opfyldelse eller ej.

Vedligeholdelsesplan/-budget

Bestyrelsen har nu justeret i den vedligeholdelsesplan, som Promana udarbejdede for os. Planen er gældende for år 2020 til og med år 2027, og fremlægges til generalforsamlings beslutning.

Varmvands-beholdere

Bestyrelsen har bedt Neder-Vindinge VVS om et tilbud på rensning af varmvands-beholdere. I denne forbindelse har firmaet kontaktet leverandøren af de eksisterende beholdere – Gemina Termix – og har fået tilbagemelding om, at det ikke kan betale sig at rense beholdere.

Vores beholdere er udgået af produktion og at rense vores beholdere vil være alt for dyrt. Man anbefaler, at vi venter i ca 5 år, og så påbegynder at udskifte beholdere til bedre beholdere, som opfylder lovkrav, der er trådt i kraft, siden vi fik vores beholdere installeret.

De nye beholdere er dyre, som det fremgår af vedligeholdelses-budgettet, men alternativet er dyrere i længden.

Grundskyld-stigninger

Som man har kunnet følge mere eller mindre med i, i medierne, tales der om, og at de nye regler for ejendomsskatter, også kommer til at gælde for andelsboligforeninger.

Der er bare ingen, der har særlig megen information på området endnu.

Det er ikke til at sige, hvad det kommer til at betyde for os. Umiddelbart regner vi ikke med, at vi kommer i økonomisk uføre af dette. Men vi holder selvfølgelig løbende øje med, hvad der sker.

Disse var ordene, og med ønsket om fortsat fremgang og godt sammenhold i Havnehaven I, overgives bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.

Andelsboligforeningen Havnehaven I, 4760 Vordingborg

Budget 1/7 2019 - 30/6 2020

Udgifter:			
Boligafgift:			
Jyske Realkredit - hovedstol kr. 34.719.000,00 (afdragsfrihed 1. halvår hvert år i 20 år)		kr.	1.444.957,00
Boligafgift i alt		kr.	1.444.957,00
Fællesudgifter:			
Grundskyld inkl rottebekæmpelse	kr.	60.800,00	
Renovation	kr.	71.000,00	
Ejendomsforsikring	kr.	31.700,00	
Renholdelse fællesarealer, sne m.m.	kr.	25.000,00	
Udvendig vedligeholdelse	kr.	75.000,00	
Elevatorer - 2 stk.	kr.	30.000,00	
Fælles el	kr.	42.000,00	
Administration	kr.	50.120,00	
Revision	kr.	18.000,00	
Diverse - kontorhold, hjemmeside, pbs gebyrer, bankgebyrer, porto mv.	kr.	12.500,00	
Bestyrelseshonorar	kr.	21.600,00	
Generalforsamling, beboermøder mv	kr.	3.000,00	
Kontingenter	kr.	6.200,00	
Diverse	kr.	10.000,00	
Afsat energimærke (opdateres 1.3.2025)	kr.	0,00	
Udlejning - Stationsvej 41, 1. dør 3	kr.	-85.200,00	
Opsparing - kommende renoveringer/vedligehold	kr.	182.048,00	
Fællesudgifter i alt	kr.	553.768,00	kr. 553.768,00
Udgifter i alt			kr. 1.998.725,00
Indtægter i alt som opkræves hos andelshaverne			kr. -1.998.725,00
BUDGETTERET RESULTAT			kr. 0,00

Bestyrelsen foreslår uændrede ydelser pr. 1.7.2019.

Andelsboligforeningen Havnehaven 1, 4760 Vordingborg

11.10.2019

Vedligeholdelsesbudget jfr. vedligeholdelsesplan	2018	2019	2020	2021	2022
Regelmæssig rengøring af tagrender, nedløb, brønde, mv.				kr 25.000	
Undersøgelser og udbedring af revner i betonsamlinger svalegange			kr 40.000		
Reparation af sokkelrevner i ejendommen			kr 60.000		
Regelmæssig snecker gennemgang af vinduer og døre til fuld funktion					kr 75.000
Udskiftning af dør- og vinduesfuger					
Regelmæssig overfladebehandling af døre og vinduer					
Udskiftning af varm vands beholdere (unit) (10 pr år)					
Regelmæssig rengøring af aftrækskanaler køkken og bad			kr 65.000		
Vedligeholdelse af søn og pumper - udgiften kan endnu ikke anslås endeligt (64310)					
Øremærket opsparring til tag	kr -	kr -	kr 50.000	kr 50.000	kr 50.000
Uforudseelige udgifter, 10% af ovenstående			kr 16.500	kr 2.500	kr 7.500
Håndværkerudgifter i alt	kr -	kr -	kr 231.500	kr 77.500	kr 132.500
Planlagt vedligeholdelsesbudget eks. moms	kr -	kr -	kr 231.500	kr 77.500	kr 132.500
Driftsbudget					
Lovpligtig energimærkning					
Opdatering af DV plan				kr 2.000	
Samlet vedligeholdelsesbudget eks. moms	kr -	kr -	kr 231.500	kr 79.500	kr 132.500
Moms	kr -	kr -	kr 57.875	kr 19.875	kr 33.125
Samlet vedligeholdelsesbudget inkl. moms	kr -	kr -	kr 289.375	kr 99.375	kr 165.625

