

År 2019, søndag den 27. oktober, kl. 14.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Havnehaven II, hos ADVICE Ejendomsadministration a/s, Rådhusvej 4C, 4760 Vordingborg med følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent samt stemmetællere.
2. Brian Henriksen gennemgår vedligeholdelsesplan.
- 2a. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab evt. revisionsberetning og værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse (andelskronen).
4. Forelæggelse af driftsbudget.
5. Forslag.
Bestyrelsen stiller forslag. Forslag vedlagt.
6. Valg til bestyrelsen.
 - Bestyrelsesmedlem Lisbeth Jensen er på valg for en 2-årig periode.
 - Bestyrelsesmedlem Inge Madsen er på valg for en 2-årig periode.
 - Endvidere skal der vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode.Bestyrelsen består desuden af Robert Melander, som er på valg i 2020.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.

Eventuelt.

Repræsenteret var 38 andelsboliger og heraf var 5 andelsboliger repræsenteret ved fuldmagt ud af 49 mulige. 2 af fuldmagterne blev dog erklæret ugyldige, da disse er givet til lejere som, jævnfør foreningens vedtægter, ikke er i orden.

Formanden bød velkommen.

Ad 1)

René Christoffersen blev valgt til dirigent og Marie-Louise Nøhr til referent, begge fra ADVICE Ejendomsadministration a/s.

Bjarne Pedersen, Stationsvej 77, og Rasmus Lundberg Jensen, Stationsvej 91 dør 3, blev valgt som stemmetællere.

Dirigenten indledte med at undskylde for det materiale, ADVICE har sendt ud i forbindelse med indkaldelsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 26 var beslutningsdygtig, og i henhold til vedtægternes § 25 var generalforsamlingen indkaldt lovligt og rettidigt.

Endvidere overholdt generalforsamlingen vedtægternes § 24, idet generalforsamlingen blev afholdt inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

En andelshaver spurgte, om vedligeholdelsesplanen ikke burde godkendes på generalforsamlingen. Hertil svarede dirigenten, at vedligeholdelsesplanen er en vejledning man kan bruge, når der budgetteres, og derfor skal den som udgangspunkt ikke godkendes på generalforsamlingen.

Ad 2)

Brian Henriksen fra Energi- & Boligvejledning gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Han forklarede, at han forud for udarbejdelsen har besigtiget ejendommen den 5. maj 2019.

Foreningens formand nævnte, at nogle af punkterne på vedligeholdelsesplanen er bestilt af den gamle bestyrelse. Da bestyrelsen efterfølgende er blevet en mand mindre, blev der stoppet for udskiftningen af anoder.

Formanden gjorde opmærksom på, at der senere stilles forslag om, at foreningen i dette ene tilfælde dækker omkostningen til udskiftning af gummifuger på badeværelserne.

Brian Henriksen nævnte at det er almindelig kutyme, at fuger skiftes hvert 10. år. En andelshaver spurgte, hvorfor man har valgt at skifte fugerne løbende, hvortil formanden svarede, at man har valgt at fordele udgiften over flere år, og så vil de værste fuger blive udskiftet først. Brian Henriksen nævnte, at man selv kan gå sine gummifuger igennem med en god lygte, og melde ind til bestyrelsen, hvis der er noget, der ikke er i orden.

Det blev nævnt, at posterne i vedligeholdelsesplanen burde være inklusive moms, og at udgiften til udskiftning af anoder burde være fordelt ud over årene.

En andelshaver ytrede utilfredshed omkring TTP VVS, som har udskiftet anoder. Formanden nævnte, at man gerne må melde ind til bestyrelsen, hvis man oplever et arbejde, der ikke er udført tilfredsstillende.

Brian Henriksen nævnte at foreningen har tre primære udfordringer. Et tag, der trænger til renovering, brandsikring i boliger, samt udvendige skurer og beklædning.

Brian Henriksen gennemgik tre tilbud på reparation af foreningens tag, og gjorde opmærksom på, at der ikke er garanti på en reparation af taget, men det vil der være på et nyt tag. Foreningen bør overveje løsningen.

Det blev nævnt, at der i bebyggelsen også er problemer med, at man for eksempel kan dufte, når underboen laver mad. For at komme til bunds i, hvordan denne problematik løses, skal der en brandteknisk rådgiver på.

Brian Henriksen forklarede, at det er et problem, at skurenes beklædning står direkte på fliserne. Derfor indgår denne post også i planen.

En andelshaver spurgte, om posten på kr. 60-100.000 er til alle skurene, hvortil der blev svaret, at det er det som udgangspunkt, men der skal indhentes et konkret tilbud, og det er muligt, det skal splittes henover årene.

