

GENERALFORSAMLING – AB MARINAEN III

DATO 11. april 2023

REFERENT Millika Holst

DAGSORDEN

1 - Valg af dirigent

2 - Bestyrelsens beretning

3 - Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskronen

4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

5 - Indkomne forslag: Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring

6 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Formand Johnny Hørlykke er på valg og er ikke villig til genvalg

Bestyrelsesmedlem John Hammerskov er på valg og ønsker ikke genvalg

Der skal vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer

7 - Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der skal vælges 1-2 suppleanter!

8 - Valg af revisor: Bestyrelsen foreslår at vi genvælger den nuværende revisor, RR-gruppen

9 - Fremlæggelse af ventelister

10 - Eventuelt

REFERAT

1 - Valg af dirigent

Calle Nørvig, nr. 70, valgtes som dirigent og konstaterede at der var fremmødt 17 andele og forelagt 5 fuldmagter, samt at generalforsamlingen er varslet ift. vedtægterne og med mere end 1/5 andelshavere fremmødt er beslutningsdygtig.

Da der er fremsat et forslag til vedtægtsændring 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).

2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev fremlagt af Johnny (bilag 1)

Beretningen blev taget til efterretning, - der var kommentarer til vedligeholdelsesarbejdets omfang.

3 - Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskronen

Calle gennemgik det udleverede regnskab og uddybede enkelte punkter. Regnskabet udviser et underskud ift. budgettet på 105.867 kr. Dette skyldes primært ekstra udgifter ift. den reviderede vedligeholdelsesplan.

Værdien af andelskronen stiger fra 1,35 til 1,38. Den eksakte værdi for hver enkelt andel kan ses i regnskabet note 20.

Beslutning: Årsregnskabet og andelskronen blev godkendt.

4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Johnny motiverede bestyrelsens forslag til forhøjelse af boligafgiften. Calle gennemgik budget 2024 og uddybede enkelte poster.

Efter grundig debat forkastede generalforsamlingen budgetforslag version 1 og besluttede sig for budgetforslag version 2 i en revideret udgave, da der var en enkelt fejl i beregningen af rentetilpasningslånet (se medfølgende reviderede budget). Det medfører også at boligafgifterne forbliver uændret (se bilag 2)

Generalforsamlingen beder samtidig den kommende bestyrelse om at undersøge mulighederne for at optimere foreningens rentetilpasningslån, som skal revurderes sidste kvartal 2024.

5 - Indkomne forslag: Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring

I forbindelse med sidste generalforsamling har bestyrelsen bedt ABF om at opdatere vedtægterne, så de afspejler gældende lovgivning.

Dette forslag blev godkendt af generalforsamlingen og vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

6 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Formand Johnny Hørlykke er på valg og er ikke villig til genvalg

Bestyrelsesmedlem John Hammerskov er på valg og ønsker ikke genvalg

Der skal vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer

Beslutning:

Britt Synnøve Madsen (nr. 41) og Inge Kristensen (nr. 66) blev valgt til bestyrelsen, som konstituerer sig på det førstkommende bestyrelsesmøde.

7 - Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der skal vælges 1-2 suppleanter!

Beslutning:

Susanne Hammerskov (nr. 56), Lone Halberg (nr. 58) og Merete Strøm (nr. 74) blev valgt som suppleanter til bestyrelsen.

8 - Valg af revisor: Bestyrelsen foreslår at vi genvælger den nuværende revisor, RR-gruppen

Beslutning: Revision og Rådgivning Gruppen (R&R-Gruppen) blev genvalgt

9 - Fremlæggelse af ventelister

Ventelisten lå til gennemsyn. Pt. Er der 4 på den interne venteliste og 9 på den eksterne venteliste.

10 - Eventuelt

De nye andelshavere i nr. 38 (Ilse og Sandy) spurgte om foreningen afholdt vejfester. Det må tiden vise 😊.

Calle (nr. 70) takkede den afgående formand Johnny og bestyrelsesmedlem John for et godt samarbejde og for deres indsats i bestyrelsen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.15

Bilag 1.

