

GENERALFORSAMLING – AB MARINAEN III

DATO 2015.04.09
REFERENT Mark

DAGSORDEN

- 1 – Valg af dirigent
- 2 – Bestyrelsens beretning
- 3 – Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronen
- 4 – Budget 2016
- 5 – Indkomne forslag
- 6 – Emner til behandling
- 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 8 – Valg af en suppleant
- 9 – Valg af revisor
- 10 – Eventuelt
- 11 – Mødet hæves

REFERAT

1 – Valg af dirigent

Ole Daugaard (nr. 50) valgtes som dirigent og konstaterede at der var fremmødt 14 andele og forelagt 7 fuldmagter.

Der kræves minimum 18 fremmødte andelshavere inkl. fuldmagter før generalforsamlingen kan stemme om vedtægtsændringer. Generalforsamlingen er med i alt 21 fremmødte andele således beslutningsdygtig.

2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev fremlagt af Hans Jørn (bilag 1).

Beretningen blev godkendt.

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

Casper gennemgik det udleverede regnskab og uddybede de enkelte punkter. Der var spørgsmål til swap-aftalen samt bidragssatsen, som blev besvaret.

Andelskronen er uændret i 2015.

Årsregnskabet, revisionsberetningen og andelskronen blev godkendt.

4 – Budget 2016

Casper gennemgik budget 2016 (bilag 2) og uddybede budgettets enkelte poster.

Budgettet blev godkendt.

5 – Indkomne forslag

A - Forslag fra Casper nr. 44

Grundet øgede krav til dokumentationspligt fra ejendomsmæglernes side om andelsboligforeningers økonomiske situation i forbindelse med salg af andele, foreslås det, at beløbet for udfyldelsen af relevante dokumenter hæves fra de nuværende 750 kr. til 1.000 kr.

Beslutning: Forslaget blev vedtaget.

B - Forslag fra Mark nr. 41

For at imødekomme økonomiske problemer for foreningen, såfremt en andelshaver ikke overholder sine betalingsforpligtelser, foreslås nedenstående punkt til afstemning på generalforsamlingen:

- I forbindelse med at et nyt medlem indtræder i foreningen, skal der erlægges et depositum svarende til 3 måneders boligafgift eksklusiv forbrug. Depositum tjener til sikkerhed for medlemmets forpligtelser over for foreningen, herunder såvel skyldig boligafgift som andre forpligtelser, som et medlem måtte have over for foreningen. Depositum vil være at regulere løbende, således at det stedse svarer til 3 måneders boligafgift. Depositum forrentes ikke.

Beslutning: Forslaget blev forkastet.

C - Forslag fra Mark nr. 41

For at foreningen ikke skal have unødige omkostninger ved andelshaveres manglende vedligeholdelse af udvendigt træværk, foreslås nedenstående punkt til afstemning på generalforsamlingen:

- Det enkelte medlem på 1. salene, skal vedligeholde gelænder og trægulv på altanerne.

Beslutning: Forslaget blev vedtaget.

D - Forslag fra Hanne og Henrik nr. 38

Vi har et forslag om at fælde eller beskære de træer, som skygger for haverne.

Beslutning: Forslaget blev vedtaget.

6 – Emner til behandling

A - Foreningens økonomiske situation

Casper gennemgik foreningens økonomiske situation under punkt 3. Der var ikke yderligere kommentarer.

Der var intet til beslutning under dette punkt.

B - Nordea renteswap

Casper gennemgik renteswapaftalen under punkt 3.

Der var intet til beslutning under dette punkt.

C - Vedligeholdelsesdag og vedligeholdelsesplan

Der ligger op til at arbejdsopgaverne styres lidt strammere i år, så det sikres at de nødvendige opgaver bliver udført. Vi fortsætter med den fleksible model hvor man får en opgave, som skal løses indenfor et givent tidsrum.

Der var intet til beslutning under dette punkt.

D - Tilbagebetalt ejendomsskat

Punktet blev gennemgået under punkt 3.

Der var intet til beslutning under dette punkt.

E - Nye forslag fra andelshaverne

Der er fra enkelte andelshavere ønske om f.eks. at udskifte lamper ved hoveddøren. Vær dog opmærksom på at forandringer af boligens ydre, skal ansøges og godkendes af bestyrelsen.

7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg er: Hans Jørn - modtager genvalg. Hans Jørn blev genvalgt.

8 – Valg af en suppleant

Lisbeth (nr. 54) blev valgt som suppleant.

9 – Valg af revisor

Revisoren Frank Pedersen er genvalgt som revisor.

