

# GENERALFORSAMLING – AB MARINAEN III

**DATO** 23. april 2024

**REFERENT** Millika Holst

## DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af årsregnskab, pixiudgave og revisionsberetning. Godkendelse af årsregnskab og andelskrone.
4. Orientering om hvor langt bestyrelsen er kommet mht. vores lånesituation. Punktet er orienterende og er ikke et beslutningspunkt. Der vil blive bedt om en tilkendegivelse om, hvad bestyrelsen skal arbejde videre med. Der lægges op til en ekstraordinær generalforsamling i august, hvor der skal tages stilling til forhøjede boligafgifter ifm. låneomlægning/rentetilpasning.
5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Indkomne forslag
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen :
  - a. Formand Britt Synnøve Madsen træder ud af bestyrelsen og der skal derfor vælges en ny formand på generalforsamlingen, jf. de nye vedtægter.
  - b. Bestyrelsesmedlem Calle Nørvig er på valg og ønsker genvalg.
  - c. Der kan desuden vælges 1 ekstra bestyrelsesmedlem.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen  
Der skal vælges 1-2 suppleanter!
9. Fremlæggelse af ventelister (ligger fremme til generalforsamlingen)
10. Eventuelt

## REFERAT

### 1. Valg af dirigent og referent

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

Milika Holst, nr. 68, valgtes som referent.

### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev fremlagt af Calle (se bilag 1 nedenfor)

Beretningen blev taget til efterretning.

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab. Godkendelse af årsregnskab og andelskrone.**

Calle gennemgik det udleverede regnskab og uddybede enkelte punkter. Regnskabet udviser et overskud ift. budgettet på 58.798 kr. Det er et meget tilfredsstillende resultat.

Værdien af andelskronen stiger fra 1,38 til 1,44. Den eksakte værdi for hver enkelt andel kan ses i regnskabets note 20.

Beslutning: Årsregnskabet og andelskronen blev godkendt.

### **4. Orientering om foreningens lånesituation. Punktet er orienterende og er ikke et beslutningspunkt.**

Flemming Thorslund fra Aktiv Finans orienterede om det arbejde, der hidtil er foretaget i forhold til den kommende rentetilpasning af foreningens afdragsfrie F5-lån. Derefter fremlagde han 3 tilbud fra 3 forskellige kreditforeninger (se medfølgende dokument i udsendelsen).

Generalforsamlingen beder bestyrelsen om at arbejde videre med tilbuddet fra DLR med enten F3 eller F5 og prøve at få en højere andel som afdragsfri. Der indkaldes snarest til en ekstraordinær generalforsamling (august/september), som skal tage stilling til et konkret lånetilbud.

### **5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften (se bilag 2 nedenfor)**

Calle fremlagde budgettet for 2025, hvoraf det fremgår at der vil blive tale om en stigning i boligafgiften på gennemsnitlig ca. 1.400 kr. om måneden pr. andel (reguleret efter andelens størrelse). Der er tale om en foreløbig vurdering, da vi ikke kender det endelige lånetilbud. Der vil derfor blive fremlagt et revurderet budget for 2025 til beslutning på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret.

Budget 2025 blev godkendt af generalforsamlingen.

### **6. Indkomne forslag**

Der var ingen forslag.

### **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen :**

- a. Valg af formand
- b. Bestyrelsesmedlem Calle Nørvig er på valg og ønsker genvalg
- c. Der kan desuden vælges 1 ekstra bestyrelsesmedlem

#### **Beslutning:**

Maya Karlsen (nr. 64) blev valgt som ny formand.

Calle Nørvig (nr. 70) og Sandy Petersen (nr. 38) blev valgt til bestyrelsen.

## **8. Valg af suppleanter til bestyrelsen**

**Der skal vælges 1-2 suppleanter!**

Beslutning:

Susanne Hammerskov (nr. 56), blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

## **9. Fremlæggelse af ventelister**

Ventelisten lå til gennemsyn. Pt. er der 5 på den interne venteliste og 9 på den eksterne venteliste.

## **10. Eventuelt**

Der blev spurgt til den forestående varmesituation i Holbæk kommune. Bestyrelsen følger det tæt og det vil være et emne, der kræver en beslutning indenfor de nærmeste år. Der er i øjeblikket flere initiativer og webinarer om emnet og bestyrelsen vil få en mail med muligheder.