Formanden nævnte at planen er vejledende. Det skal overvejes, hvilken rækkefølge der skal prioriteres i.

Ad 2a)

Formanden fik ordet.

Bestyrelsens beretning vedlægges referatet.

En andelshaver nævnte, at Kiss Real Estate IV ApS ejer 1/3 af søen og derfor også bør betale 1/3.

En anden andelshaver nævnte, at trappernes kanter ikke er pæne, og spurgte ligeledes, hvor der er udskiftet stålprofil på havedøre. formanden svarede, at den burde være udskiftet alle steder.

Der blev spurgt ind til, hvad de 3 forslag omkring søen indebar. Formanden nævnte, at det var for omkostningstungt, da der skulle samles frøer ind mm. Det blev nævnt, at udfordringen med søen er, at der ikke er et åbent vandspejl. Ligeledes blev det nævnt, at der skal oprettes en fælles grundejerforening, som blandt andet skal stå søen.

En andelshaver nævnte, at Kommunen har godkendt søen, og kommunen bør derfor også have en rolle i sagen om søgen. Formanden svarede, at foreningen er nødt til at budgettere med den.

Der blev gjort opmærksom på, at der jævnfør tinglysningen er tre parter om søen, men da Kiss Real Estate IV ApS ikke har nogle befæstede arealer, skal han ikke betale noget endnu.

Der var ikke yderligere kommentarer til beretningen, og denne blev taget til efterretning.

Ad 3) og Ad 4)

Dirigenten foreslog at udskyde gennemgang og godkendelse årsrapporten samt budget til en ekstraordinær generalforsamling for ADVICES regning grundet utryghed samt fejl i budgettet. Dirigenten foreslog ligeledes at nedsætte et udvalg til at gennemgå regnskabet i fællesskab med revisor, for derefter at afholde en ekstraordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen var positiv stemt overfor forslaget.

Ad 5)

Bestyrelsen stiller forslag. Forslagene er vedlagt.

- 1) Forslaget blev drøftet og sat til afstemning.
Alle stemte for. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**
- 2) Det blev drøftet, om det kun er fugerne i brusekabinen. På nuværende tidspunkt er det de lodrette fuger i brusekabinen, der kigges på. Det er ikke permanent, foreningen har

ansvaret for fugerne, det er kun denne ene gang. De 1.700 kr. i forslaget er eksklusive moms. Det vil være en håndværker, der besigtiger, og der kan ikke nægtes adgang til andelen. Forslaget blev sat til afstemning.

Overvejende flertal stemte for forslaget. **Forslaget blev vedtaget.**

- 3) Robert Melander motiverede forslaget. En andelshaver spurgte, om det er foreningen, der skal vedligeholde elmålerne. Ja, det er det. Lamperne på svalegangene står foreningen i forvejen for. Forslaget blev sat til afstemning.
Overvejende flertal stemte for forslaget. **Forslaget blev vedtaget.**
- 4) Dirigenten motiverede forslaget. Forslaget blev drøftet, og det blev nævnt at forslaget ikke kan gå ind og påvirke et testamente. Det er blot for at sikre, at man ikke kan blive tvunget ud af sin bolig, hvis man mister sin partner. Forslaget blev sat til afstemning.
Alle stemte for. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**
- 5) Forslaget blev drøftet. En andelshaver udtrykte utilfreds med at skulle betale, hvis man ikke har mulighed for at deltage på grund af ens fysiske helbred. En andelshaver mente, at der kun burde være to arbejdsdage, en i foråret og en i efteråret.
Det blev nævnt, at blokarbejdet ikke fungerer optimalt.
Det blev nævnt, at datoerne for arbejdsdagene fremgår af referat fra bestyrelsesmøde.
Antallet af arbejdsdage har altid været og vil fortsat være mellem 3-4 dage. Der blev ønsket skriftlig afstemning.
20 stemte for, 16 stemte imod. **Forslaget blev vedtaget.**

Joan Markmann stiller forslag. Forslaget er vedlagt.

Joan Markmann motiverede forslag 1. Efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning. 22 stemte for, 8 stemte imod. **Forslaget blev vedtaget.**

Britta Jørholt stiller forslag. Forslagene er vedlagt.