10 – Eventuelt

Der blev ikke taget referat under eventuelt.

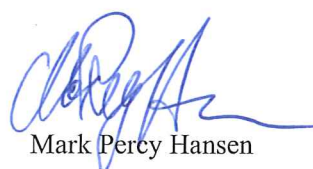
11 – Mødet hæves

Generalforsamlingen afsluttedes kl. 21:32.

Referat godkendt den 9/4. 15


Hans Jørn Kjøller


Casper Thode Mortensen


Mark Percy Hansen

Bestyrelsens beretning for 2014.

Holbæk den 11/3 2015

Vi har i årets løb afholdt 7 bestyrelsesmøder og en ekstra ordinær generalforsamling den 11 februar. Ved mødet deltog 15 andele + 2 fuldmagter.

Vi har også haft et aftenmøde med Nordea, hvor også Mads Lundsten og Thomas Bie fra Finansiels Rådgivning deltog. De ville allerede nu indgå en aftale med os, om at fortsætte aftalen efter 2017.

Ken Nielsen fik solgt nr. 48 til Marissa Magnussen, så vi har ingen ledige lejligheder nu, og der er heller ikke nogen til salg.

Vi har fået ejendomsskatter tilbage for årene 2008-2013.

I alt **391.631,10 kr.**

Rafn og Søn mener ikke, at det er nok, så nu kører vi en sag mod kommunen.

Vi har her i 2015 fået regningen fra Rafn og Søn for det arbejde, de har udført for os.

Regningen lød på **147.228,58 kr.** Så der bliver **244.402,52 kr.** tilbage til andelsforeningen.

Nr. 62 er fra 1/5 2014 lejet ud til Steen Muller, så vi får huslejen dækket fuldt ud.

Vi fik sat lejligheden i stand, rengjort, malet, nye nøgler og postkasse.

Alt det skulle Nicolass Segato betale. Men han skylder os stadigvæk **22.721,- kr.**

Desværre vil det være alt for dyrt med advokatsalær at inddrive dette beløb.

Den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt via mailstemmer.

Der indkom 21 JA stemmer vedrørende vedligeholdelse af udendørs gelænder og gulvbrædder af alle 1. sals lejlighederne.

Vi har senere fået at vide af vores advokat, at det ikke er lovligt at mailstemme til en vedtægtsændring.

Derfor fremsender vi forslaget igen.

Vi har fået fjernet vores carporte netbank, så vi slipper for at betale mellem **1.600,- og 1.900,- kr. årligt.** Nu har vi almindelig netbank med 2 bestyrelses-medlemmer, der skal godkende.

Vi havde kun 1 havedag, og der var et pænt fremmøde, men stadig nogle, der vælger at betale **500,- kr.**, i stedet for at deltage i fællesskabet.

Vi har fået saltet 10 gange i november og december til en pris på **720,- kr.**

Det er vejlauget, der indgår aftalerne.

Vi har igen i år en andelshaver, der ikke betaler til tiden. Det går ud over vores økonomi og er tidskrævende for bestyrelsen.

Indtægter	Budget 2016
HUSLEJE	2.701.680
RENTER	
I ALT	2.701.680

Driftomkostninger	Budget 2016
EJENDOMSSKATTER/ROTTEBEK	150.000
FORSIKRINGER	18.500
FÆLLESOMKOSTNINGER Marina 3	
<i>El fællesareal</i>	17.000
<i>ABF/kontingent og bestyrelsesansvar</i>	7.500
Vejlaug	
<i>Belysning på privat fællesvej</i>	3.500
<i>Snerydning privat fællesvej</i>	4.000
I ALT	32.000
VEDLIGEHODELSE	
<i>Gartner</i>	10.000
<i>Reparation og vedligeholdelse</i>	10.000
I ALT	20.000
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	
<i>Kontorartikler, porto og gebyrer</i>	100
<i>Kurser ABF</i>	0
<i>E-economic</i>	2.500
<i>Corporate netbank</i>	0
<i>Regnskabsassistance</i>	2.000
Mødeomkostninger	
<i>Generalforsamling</i>	500
<i>Middag bestyrelsen</i>	2.500
<i>Vederlag bestyrelsen</i>	9.000
<i>Advokatbistand</i>	10.000
<i>Revisionshonorar</i>	17.000
<i>Grundejerforening</i>	0
I ALT	43.600
Drift i alt	264.100
FINANSIERING	
<i>OTC renteswap 6577234</i>	1.961.538
<i>Nordea kredit</i>	434.385
	2.395.923
Udgifter i alt	2.660.023
Husleje indtægt 2015	2.701.680
Budget resultat 2015	41.657