Bestyrelsens beretning for året april 2022 til april 2023:

I løbet af året 2022 har der været en del arbejde med vedligeholdelse.

- Det viste sig at bommene ved de 2 store vendepladser var rådne. Enten skulle de udskiftes eller også skulle de fjernes. Vi valgte at få dem fjernet da de ikke tjente noget formål.

- Der var 2 ventilatorer over nr. 56 og 72 som hylede. De blev skiftet og alle 6 ventilatorer blev rensede og efterset. Samtidig blev der indgået en årlig serviceaftale, så de bliver tjekket og rensede én gang årligt.

- Holbæk Kommune henvendte sig til os med krav om at de sten der lå på rabatten på Skelbækvej blev rykket ind til skellinjen. For at spare den udgift valgte vi at flytte dem selv og placeringen er blevet godkendt af kommunen.

- Vi har haft eftersyn af alle tagene på huse og skure. Det blev anbefalet at udføre små reparationer samt at få lagt nye baner langs alle sternbrædder - hvilket vi valgte at gøre.

- Alle 6 ventilatorhuse er malet indvendigt

- Det blev anbefalet af vores rådgivende ingeniør at alle glaslister på døre og vinduer skulle udskiftes. Efter rådgivning af flere håndværkere ændrede vi beslutningen til at male alle glaslister i bunden for derefter at fuge dem. Hvis man selv ønsker at male vinduer og døre indvendigt i samme farve, så har bestyrelsen malerkoden.

- Da der ofte har været behov for vedligeholdelsesarbejde på havesiden, bør alle andelshavere overveje om der kan etableres adgang til haven gennem hækken, da adgang ellers skal foretages gennem stuen

- Sternbrædder på boliger skulle have været malet i efteråret 2022, men maleren var for sløv. Efter aftale sker det i stedet først i foråret 2023 når temperaturen tillader det. Næsten alle skurene blev malet og de få resterende blev malet i marts/april 2023. Arbejdet er i gang.

- Tagrendeudskiftning blev revurderet og bliver ikke udskiftet. Projektet ville koste mellem 250-350.000 kr. Det var endda meget svært at få håndværkere til at afgive et tilbud. Der kun er enkelte utætheder ved samlinger, der er udført forkert. Ca. 95% af systemet er ok (tagrender og nedløb)

- Kloaker blev gennemset via en tv-inspektion, rensede og spulede. Et par reparationer blev udført og efter anbefaling blev der monteret 6 rottespærre. Der blev også indgået en serviceaftale om en årlig rensning af rottespærreerne. Derfor er det meget vigtigt, at man kun smider de rigtige emner i WC og kloak.

- Alle sokler er gennemgået og flere steder er de repareret. Efter anbefaling blev fliser og jord udskiftet med skærver for at undgå fremtidig opfugtning af sokler og murværk.

- Vedligeholdelsesplan revideres løbende, alle røde kritiske punkter er væk (vurderet af håndværkere og bestyrelsen). Flere håndværkere har uafhængig af hinanden givet udtryk for at vores rådgivende ingeniør er lidt sortseer og går med livrem og seler! Den opdaterede vedligeholdelsesplan kan ses på hjemmesiden.

- Den rådgivende ingeniør Terkel blev fravalgt p.g.a. manglende ihærdighed/interesse, manglende opsyn med håndværkeres arbejde og ingen nedslag på tilbud. Fordelen ved ikke at bruge rådgiver til at bestille håndværkere er, at der holdes øje med håndværkerne og at der kan forhandles om diverse tilbud. Der er slået ca. 35.000 kr. af ved forhandling i 2022 samt sparet udgiften til rådgiveren.

