

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag den 20. april, 2012 kl. 18.00.  
i Fortegårdens Restaurant, Tirstrupvej 7, 8240 Risskov.**

Konstatering af fremmøde efter andelshaverlisten.

Hans Egedes Vej: 34,36,38,42,44,48,50,52,54,56,60,62,64,66,68

Fridtjof Nansens Vej: 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,23,25,33,35,37,41,43

Roald Amundsens Vej: 3,5,7,11,13,17,19,21

Foreningen bød velkommen til:

Niels Erik Jensen og Kristine Toftgaard Tanderup RAV 21

Brian Seleksen HEV 48

Overtagelse 1/6

Foreningen bød desuden velkommen til kommende andelshavere:

Tina og Rune Carstensen FNV 9

Overtagelse 1/5

Brian Seleksen HEV 48

Overtagelse 1/6

Købere til FNV 11

Efter generalforsamlingen er købet af FNV 11 dog trukket tilbage

**Punkt 1. Valg af dirigent.**

Søren Schmidt, Fridtjof Nansens Vej 16, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet.

**Punkt 2. Bestyrelsens beretning ved formanden.**

Bestyrelsens arbejde i det forgangne år har primært handlet om møder med advokat og bank i forbindelse med diskussion af mulighederne for foreningens fremtid, som vil blive behandlet i forbindelse med dagordnens punkt 6.

Der har været en del aktivitet omkring handler af andelene. Der er handlet 4 andele og der er en andel der til salg nu. Der har været en del potentielle købere forbi og i modsætning til tidligere er der nu mange der har takket nej til andelene. Nogle fordi de syntes, at de er for dyre og nogle fordi de ikke har kunnet handle før, at de har fået solgt deres nuværende bolig.

I forbindelse med de seneste salg har bestyrelsen haft møde med arkitekt Claus Jensen omkring vurderingen af andelene. Han mener, at der er enkelte andele, der i pris er kommet for højt op, når alle forbedringer medregnes. De regler som vi følger, er standart regler, men de store beløb specielt ny tilflyttere lægger i husene, gør at priserne kommer meget højt op. Vi blev enige om, ikke at ændre på prisfastsættelserne og lade det frie marked regulere, hvad der med rimelighed kan puttes i husene. Andelshaverne skal dog være bevidste om, at vi nu er ved at nå en grænse for, hvad priserne på andelene kan bære. Specielt skal man være bevidst om, at de forbedringer man putter i andelene nedskrives over 20 til 30 år.

Bestyrelsen har desuden været i kontakt med vores advokat i forbindelse med en afklaring omkring grundene i forhold til om vi kunne få samme løsning som de fik i Finnebyen. På vores henvendelse svare advokat Winnerskjold bl.a.:

*"Jeg vil anse det for udelukket at kommunen vil bruge Finnebymodellen for jeres forening. Kommunen vil, så vidt jeg kan se det, have pligt til at håndtere jeres deklARATION, efter sit indhold. Det er jo også det man indtil nu har henholdt sig til fra kommunens side."*

Dette svarer i indhold til de svar vi har fået fra kommunen på vores henvendelser ang. hjemfaldspligten. Bestyrelsen følger op for at undersøge, hvorledes det er at vores hjemfaldsklausul er forskellig fra den de havde for Finnebyen.

Foreningen har fået en henvendelse fra kommunen angående trafik på HEV. Bestyrelsen har givet høringssvar via næstformand Claus Mikkelsen. Generalforsamlingen bemærkede, at dette var problematisk, da der ikke er enighed om holdningen til trafik på HEV. Bestyrelsen lovede af den grund at trække dets høringssvar.

Generalforsamlingen spurgte endvidere om, hvorledes det forholder sig med tage og vinduer i forhold til prisfastsættelsen af andelene. Disse hører normalt ikke til under forbedringer. Bestyrelsen gentog at praksis er, at såvel udskiftning af vinduer som tage hører med til de enkelte andeles værdi. Efter aftale med vurderingsmanden tæller de med som en ekstraordinær genopretning, som kan medregnes i andelens værdi.

Generalforsamlingen tog herefter beretningen til efterretning.

### **Punkt 3. Årsregnskabet forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.**

Kassereren, Lis Jørgensen bemærkede, at regnskabet i god tid før generalforsamlingen var uddelt til andelshaverne, og at hun derfor ville nøjes med at oplæse revisionsprotokollatet. Regnskabet blev godkendt.

### **Punkt 4. Årsregnskabet forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.**

Budget med bemærkninger blev godkendt af generalforsamlingen. Huslejen blev fastholdt på 1.400 kr/md.

### **Punkt 5. Fastsættelse af andelsværdi for tiden frem til næste generalforsamling, jfr. vedtægtens § 14.1 a.**

Bestyrelsens anbefaling på at fastholde andelsværdien på 1.685.809 kr. blev uden modforslag accepteret af generalforsamlingen.