- 1) Britta Jørholt motiverede forslaget, som går ud på, at andelen skal sælges, når lejekontrakten udløber. Forslaget blev drøftet. Dirigenten forklarede reglerne for tidsbegrænsede lejemål. Forslaget blev sat til skriftlig afstemning.
32 stemte for, 2 stemte imod. **Forslaget blev vedtaget.**
- 2) Britta Jørholt motiverede forslaget. Forslaget blev drøftet, og der var generel utilfredshed over, at punktet ikke har været oppe på en generalforsamling.
Det var uklart, hvad forslaget gik ud på, men man kom frem til, at forslaget handler om, om man må udskifte til solglas for egen regning. Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. 16 stemte for, 19 stemte imod. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

- 3) Britta Jørholt motiverede forslaget. Dirigenten nævnte, at forslaget ikke kan sættes til afstemning, da forslaget ikke indeholder en pris på leje af container. Forslagsstiller trak forslaget. Bestyrelsen kan arbejde videre med det.
- 4) Punktet blev drøftet. Det blev nævnt, man bør tage det op på en arbejdsdag. Der henstilles til at arbejde videre med det. Forslagsstiller trak forslaget.

Der var ikke indkommet yderligere forslag og punktet var derfor udtømt.

Ad 6)

Inge Madsen og Lisbeth Jensen ønskede ikke genvalg.

H.C. Rasmussen stillede op til bestyrelsen.

Steen Skovby stillede op til bestyrelsen.

Tommy Torndal stillede op til bestyrelsen.

Ole Nielsen stillede op til bestyrelsen.

Efter en kort præsentation af de opstillende repræsentanter blev alle valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Robert Melander	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem H. C. Rasmussen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Steen Skovby	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Tommy Torndal	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Ole Nielsen	på valg i 2020
Første suppleant Randi Petersen	på valg i 2020
Anden suppleant Ole Petersen	på valg i 2020

Ad 7)

Administrator blev genvalgt.

Ad 8)

Bestyrelsen blev bemyndiget til at vælge en anden revisor.

Ad 9)

Dirigenten nævnte for god ordens skyld, at under eventuelt kan alt drøftes og intet kan vedtages.

En andelshaver spurgte, om der er nogen kutyme for, hvordan snerydning og saltning håndteres på svalegangene, hvortil der blev svaret, at det er noget, man selv finder ud af.

En andelshaver ytrede ønske om, at blokarbejde går ind under fællesarbejde.

En andelshaver spurgte hvad man gør, hvis ens kloak er stoppet længere ude. Man kontakter bestyrelsen eller administrator, da det er foreningens ansvar.

Der blev spurgt ind til, hvem der har vedligeholdelsespligten af emfanget. Det har foreningen, med mindre problemet for eksempel skyldes manglende rengøring.

Dirigenten spurgte, hvem der har interesse i at sidde i regnskabsudvalget. Birthe Rejnholt blev forslået og valgt til at være en del af udvalget med bestyrelsen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og ønskede alle en rigtig god jul.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Generalforsamlingen slut kl. 17.00

Som dirigent:

René Christoffersen

I bestyrelsen:

Formand Robert Melander

Steen Skovby

H.C. Rasmussen

Tommy Torndal

Ole Nielsen

Formandens Beretning

GENERALFORSAMLING DEN. 27-10-2019

Jeg vil gerne byde alle nye samt de gamle andelshaver velkommen til dette års generalforsamling

Og vil lige genopfriske regler for diskussioner. Gå efter bolden ikke personen og tal pænt

Vi har i indeværende år omlagt vores lån og derved kommet ud af vores kreditaftale

For at komme ud af den indebar det, vi var skullet lave en del vedligeholdelse, arbejder ellers var det ikke muligt at komme ud af spændetrøjen

En del af dem var iværksat af den gamle bestyrelse

Ud over har vi udskiftet vores pærer i fælles lamper fra spare pærer til led pærer det har sparet os en del el samt kviksølv

Stolper samt kant på svalegang er afrenset og pudset op igen med et specialpuds, I der var mange propper der sad løst og der var trængt vand ind i konstruktionen så jernet var begynde at ruste det blev udbedret

Indkørslen til havnehaven 1 samt 2 er lavet så vandet løber ned i en brønd

Bestyrelsen har oprettet et grøn udvalg der har til opgave forskønne området, og vi takker for den store opbakning

Vores hjemmeside er kommet op at køre igen og vi for meget ros for den ude i byen

Så mange tak HC for det store arbejde

Andre tiltag for at optimer budgettet

- Ny forsikrings aftale med tryk
- Ny aftale med Krone elevator
- Stolpen ved havedøren er beklædt med stålprofil
- De lejligheder som andelsforeningen ejer der ikke er solgt, men de er lejet ud

Bestyrelsen

Bestyrelsen lider under at vi er for få til at varetage alle opgaver derfor er der afholdt møde i andelsforeninger for at samesætte en bestyrelse der har kompetencer så vi kan føre andelsforeningen sikkert ind i de næste mange år.