- Mark udtrådte af bestyrelsen den 23. november af personlige årsager og John Hammerskov trådte ind i bestyrelsen, da han var suppleant. Han vil være på valg i 2023. - Bestyrelsen er kun på 3 personer og ingen suppleant og **alle andelshavere skal derfor opfordres til at påtage sig en aktiv rolle i andelsboligforeningen Marinaen III**. Alternativet er at få en Administrator til at udfører opgaverne og det vil koste mellem 50.000

og 100.000 kr./år. John Hammerskov har valgt at fratræde bestyrelsen til generalforsamlingen da han rejser en del. Johnny Hørlykke

- Formanden ønsker også at fratræde da han hellere vil arbejde udenfor bestyrelsen fx. med vedligeholdelsesplanen og ventelisten - hvis den næste bestyrelse ønsker dette

- Der er 3 på den interne venteliste og 9 på den eksterne venteliste. Den fremlægges på generalforsamlingen jvf. vedtægterne

- Bestyrelsen har betalt ABF 5.000 kr. for at gennemgå vores vedtægter. Det viste sig at vores vedtægter på nogle områder er utidssvarende og på nogle områder uklare. ABF er kommet med et forslag til nye vedtægter bygget på vores forhold. De nye vedtægter er skrevet i et mere nutidigt sprog og tilrettet nutidens jura. Bestyrelsen ønsker derfor at erstatte de tidligere vedtægter med et opdateret sæt på generalforsamlingen 2023 så de er tidssvarende

- Der har været 3 salg siden sidste generalforsamling. Nr. 38, 64 (overtager den 1. juni 2023) og 66. Velkommen til de nye andelshavere, hvor alle har været på ventelisten

- I slutningen af 2022 modtog vi, som lovet af regeringen breve med oplysninger om Holbæk Kommunes fremtidige varmeplaner. Bestyrelsen har rundsendt det aktuelle brev til hver enkelt andelshaver. Bestyrelsen forventer at der til sin tid vil være et krav om egenbetaling. Da det nuværende varmesystem - gasfyr, er andelshaverens ansvar mener bestyrelsen, at det vil være et fornuftigt tidspunkt for en kommende generalforsamling at vedtage overdragelse af ansvaret for varmeanlægget fra andelshaver til Andelsboligforeningen. Dette vil kræve at andelsboligforeningen styrker sin økonomi. Derfor vil bestyrelsen stille forslag om en boligafgiftforhøjelse så andelsboligforeningen er rustet til en forventet udgift ved indlæggelse af fjernvarme eller anden varmforsyning. Modsat vil andelsboligforeningens økonomi blive væsentlig svækket. Vælger man at bibeholde ansvaret hos andelshaver, skal den enkelte andelshaver forvente en udgift som man måske ikke kan betale. **For at styrke foreningens økonomi vil bestyrelsen foreslå en 15% stigning af boligafgiften** til fremtidens udgifter og inflation, fx rentestigning, overtagelse af fjernvarmeinstallationen, reparation af asfalt ect.

Bilag 2


Budget 2024, Marinaen III (revideret d. 11. april 2023)		23/3-2023
Indtægter:		
Boligafgifter		1.600.000
Lejeindtægter, nr. 72		89.000
Rykkergebyrer		0
Gebyrer salg andele, venteliste mm.		5.000
Indtægter i alt		1.694.000
Udgifter:		
Drift-, fælles- og administrationsomkostninger:		
Ejendomsskat mm.		120.000
Forsikringer		25.000
Elforbrug, fællesarealer, Marinaen III		20.000
ABF-kontingent inkl. bestyrelsesansvarsforsikring mm.		8.000
Hjerterstarter		4.300
Vejbelysning, vejlaug		5.200
Snerydning, vejlaug		16.500
Gartner mm.		65.000
Løbende drift samt vedligeholdelsesplan 2022 - 2031		120.000
Henlæggelser		110.000
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
Drift-, fælles- og administrationsomkostninger i alt		579.700
Finansielle omkostninger:		
DLR Kredit: Rentetilpasningslån F5 (03/24), 10 år afdragsfri (03/29)		175.250
DLR Kredit: 1 pct. obligationslån		938.555
Finansielle omkostninger i alt		1.113.805
Udgifter i alt		1.693.505
Budget resultat		495

Referat godkendt den 20/4 -23



Britt Synnøve Madsen

Formand



Calle Nørvig

Næstformand



Inge Kristensen

Bestyrelsesmedlem



Calle Nørvig

Dirigent