Ligeledes blev der luftet tanker om behovet for ladestandere til elbiler. Det vil også være et emne, der trænger sig på. Her er der ligeledes mulighed for at forhøre sig hos ABF, som i øjeblikket afholder diverse møder om dette.

Calle takkede den afgående suppleant Merete for et godt samarbejde og for hendes indsats i bestyrelsen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.45

## Bilag 1.

### **Bestyrelsens beretning for året april 2023 til april 2024**

Vi har i det forløbne år afholdt 6 bestyrelsesmøder, hvor et gennemgående punkt har været den forestående rentetilpasning af vores afdragsfrie F5-lån.

Alle referater af disse bestyrelsesmøder er blevet sendt ud til andelshaverne og efterfølgende lagt ud på foreningens hjemmeside, så der på den måde er gennemsigtighed i bestyrelsens arbejde.

Da bestyrelsen, der blev valgt sidste år var forholdsvis ny, har vi lagt vægt på at uddelegere arbejdet, så de folk, der har kvalifikationer, tager sig af de områder, de har forstand på. Heldigvis har tidligere medlemmer af bestyrelsen tilbudt deres hjælp og det har foreningen haft stor glæde af. I den forbindelse vil vi gerne takke Mark Percy i nr. 43 for hans store indsats med hjemmesiden og det digitale område og også Johnny Hørlykke for arbejdet med kontakten til håndværkerne i forbindelse med vores vedligeholdelsesplan samt ventelisten. Det er stadig bestyrelsen, der er ansvarlig, men vi har draget stor fordel af deres arbejde – tak for det!

Og hvad er der så sket i året?

Vi startede med at konstituere os og aftale forretningsgangen i den nye bestyrelse. Inge er desuden valgt som vores repræsentant i vejlaugget og har påtaget sig funktionen som deres kasserer.

#### **Vedligehold**

Vedligeholdet har stået på lavt blus og der er kun foretaget det allermest nødvendige ift. vedligeholdelsesplanen. Johnny holder håndværkerne i ørerne og holder vores udgifter nede. Der bliver ikke foretaget noget uden bestyrelsens godkendelse. Den store udgift i år var en forsinket faktura fra arbejdet året før.

#### **Ny revisor**

I maj fik bestyrelsen mail fra revisor Vibeke Hundevad, som stoppede i RR-gruppen. Hun havde overtaget alle andelsforeningerne og ville dermed høre om vi ville fortsætte med hende (som i forvejen stod som den ansvarlige for vores regnskab). Det har vi sagt ja til og Vibs Revision har derfor overtaget revision af vores regnskab.

#### **Møde med banken**

Som et af de første punkter indkaldte vi Flemming Thorslund fra Aktiv Finans. Her gennemgik vi mulighederne og ønskerne fra foreningen, som i korte træk gik ud på at holde stigningen i boligafgiften så lav som muligt i forbindelse med den kommende rentetilpasning af vores afdragsfrie F5-lån.

Flemming udarbejdede et oplæg til 3 kreditforeninger og vi holdt møde med vores egen bank (Sparekassen Kronjylland), som fik fremlagt vores ønsker. Det har afstedkommet 3 forslag, som Flemming senere vil fremlægge for generalforsamlingen.

Bestyrelsen vil senere indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, med dette punkt som det eneste til beslutning om vores kommende lånesituation. Vi er på nuværende tidspunkt ikke i tvivl om at det vil afstedkomme en ikke ubetydelig stigning i boligafgiften, som vi derfor har indregnet i det foreslåede budget for 2025.

## **Ny ejendomsvurdering**

Sidst på efteråret udsendte Vurderingsstyrelsen sin frygtede og længe ventede vurdering af andelsboligerne. Af den kunne vi se at vi skal stige i skat (grundskyld) fra ca. 113.448 til ca. 183.490 over en 11-årig periode (max. 4,75 % pr. år). Dette har vi indregnet i det kommende budget, men vi afventer samtidigt at Vurderingsstyrelsen kommer med en revideret beregning i løbet af 2025. De har nemlig lavet en del fejl, som vil blive rettet. I modsat fald, vil bestyrelsen vurdere om vi skal klage over den nye vurdering.