De anførte overslag er grove erfaringspriser. Overslagsbeløbene er behæftet med usikkerhed. Hvis beløbene skal angives større sikkerhed skal der udarbejdes et projekt og indhentes håndværketilbud.

2023	2024	2025	2026	2027
	kr 25.000			kr 25.000
				kr 75.000
kr 90.000				
			kr 230.000	
250.000	kr 250.000	kr 250.000		
				kr 45.000
kr 50.000	kr 50.000	kr 50.000	kr 50.000	kr 50.000
kr 9.000	kr 27.500	kr 25.000	kr 23.000	kr 14.500
kr 149.000	kr 352.500	kr 325.000	kr 303.000	kr 209.500
kr 149.000	kr 352.500	kr 325.000	kr 303.000	kr 209.500
		kr 13.000		
	kr 2.000			kr 2.000
kr 149.000	kr 354.500	kr 338.000	kr 303.000	kr 211.500
kr 37.250	kr 88.625	kr 84.500	kr 75.750	kr 52.875
kr 186.250	kr 443.125	kr 422.500	kr 378.750	kr 264.375

Ændringsforslag til husordenen – ved den ordinære generalforsamling 30. oktober 2019

Bestyrelsen – Andelsboligforeningen Havnehaven I har følgende ændringsforslag til husordenen:

Overskriften: **Husorden for AB Havnehaven, afd. 1**

Ændres således: Husorden for Andelsboligforeningen Havnehaven I

4 - Læhegn, plankeværk og lign. må kun opføres i plank, klink eller pileflet i en højde indtil 180 cm og skal fremstå i olieret naturtræ eller malet med træbeskyttelse i Antracit grå 7016. Enhver form for ændring af bestående hegn eller nyopførsler, skal først godkendes af bestyrelsen. Der må opsættes trådhegn i hækken på den indvendige side, for at holde husdyr inde. Havelåger skal være af træ som beskrevet for læhegn, plankeværk og lign.

Ændres således:

4 - Læhegn, plankeværk og lign. må kun opføres i plank, klink eller pileflet i en højde indtil 180 cm og skal fremstå i olieret naturtræ eller malet med træbeskyttelse i Antracit grå 7016. Enhver form for ændring af bestående hegn eller ny opførsler, skal først godkendes af bestyrelsen. Der må opsættes trådhegn i hækken på den indvendige side, for at holde husdyr inde. *Havelåger skal være af træ og males i Antracit grå 7016.*

6 - Hække og hegn på forsiden af huset må være max 150 cm. I skel mellem 2 huse må højden være max 150cm og længde max 180 cm. Såfremt naboer er enige herom.

Ændres således:

6 - Hække og hegn på forsiden af huset må være max 150 cm. I skel mellem 2 *andele* må højden *føres op til max 180 cm, såfremt naboer er enige herom.*

8 - Markiser og vind sejl på altaner skal holdes i lys beige nuancer. Markiser skal sidde i samme højde på bygningerne.

Ændres således:

8 - Markiser og vind sejl på altaner, *samt over stuevinduer*, skal holdes i lys beige nuancer. Markiser skal sidde i samme højde på bygningerne.

Andelsboligforeningen
Havnehaven I
4760 Vordingborg

9 - Brug af grill skal foregå med fornøden hensyntagen til naboer/øvrige beboere.

Ændres således:

9 - Brug af grill skal foregå med fornøden hensyntagen til naboer/øvrige beboere. *Der må ikke brændes bål i haver og på altaner.*

13 - Bortskaffelse af affald sker efter de af kommunen fastsatte retningslinjer. Papircontainerne er kun til papir (ikke pap), affaldscontainerne er kun til husholdningsaffald.

Ændres således:

13 - *Bortskaffelse af affald, herunder affaldssortering, sker efter de af kommunen fastsatte retningslinjer.*

Nyt pkt. 20: *Foreningen har fælles storskralds-ordning. Storskrald må tidligst sættes ud skraldeskuret i weekenden op til at det afhentes. Afhentnings-oversigt samt regler for storskrald fremgår af opslagene i skraldeskuret.*

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen 30. oktober 2019

Ændringer til vedtægterne

Opsigelse

§ 19

Andelshaveren kan ikke opsigge medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 14-22 om overførsel af andel.