## **Punkt 6. Diskussion af foreningens fremtid.**

Formanden redegjorde for de scenarier bestyrelsen har udarbejdet sammen advokat Torben winnerskjold samt de økonomiske konsekvenser der, vil være til de forskellige scenarier.

### **Scenarierne er:**

**1. Foreningen fortsætter som hidtil.**

Gratis her og nu men kan blive dyr og svær at håndterer i 2026.

**2. Andelsforeningen frigøres fra hjemfaldspligten (i dag).**

*Kan vedtages med simpelt flertal.*

Foreningen skal optage et lån svarende til grundenes værdi i frihandel som i sidste valuar vurdering var på 48.000.000 kr. Afdrag på et sådan lån lægges på huslejen.

**3. Salg af de enkelte ejendomme.** (Til andelshaverne)

*Kan vedtages med  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer.*

Økonomien i denne løsning vil være meget individuel, da den gæld der er i andelen på nuværende tidspunkt (til en høj rente) vil kunne lægges over i kreditforening (til en lavere rente).

**4. Opløsningen af foreningen og salg af samtlige huse til andelshaver.**

*Kræver enighed.*

Økonomien i denne løsning vil være meget individuel, da den gæld der er i andelen på nuværende tidspunkt (til en høj rente) vil kunne lægges over i kreditforening (til en lavere rente).

**5. Opløsning af foreningen og salg af ejendom til en investor.**

*Kan vedtages med  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer.*

Det har ikke været muligt lave et realistisk bud, hvad det vil komme til at koste at blive lejere. Andelshavere vil dog få et beløb svarende til ejendommens værdi og derefter komme til at sidde for en husleje, der må forventes at være relativ høj.

Der var en del opklarende spørgsmål fra generalforsamlingen og der var bred enighed om at det er komplekst og svært at gennemskue. De forskellige scenarier blev diskuteret og det blev besluttet at bestyrelsen arbejder videre og at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i løbet af året. Her vil der være eksperter til stede for at svare på de spørgsmål andelshaverne måtte have. På denne ekstraordinær generalforsamling vil det blive besluttet hvilke af scenarierne bestyrelsen skal arbejde videre på.

Bestyrelsen pointerede, at hvis den enkelte andelshaver skal have mulighed for at tage stilling til hvad de enkelte scenarier kommer til at koste dem, skal de tale med en bank eller lignende der kan regne på præcis deres økonomi.

## **Punkt 7. Indkomne forslag.**

Forslag fra FNV 41. "Skal det være tilladt at opsætte solcelleanlæg på tagene?"

Forslaget blev vedtaget med 21 stemmer for og 10 stemmer imod.

**Punkt 8. Ønsker til agendaen for bestyrelsens arbejde i indeværende år.**

Generalforsamlingen havde intet til dette punkt.

**Punkt 9. Valg.**

Malene Stavnsbo, Lis Jørgensen og Ulla Kaasgaard blev genvalgt til bestyrelsen.

Jesper Brink FNV 35 blev valgt som første suppleanter og Søren Schmidt FNV 16 blev valgt som anden suppleant.

Kipp Revision blev valgt som revisor.

**Punkt 10. Eventuelt.**

Der blev spurgt til i hvilket omfang foreningens forsikring dækker skader kloakrør. Det har endnu ikke været muligt at få dette afklaret præcist. Når vi har hørt fra forsikringen kommer svaret på foreningens hjemmeside sammen med forsikringsbetingelserne for foreningens forsikring.

Kassereren bemærkede, at næste års generalforsamling formentligt finder sted fredag den 19. april, 2013. kl. 18.00. Når den endelige dato og lokalitet er fundet kommer det på foreningens hjemmeside.

Formanden takkede og afsluttede generalforsamlingen.

**Bestyrelsen består af:**

Anders Damsgaard (Formand)	Fridtjof Nansens vej 8	tlf. 86 10 02 46 anders@steiniche.com
Lis Jørgensen (Kasserer)	R. Amundsens Vej 11	tlf. 86 16 09 58
Claus Mikkelsen (Næstformand)	Hans Egedes vej 68	tlf. 31 22 32 66
Malene Stavnsbo (Sekretær)	Fridtjof Nansens Vej 13	tlf. 86 17 02 88
Ulla Kaasgaard (Forsikring m.v.)	Fridtjof Nansens Vej 21	tlf. 86 10 52 10

Suppleanter er:

Jesper Brink FNV 35 første suppleant og Søren Schmidt FNV 16 anden suppleant.

***Bestyrelsen gør opmærksom på at bestyrelsens kontakt oplysninger, referater, vedtægter mm. kan findes på: [www.marienlund1926.dk](http://www.marienlund1926.dk)***