

GENERALFORSAMLING – AB MARINAEN III

DATO 9. april 2025

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 varmemforsyning. Punktet er orienterende og er ikke et beslutningspunkt. Der vil blive bedt om en tilkendegivelse om, hvad bestyrelsen skal arbejde videre med.
5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2026 til godkendelse.
6. Indkomne forslag
 - a. Forslag til revideret husorden
 - b. Ændringsforslag til revideret husorden
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen :
 - a. Valg af formand - Maya Karlsen er på valg og ønsker genvalg.
 - b. Bestyrelsesmedlem Inge Kristensen er på valg og ønsker genvalg.
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 15 andele, 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 formand Maya Karlsen (nr. 64).

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 54.497 kr. Det er et meget tilfredsstillende resultat.

Værdien af andelskronen stiger fra 1,44 til 1,49. Den eksakte værdi for hver enkelt andel kan ses i regnskabets note 20.

Beslutning: Årsregnskabet og andelskronen blev godkendt.

4. Orientering om hvor langt bestyrelsen er kommet mht. vores varmforsyning. Punktet er orienterende og er ikke et beslutningspunkt. Der vil blive bedt om en tilkendegivelse om, hvad bestyrelsen skal arbejde videre med.

Sandy Petersen (nr. 38) fremlagde bestyrelsens arbejde med foreningens varmforsyning. Der er blevet kigget på hhv. fjernvarme, varmepumper og gasfyr. Mht. fjernvarme er Holbæk Kommune allertidligst klar til vores del af byen omkring 2035; et mere realistisk bud er 2040. Samtidig vil det kræve en meget omfattende renovering af vores teknikrum i den enkelte andel. Mht. varmepumper er der også et pladsproblem samt støjproblem. Bestyrelsens indstilling er at vi arbejder videre med en løsning, baseret på gasfyr, da det i skrivende stund er både den mest økonomiske og mindst komplicerede løsning. Samtidig er det også en miljøvenlig løsning, set i lyset af at 40% af energien kommer fra biogas og i 2030 forventes det at være næsten 100%.

Generalforsamlingen beder bestyrelsen om at arbejde videre med en varmforsyning baseret på gasfyr. Samtidig er det ikke tidspunktet for en hurtig udskiftning, da vores gasfyr ser ud til at kunne holde en 5 -10 år endnu med lidt vedligeholdelse. I den sammenhæng opfordrer bestyrelsen til at den enkelte andelshaver sørger for service af gasfyret hvert andet år.

5. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2026 til godkendelse (se bilag 1 nedenfor)

Calle fremlagde budgettet for 2026. Budget 2026 blev godkendt af generalforsamlingen.

6. Indkomne forslag

Bestyrelsens forslag til revideret husorden blev debatteret og der var særlig fokus på punkterne omkring trådhegn, husdyr, ladestandere til elbiler samt emfang. Den endelige husorden, som blev vedtaget på generalforsamlingen, fremgår af bilag 2 (se nedenfor).

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen :

- a. Valg af formand. Maya Karlsen er på valg og ønsker genvalg
- b. Bestyrelsesmedlem Inge Kristensen er på valg og ønsker genvalg

Beslutning:

Maya Karlsen (nr. 64) blev genvalgt som formand.

Inge Kristensen (nr. 66) blev genvalgt til bestyrelsen.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der skal vælges 1-2 suppleanter!

Beslutning:

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

9. Fremlæggelse af ventelister

Ventelisten lå til gennemsyn. Pt. er der 5 på den interne venteliste og 10 på den eksterne venteliste.

10. Eventuelt

Der blev spurgt til vedligeholdelse af gummifuger ved altan og døre, da de nogle steder er ret medtagne. Johnny oplyste at der er ved at blive sat et eftersyn i gang, så vi kan få et samlet overblik over situationen og få det ordnet (det er en del af årets vedligeholdelsesplan).

Der blev også spurgt til utætheder i tagrender. Det er et tilbagevendende problem, da en varig løsning vil være at skifte alle tagrender ud og det vil koste ml. 400.000 og 500.000 kr., så vi må klare os med lappeløsninger og spande indtil videre, - surt 😞.