Udfordringer

1. Vi har vores tage der nok skal skiftes inden for den nærmeste fremtid
2. Vi har en sø der ikke overholder lovgivningen
3. Vi har ikke brandsikkert mellem stuen og 1 sal ved rør gennemføring det gælder faldstammer samt kabler
4. ulovlig el i badeværelser

Bestyrelsen stiller følgende forslag

1. Det skal være muligt for bestyrelsen at tage på kursus for at uddanne sig til den post vedkommende bestrider i bestyrelsen. Andelsforeningen dækker kursus afgift og kørsel forventet udgift pr. år. 10000kr.
2. Andelsforeningen har ansvaret for alle fuger i brusekabinen på grund af der er ikke vådrumssikret. Udgiften er med i vedligeholdelse budgettet og andrager 1700 pr. lejlighed.
3. Andelsforeningen overtager ansvaret for alle lamper der er ved hoveddøren i stuelejligheder. Andelshaver skal dog selv betale pærer og strøm som det er gældende i dag. Udgift er i vedligeholdelse budgettet.
4. Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at beslutte, hvorvidt en andelshaver, som her været i foreningen i mange år, kan blive boende i sin andel, selvom vedtægter og testamente er i konflikt. Bestyrelsen bakker op om at andelshaver bliver boende.
5. Betaling for udeblivelse fra arbejdsdage skal koste kr. 200 pr. arbejdsdag.

Da vi er interesseret i at forskønne området ud til Gæsteparkeringen ved Blok I
for få penge og selv står for al arbejdet i forhold til dette,
håber vi på, der stadig er penge på kontoen fra tidligere, hvor der jo indbetales 600,- kr. årligt
i forhold til ingen deltagelse på arbejdsdagene.

Vi har 3 mulige forslag:

Forslag 1:

- Kan vi købe vedhæftede forslag og plante/udføre
hele arbejdet i efteråret 2019

Pris: kr. 4.600,- ??

Forslag 2:

Kan vi købe 3 Blodblommetræer + 1.000 kg Jord og plante udføre

1. del af arbejdet i efteråret 2019

Pris: kr. 2.495,- ??

Forslag 3:

Kan vi købe 3 blomsterkummer +planter og plante/flytte eksisterende kummer

Plante og udføre 2. del af arbejdet i efteråret 2020

Pris: kr. 2.105,- ??

Vh Joan nr 33

(Blokformand Blok I)

Forslag til forskønnelse ved Gæsteparkering Blok I

(ialt pris 4.600,-)

Rundt højbed / kant afgrænsning med en diameter på 70 cm.
Højden er 20 cm og tykkelsen i jernet er 3 mm, bedet vejer 10,5 kg
og er solidt og vedligeholdelsesfrit.



3 stk. à 499,-kr. = 1.497,- kr.



8 stk prydgæs /hosta à 76 kr. = 608,- kr.



3 træer à 450,-

1.350,- kr.

Bladene på denne plante er grønne og ægformede og den har flotte gule efterårsfarver.

Den bliver under normale forhold omkring 1500 - 2000 cm høj og 400 - 600 cm bred.

Planten er middelvoksende og er velegnet i opretvoksende beplantninger, hvor den trives bedst i fuld sol. Kræver mellem gødning og er fuldt ud hårdfør under danske forhold.

Planten bruges ofte i haver og parker. Bark -farven på planten er karakteristisk hvid.

1.000l højbeds muld 1.150,- (1 bigbag)

1.150,-

Vi vil bruge disse højbede i stedet for de 2 nuværende bede, som tømmes og placeres for enden af blokken/ved Minna

Se venligst tegning nedenfor.

De 3 træer placeres ud for hver hæk mellem naboerne, men i græsset mod parkeringspladsen, så de ikke dækker for lysindfald ved køkkenvinduerne.

Plantekummer (med prydgæs / hosta) placeres på hver side af indkørsel til parkering, da parkeringspladsen på denne måde gøres bredere, når de store kummer ikke står så tæt ved indkørslen, (nuværende plantekasser skaber problemer af nuværende brugere/beboere.)