## **Nye andelshavere (nr. 38, 64 og 58)**

Vi siger velkommen til Maya nr. 64, Ilse og Sandy i nr. 38 samt Hanne i nr. 58.

## **Ny forsikring**

Foreningen modtog i januar en varslingskrivelse fra foreningens forsikringsselskab, Købstædernes Forsikring, som varsler foreningens bygningsforsikring til ophør pr. 01.04.2024. Købstædernes Forsikring varsler forsikringen til ophør, fordi man ikke mener at det er i forsikringsselskabets interesse/risikoappetit længere. Foreningens forsikringsmægler har undersøgt markedet og lavede 3 tilbud. Mægleren valgte at indstille forslaget fra Almindelig Brand Forsikring, som tilbyder en 3-årig tegningsperiode til en årlig forsikringspræmie af 43.528 kroner inkl. afgifter. Dækningsmæssigt er tilbuddet fra Almindelig Brand Forsikring tilsvarende ift. nuværende forsikringsløsning.

Bestyrelsen følger forsikringsmæglerens anbefaling.

## **Ny formand**

Formand Britt Synnøve Madsen meddelte i marts, at hun af private årsager er nødt til at stoppe som formand, hvorfor der ifølge vores nye vedtægter skal vælges en ny formand på generalforsamlingen. Vi takker Britt for hendes solide arbejde i det forgangne år og er kede af at hun ikke kan fortsætte. Det har været et fortrinligt samarbejde og vi ønsker hende alt godt i fremtiden.

I den forbindelse vil bestyrelsen også gerne takke de 2 suppleanter, Merete i nr. 74 og Susanne i nr. 56 for deres engagement i bestyrelsens arbejde. Merete har deltaget i næsten alle møder og Susanne har bistået med gode og kvalificerede spørgsmål til sagen om den kommende rentetilpasning.

## **Venteliste**

Der er i øjeblikket 5 på den interne venteliste og 9 på den eksterne venteliste. I kan se den senere.

## **Vejfest**

Som noget nyt, har Ilse og Sandy i nr. 38 inviteret til en vejfest lørdag d. 15. juni kl. 17. Vi håber at alle vil være med til at bakke dette gode initiativ op, så vi kan få skabt en ny tradition og møde hinanden under lidt festlige former.

## Bilag 2

<b>Budget 2025, Marinaen III</b>		<b>18/3-2024</b>
<b>Indtægter:</b>		
Boligafgifter		2.000.000
Lejeindtægter, nr. 72		104.964
Rykkergebyrer		0
Gebyrer salg andele, venteliste mm.		5.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.109.964</b>
<b>Udgifter:</b>		
<b>Drift-, fælles- og administrationsomkostninger:</b>		
Ejendomsskat mm.		120.000
Forsikringer		45.000
Elforbrug, fællesarealer, Marinaen III		20.400
ABF-kontingent inkl. bestyrelsesansvarsforsikring mm.		8.000
Hjerterstarter		4.500
Vejbelysning, vejlaug		5.500
Snerydning, vejlaug		16.500
Gartner mm.		65.000
Løbende drift samt vedligeholdelsesplan 2022 - 2031		120.000
Henlæggelser		110.000
Kontorartikler		1.500
Hjemmeside mm.		3.000
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>602.100</b>
<b>Finansielle omkostninger:</b>		
DLR Kredit: Rentetilpasningslån F5 (5 år afdragsfri (10/29)		775.000
DLR Kredit: 1 pct. obligationslån		774.431
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>1.549.431</b>
<b>Udgifter i alt</b>		<b>2.151.531</b>
<b>Budget resultat</b>		<b>-41.567</b>

Referat godkendt d. 2/5 2024



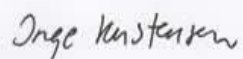
Maya Karlsen

Formand



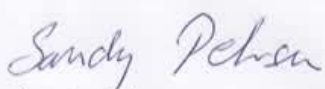
Calle Nørvig

Næstformand



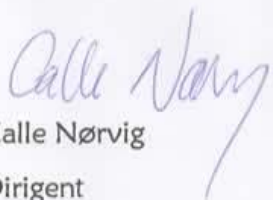
Inge Kristensen

Bestyrelsesmedlem



Sandy Petersen

Bestyrelsesmedlem



Calle Nørvig

Dirigent