

## GENERALFORSAMLING – AB MARINAEN III

DATO 2022.04.20  
REFERENT Mark

**DAGSORDEN**

- 1 – Valg af dirigent**
- 2 – Bestyrelsens beretning**
- 3 – Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronen**
- 4 – Budget 2023**
- 5 – Fremlæggelse af ventelister**
- 6 – Indkomne forslag**
- 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 8 – Valg af suppleant til bestyrelsen**
- 9 – Valg af revisor**
- 10 – Eventuelt**

**REFERAT****1 – Valg af dirigent**

Calle Nørvig, nr. 70 valgtes som dirigent og konstaterede at der var fremmødt 12 andele og forelagt 3 fuldmagter, samt at generalforsamlingen er varslet i forhold til vedtægterne og med mere end 1/5 andelshaverne fremmødt, er beslutningsdygtig.

Da der er fremsat et forslag til vedtægtsændringer afgøres beslutningen herom ved et fremmøde på mindst 2/3 af foreningens medlemmer (17 andele), hvoraf der skal være et flertal af ja eller nej stemmer på 2/3 flertal (12 andele). Med 12 fremmødte andele + 3 fuldmagter kan der ikke stemmes om vedtægtsændringerne.

**2 – Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning blev fremlagt af Johnny (bilag1).

Beslutning: Beretningen blev godkendt.

**3 – Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronen**

Calle gennemgik det udleverede regnskab og uddybede de enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud i forhold til budgettet på 47.442 kr. Dette skyldes primært et mindre forbrug grundet Covid-19.

Værdien af andelskronen stiger fra 1,27 kr. til 1,35 kr. Den eksakte værdi for hver enkelt andel kan ses i regnskabets note 15.

Beslutning: Årsregnskabet, revisionsberetningen og andelskronen blev godkendt.

#### **4 – Budget 2023**

Calle gennemgik budget 2023 (bilag 2) og uddybede budgettets enkelte poster.

Beslutning: Budgettet blev godkendt.

#### **5 – Fremlæggelse af ventelister**

Ventelisten blev kort gennemgået. Pt. er der 11, mod 9 sidste år, interesserede, der ønsker en bolig i foreningen.

#### **6 – Indkomne forslag**

Der er to forslag til behandling:

##### *6.1 - forslag til vedtægtsændring:*

Eksisterende vedtægter §13 stk 2:

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

C) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive, hvilken bolig og overdragessummen. Hver andelshaver kan indstille en kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen jf. §13.1.

Forslag til ny formulering taget fra ABF's standardvedtægter (<https://www.abf-rep.dk/media/hbbnlr0b/abfs-standardvedtaegter-2014-juni-2019.pdf>) og efter den procedure, som bestyrelsen allerede følger:

B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den per-

son, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

Vedtages forslaget, oprettes, foruden den eksisterende eksterne venteliste, en intern venteliste, som gør det muligt for at andelshaver, at komme i betragtning til sin ønskebolig, når denne måtte komme til salg.

Beslutning: Grundet for få fremmødte andelshavere kan der ikke stemmes om forslaget, som genfremsættes på en ekstraordinær generalforsamling.

#### 6.2 - Eventuel overgang til valuarvurdering:

Modtaget fra Claus Perch Nielsen, nr. 39:

1. Bestyrelsen pålægges senest om 3 måneder at fremlægge en redegørelse (fordele og ulemper) for konsekvenserne (økonomioverblik mm.), hvis foreningen vælger at overgår til valuarvurdering, når foreningens ejendom/ andele skal værdisættes og andelskronen fastsættes. Denne redegørelse skal som minimum indeholde en estimeret værdiansættelse for den enkelte andel baseret på en valuarvurdering samt offentlig ejendomsvurdering samt omkostningerne ved dette. Det skal belyses, hvad den forventede andelskrone vil være for den enkelt andel ud fra en valuarvurdering kontra den nuværende andelskrone fastsættelse baseret på den offentlige ejendomsvurdering. Omkostningerne ifm udarbejdelse af denne redegørelse skal dækkes af midlerne på foreningens opsparingskonto.