Blokken sørger selv for om- placering af eksisterende kummer /plantning og vedligeholdelse mm ved planlagte weekender til dette, **vi vil dog gerne gøre dette i efteråret 2019**

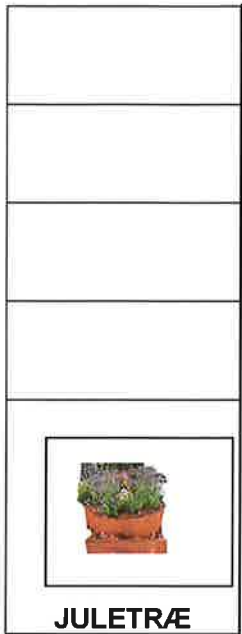
2 xPlante
kumme

B L O K I

SKUR

H
Æ
K

HÆK

H
Æ
K

Lisbeth 31.1 Ellen 31.2 Anja 25 Marianne 27 Anne-Lise 29 Joan 33
(fraværende 35 + 31.3 + 31.6)

Følgende forslag bedes behandlet på generalforsamlingen den 27.10.2019.

På hjemmesiden Andelsboligforening.nu skriver advokat Lise Møller Andersen: "Som andelshaver er man del i et fællesskab, og den enkelte andelshaver har i høj grad også et ansvar for at holde bestyrelsen i skak, og sørge for at bestyrelsen ikke disponerer udover grænserne".

Desværre får vi andelshavere først kendskab til hvad der foregår, når tingene er sket. Derfor er vi nogle stykker som gerne vil have generalforsamlingens holdning til de første 2 nedenstående punkter.

I vores vedtægter § 24 står: "Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen" og i § 28 står: "Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger o.s.v.".

1. Lejlighed 31.4. Ved sidste års generalforsamling blev det ved et flertal 21-12 besluttet, at lejligheden ikke skulle sælges, men fortsat skulle bruges til mødelokaler og opbevaring. Lige siden overtagelsen i 2015 efter et dødsbo har det været meningen, at lejligheden skulle sælges efter istandsættelse. Vi er en Andelsboligforening som først og fremmest skal forsøge at sælge vores andele, og det har aldrig været på tale, at lejligheden skulle udlejes. Men allerede et par uger efter generalforsamlingen beslutter bestyrelsen, at lejligheden ikke skal bruges til mødelokaler m.v., men lejes ud. Bestyrelsen har ikke fået mandat til at udleje lejligheden ved en bindende lejekontrakt på 2-4 år. Bestyrelsen kan ikke tilsidesætte en beslutning som er sket på generalforsamlingen, men skal indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, så en ny beslutning kan foretages ud fra det ændrede behov. Det må være Andelsboligforeningens målsætning, at alle vores andele er solgt. Generalforsamlingen bør derfor tage stilling til at lejekontrakten opsiges, så snart det er lovligt muligt, og andelen derefter sælges.
2. Montering af solglas. I vores vedtægter §10 stk.1 står: Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaver, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer o.s.v. I vores vedtægter §10 stk.2 står: Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af udvendig vedligeholdelse o.s.v. I husordenen står: Udvendig vedligeholdelse af ejendommen varetages af andelsboligforeningen. Lejere og andelshavere må således ikke foretage ændringer af de af andelsboligforeningen fastlagte normer for ejendommen, for så vidt angår valg af materialer, form, farver og lignende. Bestyrelsen kan derfor ikke beslutte, at der kan monteres ruder i en anden kvalitet og farve i vores lejligheder, lige meget hvem der skal betale. En boligadvokat på Andelsportalen.dk fraråder, "at der monteres forskellige kvaliteter ruder i en Andelsboligforening". Løsningen kan være, at der monteres solfilm på vinduerne som så kan tages af ved fraflytning. Og ellers skal konditionerne for betaling for anskaffelse og vedligeholdelse af solglas indarbejdes i vedtægterne. Generalforsamlingen bedes foretage afstemning om tilladelse til udskiftning af vinduer til solglas med efterfølgende vedtægtsændringer til følge.
3. Haveaffaldsordning. Det ser ikke kønt ud med plastposer med haveaffald stående på vores affaldsøer. Det foreslås derfor, at der i sommerhalvåret lejes en container m/tømning, så vi ikke hver for sig skal køre på genbrugspladsen med foreningens hæk- og blad affald i vores biler. Eller en anden mulig løsning.
4. Renovering af hæk ved fællesskuret. Generalforsamlingen bedes drøfte en mulig løsning.

Ole Egon Nielsen

PID: 9208-2002-2-679696137141 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 16:57:15
Underskrevet med NemID

Jan Tommy Torndal

PID: 9208-2002-2-966361748623 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 16:56:24
Underskrevet med NemID

Hans Christian Rasmussen

PID: 9208-2002-2-979077860056 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 15:15:55
Underskrevet med NemID

Robert Melander

PID: 9208-2002-2-721313209115 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 15:36:32
Underskrevet med NemID

Steen Rene Skovby

PID: 9208-2002-2-537352312140 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2019 kl.: 20:02:25
Underskrevet med NemID

René Christoffersen

RID: 15676192 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 09:48:52
Underskrevet med NemID