Bestyrelsen spurgte om der vil være interesse for indkøb af et borde/bænkesæt, så vi kunne nyde en fælles eftermiddagskaffe eller fyraftensøl på græsarealet ml. nr. 64 og 44. Det var der umiddelbart tilslutning til. I samme stil foreslog bestyrelsen at oprette en Facebook-gruppe for Marinaen3, så vi kunne invitere til lidt fælles kaffe eller andre fælles initiativer for at fremme fællesskabet for foreningen. Det blev også taget godt imod 😊. Denne Facebookgruppe er nu etableret under navnet: 'Marinaen3', så det er nu muligt at hoppe med på denne. Bestyrelsen vil ved sit første møde d. 23. april, informere lidt mere herom.

Endelig bekræftede Mette og Calle (nr. 70), at de snarest indbyder til den årlige og nu traditionelle sommerfest 😊.

Calle takkede Johnny Hørlykke (nr. 76) og Mark Percy (nr. 41) for deres indsats og hjælp til bestyrelsen med vedligeholdelsesplan og hjemmeside.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.45

Bilag 1

Budget 2026, Marinaen III		21/3-2025
Indtægter:		
Boligafgifter		2.062.908
Lejeindtægter, nr. 72		106.296
Rykkergebyrer		0
Gebyrer salg andele, venteliste mm.		5.000
Indtægter i alt		2.174.204
Udgifter:		
Drift-, fælles- og administrationsomkostninger:		
Ejendomsskat mm.		130.000
Forsikringer		55.000
Elforbrug, fællesarealer, Marinaen III		15.000
ABF-kontingent inkl. bestyrelsesansvarsforsikring mm.		8.500
Hjertestarter		3.250
Vejbelysning, vejlaug		5.500
Snerydning, vejlaug		12.000
Gartner mm.		60.000
Løbende drift samt vedligeholdelsesplan 2022 - 2031		120.000
Henlæggelser		110.000
Kontorartikler		500
Hjemmeside mm.		1.500
Skat, bank- og renteudgifter		20.000
Generalforsamling mm.		8.500
Bestyrelseshonorar		10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance		20.000
Telefon		6.000
Rådgiverhonorar		25.000
Drift-, fælles- og administrationsomkostninger i alt		610.750
Finansielle omkostninger:		
DLR Kredit: Rentetilpasningslån F5 (5 år afdragsfri (10/29)		746.902
DLR Kredit: 1 pct. obligationslån		798.572
Finansielle omkostninger i alt		1.545.474
Udgifter i alt		2.156.224
Budget resultat		17.980

Husorden for Marinaen 3

Farver

- Generelt må der anvendes følgende farver: sort, brun, mørk grøn, terrakotta, creme/hvid eller grå/grålig.

Affald

- Alle i foreningen skal følge bestemmelserne fra Holbæk Kommune, om at sortere affaldet.
- Al udsmidning skal foregå i lukkede poser.

Beplantning

- Overvej om planten er giftig for dyr og børn.
- Overvej om planten er meget løvfældende.
- Ingen hængeplanter direkte på murværk.
- Græs klippes jævnligt. Så frem man ikke selv kan gøre det, så spørg om hjælp fx hos naboen eller i dit netværk
- Hækken skal klippes, så den ikke generer for fællesarealerne og/eller gangpassager.

Hegn/trådhegn

- Hegn skal fastgøres i begge ender, således det ikke står og svajer.
- Hegn skal placeres min. 30 cm fra hækken, så hækken ikke vokser skæv og stadig kan klippes fra begge sider.
- Trådhegn kan placeres i hæk uden ansøgning. Trådhegnet må ikke være højere end 100 cm.
- Højde på hegn og placering ved skel skal følge hegnsloven. Som hunde- og katteejer skal du tillige være opmærksom på, at hunden/katten kun må løbe frit i egen have.