2. Herefter at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling senest en måned efter redegørelsen, med henblik på at beslutte, om foreningen skal overgå til valuarvurdering i stedet for den offentlige ejendomsvurdering, når foreningens ejendom skal værdisættes og andelskronen fastsættes i fremtiden.

Bestyrelsens kommentar: I forslaget næves at værdisættelsen i dag er foretaget på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering. Dette er ikke korrekt. Værdisættelsen er foretaget på baggrund af anskaffelsesprisen.

Beslutning: Forslaget gennemføres ikke (1 stemme for og 13 imod).

#### 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Calle (nr. 70) er på valg til bestyrelsen og modtager genvalg.

Mark (nr. 41) er på valg til bestyrelsen og modtager genvalg.

Beslutning: Calle og Mark blev valgt til bestyrelsen, som konstituerer sig på først-kommende bestyrelsesmøde.

### **8 – Valg af suppleant til bestyrelsen**

John (nr. 56) ønsker at stille op.

Beslutning: John blev valgt som suppleant.

### **9 – Valg af revisor**

Beslutning: Revision & Rådgivning Gruppen blev genvalgt.

### **10 – Eventuelt**

Bestyrelsen påbegynder i samarbejde med ABF et arbejde omkring vedtægterne, for at sikre, at de er opdaterede og afspejler gældende lovgivning. Eventuelle ændringer kan først træde i kraft efter vedtagelse på en generalforsamling.

John nr. 56 forespørger om muligheden for at placere de nye skraldespande samlet et sted på foreningens ejendom. Holbæk Kommune har et affaldsregulativ [https://holbaek.dk/media/tsodjrlj/regulativ-for-husholdningsaffald\\_holbaek-kommune\\_2022.pdf](https://holbaek.dk/media/tsodjrlj/regulativ-for-husholdningsaffald_holbaek-kommune_2022.pdf), der er trådt i kraft pr. 2022. En ændring er, at det nu er FORS, der ejer affaldsspandende og ikke den enkelte grundejer.

Ud fra regulativet, kan vi ikke uden godkendelse fra FORS flytte vores affaldsspande til et fællesområde, da de som udgangspunkt skal stå ved vej/skel. Alternativt kan der etableres nedgravede affaldssystemer, hvilket sker pba. godkendelse af FORS og for grundejers regning og vedligehold. Som forening kan vi ikke gøre noget uden FORS godkendelse. Samtidigt skal en evt. ændring "projektsættes" og godkendes af generalforsamlingen.

Tom nr. 42 spørger om mulighed for udskiftning af gasfyr til anden og mere hensigtsmæssig energikilde (varmepumper). Regeringen er kommet med en udmelding, der betyder at alle ejendomsere senest med udgangen af 2022 modtager et brev, der oplyser hvilken energiform der kan tilbydes. Holbæk Kommune er i færd med at udarbejde en energiforsyningsplan, der sætter rammerne for hvordan kommunens områder energiforsynes fremadrettet. Det er bestyrelsens holdning, at afvente udmeldingerne om hvilken energiform foreningens område bliver omfattet af.

Bestyrelsen opfordrer de andelshavere, som er blevet bedt om at fremsende deres andelsbevis til at gøre det snarest muligt, da det er vigtigt for bestyrelsen at have en kopi.

Generalforsamlingen afsluttedes kl. 20:30.

Referat godkendt den 20/4 - 2022

Johnny Hørlykke  
Formand

Calle Nørvig  
Næstformand

Mark Percy Hansen  
Sekretær

Calle Nørvig  
Dirigent

## Bestyrelsens beretning til Generalforsamlingen onsdag den 20. april 2021 kl. 19.00 for andelsboligforeningen Marinaen III

Efter et par år med Corona og deraf følgende udskydelser af Generalforsamlinger, så er vi heldigvis vendt tilbage til rimelige normale tilstande - her i landet.