Ændres til:

Opsigelse/overdragelse/udtræden

§ 19

Sket efter reglerne i § 14-22

Fremgangsmåde

§ 22

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3

Ændres til:

Stk. 2. Vil man sælge sin andel, skal man, for egen regning, sørge for, at der udarbejdes en vurderingsrapport for andelen, hvor andelen bliver gennemgået for fejl og mangler, af en fagmand. Denne udarbejder vurderingsrapporten – som udleveres til køberen – og viser fejl og mangler som skal udbedres, inden køberen flytter ind, eller alternativt skal fratrækkes i prisen.

Stk. 5. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Ændres til:

Stk. 5. Snarest mulig efter køberens overtagelse af andelen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere om evt. fejl og mangler er udbedret, jf. vurderingsrapporten.

Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren således, at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Ændres til:

Stk. 6. Konstateres det ved gennemgangen, at fejl og mangler, ikke er udbedret jf. vurderingsplanen, skal bestyrelsen tilbageholde et beløb til dækning af udbedringen, før afregning til sælgeren.

Bestyrelsen forslår rettelser af stavfejl og tegnsætning i vedtægterne, til beslutning på generalforsamlingen.

Køb og salg af andelsbolig

Salg/overdragelse

Salg/overdragelse af andel skal ske skriftligt til bestyrelsen.

Salg

Salg kan foregå via ejendomsmægler, andelshaver eller via bestyrelsen (venteliste).

Syn/vurderingsrapport

Sælger skal sørge for at der udarbejdes en vurderingsrapport for andelen, hvor andelen bliver gennemgået for fejl og mangler, af en fagmand. Denne udarbejder vurderingsrapport – som udleveres til køberen - og viser fejl og mangler som skal udbedres, inden køber flytter ind, eller alternativt skal fratrækkes i prisen.

Sælger

Sælger skal aflevere vedtægter og husorden til køber.

Sælger skal aflevere andelen tømt og rengjort – herunder skuret.

Køber

Køber skal godkendes af bestyrelsen. Ejendomsmægler m.m. sørger for møde mellem bestyrelsen og køber.

Køber skal kontakte bestyrelsen herom – indenfor 14 dage fra overtagelses-datoen - hvis der konstateres skjulte fejl og mangler, som ikke er fremgår af vurderingsrapporten.

Købskontrakt

Ved salg via ejendomsmægler, afleveret denne købskontrakt til administrator som indhenter underskrifter ved bestyrelsen.

Ved salg uden ejendomsmægler, udarbejder administrator købskontrakt, og indhenter underskrifter fra bestyrelsen.

Betaling

Administrator meddeler til bestyrelsen når købssummen er indgået på foreningens konto.

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>kvm</u>	<u>Bollg nr</u>	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Stationsvej 5, st.	85	14	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 7, st.	75	13	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 9, st.	85	12	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 11, 1. dør 1	85	18	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 11, 1. dør 2	75	17	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 11, 1. dør 3	85	16	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 11, 1. dør 4	75	15	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 13, st.	75	11	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 37, st.	85	5	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 39, st.	75	4	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 41, 1. dør 1	85	10	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 41, 1. dør 2	75	9	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 41, 1. dør 3	85	8	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 41, 1. dør 4	75	7	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 41, 1. dør 5	85	6	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 43, st.	85	3	306.000	392.972	245.502
Stationsvej 45, st.	75	2	270.000	346.740	216.620
Stationsvej 47, st.	85	1	306.000	392.972	245.502
Færggårdsvej 92, st.	100	27	360.000	462.320	288.826
Færggårdsvej 94, st.	100	28	360.000	462.320	288.826
Færggårdsvej 96, st.	100	29	360.000	462.320	288.826
Færggårdsvej 98, st.	100	30	360.000	462.320	288.826
Færggårdsvej 100, st.	75	26	270.000	346.740	216.620
Færggårdsvej 102, st.	85	25	306.000	392.972	245.502
Færggårdsvej 104, 1. dør 1	75	22	270.000	346.740	216.620
Færggårdsvej 104, 1. dør 2	85	21	306.000	392.972	245.502
Færggårdsvej 104, 1. dør 3	75	20	270.000	346.740	216.620
Færggårdsvej 104, 1. dør 4	85	19	306.000	392.972	245.502
Færggårdsvej 106, st.	75	24	270.000	346.740	216.620
Færggårdsvej 108, st.	85	23	306.000	392.972	245.502
I alt	<u>2.490</u>		<u>8.964.000</u>	<u>11.511.768</u>	<u>7.191.768</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis 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 2018 kr. 1,185413

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til kr. 1,284222