Biler og parkeringspladser

- Af hensyn til børn bør alle køre forsvarligt og max 20 km/t.
- Alle former for anhængere må ikke optage parkeringspladser i længere perioder; ellers skal dette ske på egen matrikel.
- Gæster i bil henvises til at benytte gæsteparkeringer ved nr. 38-42 og 37-39.
- Andelshavere med parkeringsplads på egen grund, bør benytte disse.

Elbiler

- Enhver etablering af el-ladestandere skal forinden etablering godkendes af bestyrelsen.
- Opladning af elbiler og etablering af ladestandere påhviler den enkelte andelshaver. Det er, før en evt. generalforsamlingsbeslutning, ikke foreningens opgave.
- Alle der bor i stueplan, skal benytte egen indkørsel til opladning. Hvis indkørslen er benyttet til andet formål, f.eks. have, skal haven nedlægges.
- For beboere på 1. sal er etablering af ladestander mulig, på baggrund af et individuelt skøn i samarbejde med bestyrelsen.
- Der må ikke ligge ladekabler hen over fælles køreområder. Ved opladning må elbilen ikke parkeres til gene for andre køretøjers forbi passage. Dette gælder hele døgnet pga. vejsaltning, snerydning og krav om, at redningskøretøjer skal kunne passere frit døgnet rundt.

Husdyr

- Det er kun tilladt at holde 1 husdyr. Hvis en andelshaver ønsker flere, skal der ansøges om en undtagelse til bestyrelsen.
- Det er en forudsætning for retten til at holde husdyr, at de ikke er til gene for de andre beboere.
- Hundeejere skal sørge for, at deres hunde ikke står og gør i længere tid af gangen og ikke i tidsrummet der er gældende for alm. Larm. (se evt. under punkt Generelt)
- Hundeejere skal kunne fremvise lovpligtig hundeanvarsforsikring.
- Katteejere skal ID mærke deres kat.
- De beboere, som er generet af en anden beboers husdyr, opfordres til selv at henvende sig til husdyrets ejer og gøre opmærksom på problemet. Hvis det ikke hjælper, skal man lave en oversigt over problemet med en "dagbog"/note skema, med oversigt over dato, tidsrum mm., så bestyrelsen kan forholde sig til fakta, hvis denne skal være behjælpelig.
- Alle efterladenskaber fra dyr skal opsamles og puttes i egen skraldespand.

Generelt

- Græsslåning, boremaskiner og andet støjende værktøj bør ikke anvendes på hverdage mellem kl. 20 og kl. 09. I weekender mellem kl. 18 og 09.
- Skal man holde fest, bør man orientere de omkringliggende naboer; gerne 2 dage i forvejen.
- Der må ikke spilles høj musik eller foregå andre støjende ting for åbne døre og vinduer efter kl. 22.
- Bestyrelsen ansøges skriftligt vedrørende ophængning af markiser. Markiser skal være ensfarvede og holdes i de tilladte farver.
- Boring af huller i murværket til pynt og lignende må kun bores i fuger.
- Vingetørrestativ og paraplytørrestativ må sættes op uden ansøgning til bestyrelsen.
- Rengøring af kørebane for granitskærver mindst 1 gang månedligt.
- Inddækning af altaner skal være flethegn eller sejldug holdt i de tilladte farver.
- Der skal luges mellem fliser efter behov, dog mindst 1 gang pr. år.
- Der må ikke bores i stålelementerne på altanerne. Indvendigt i søjlerne er der nedløbsrør af plastic.
- Træterrasser skal være frit monteret uden fastgørelse til fundament, murværk eller stålsøjlelementer.
- Centralsugesystemet er foreningens. Ønsker man at frakoble emfanget, skal man dog afdække hullet til udtaget ved væg/loft forsvarligt. Ønsker man at skifte emfanget i køkkenet, SKAL det være et emfang til centralsugesystem, UDEN motor til et fast rørsystem. (Det kan fx være af mærkerne Exhausto, Termex, Systemer). Er man i tvivl, kan man kontakte bestyrelsen.

Referat godkendt d. 14/4 2025

Maya Karlsen

Formand

Calle Nørvig

Næstformand

Inge Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Sandy Petersen

Bestyrelsesmedlem

Calle Nørvig

Dirigent