Sidste års Generalforsamling blev afholdt den 7. juni og der var undertegnede på valg som suppleant og John Hammerskov var på valg som bestyrelsesmedlem. John ønskede ikke genvalg, men var villig til evt. at blive suppleant.

Det hele endte med, at jeg blev valgt ind i bestyrelsen, John blev suppleant og Calle Nørvig blev også valgt ind som suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig med Ole Perch som formand, Mark Percy som sekretær og jeg som almindelig bestyrelsesmedlem med John Hammerskov og Calle Nørvig som suppleanter, hvor John ville varetage ventelisten.

Men der gik ikke særlig lang tid før formanden - Ole Perch meddelte, at han af personlige årsager var nødt til at træde ud af bestyrelsen, da han ikke længere var andelshaver.

For at gøre en lang historie kort, så endte det med at Calle trådte ind i bestyrelsen og blev næstformand, Mark fortsatte som sekretær og jeg blev formand.

John fortsatte med at passe ventelisten - som forøvrigt kan ses på Generalforsamlingen.

I det forløbne år er der afholdt et par bestyrelsesmøder ud over det første konstitueringsmøde i juni, men der har løbende været kontakt via mails og telefon.

Der har været afholdt 4 møder med vores rådgivende ingeniør Terkel, hvoraf de 3 møder omhandlede en opdatering af vores vedligeholdelsesplan.

Der har været reparationer på ventilationssystemet, fjernelse af bomme ved de 2 vendepladser og gartneren vedligeholder fortsat de udvendige områder.

Der har ikke været andelsboliger til salg før nr. 66 blev sat til salg i marts 2022.

Calle har taget sig af økonomien og den ser fin ud - som det kan ses på vedlagte regnskab.

Det er godt nok nævnt i sidste års beretning, at der var fundet en løsning på vores tagrendeproblem, men vi må nok indrømme at dette ikke er tilfældet.

Der har været og er stadigvæk en del utætheder som vi har kæmpet med.

Bestyrelsen har nu besluttet, at alle tagrender skal udskiftes.

Vores affaldssystem ændrer sig en smule, da vi får en ekstra spand og en rød kasse.

Den enkelte andelshaver skal selv finde plads til den ekstra spand og kasse indenfor gældende regler for affaldstømning.

Pbv.

Johnny Hørlykke  
Formand

# BILAG 2

Budget 2023, Marinaen III	22/2/2022
<b>Indtægter:</b>	
Boligafgifter	1.600.000
Lejeindtægter, nr. 72	89.000
Rykkergebyrer	0
Gebyrer salg andele, venteliste mm.	5.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.694.000</b>
<b>Udgifter:</b>	
<b>Drift-, fælles- og administrationsomkostninger:</b>	
Ejendomsskat mm.	117.000
Forsikringer	24.500
Elforbrug, fællesarealer, Marinaen III	13.500
ABF-kontingent inkl. bestyrelsesansvarsforsikring mm.	7.900
Hjerterstarter	4.200
Vejbelysning, vejlaug	4.500
Snerydning, vejlaug	15.200
Gartner mm.	65.000
Løbende drift samt vedligeholdelsesplan 2017 - 2026	90.000
Henlæggelser	210.000
Kontorartikler	1.500
Hjemmeside mm.	1.500
Skat, bank- og renteudgifter	16.000
Generalforsamling mm.	8.500
Bestyrelseshonorar	8.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000
Telefon	4.800
Rådgiverhonorar	25.000
<b>Drift-, fælles- og administrationsomkostninger i alt</b>	<b>637.500</b>
<b>Finansielle omkostninger:</b>	
DLR Kredit: Rentetilpasningslån F5 (03/24), 10 år afdragsfri (03/29)	113.200
DLR Kredit: 1 pct. obligationslån	942.931
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.056.131</b>
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.693.631</b>
<b>Budget resultat</b>	<b>369</b>