

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag den 19. april, 2013 kl. 18.00.
i Cafe Fortegården Ellebjergvej 14 K, 8240 Risskov**

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

Fridtjof Nansens Vej: 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,21,22,23,25,27,29,33,37,41,43

Roald Amundsens Vej: 3,5,7,9,11,13,17,19,21

Foreningen bød velkommen til:

RAV 7	Nadia Bawalsa og Palle Herskind
FNV 9	Tina og Rune Carstensen
FNV 11	Jonas og Janne Warming
FNV 22	Line de Marcos
HEV 46	Anna Vester
HEV 48	Brian Senniksen
HEV 60	Jais og Heidie Lytje Olehers.

Punkt 1. Valg af dirigent.

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

Punkt 2. Formandens beretning.

Bestyrelsens arbejde i det forgangne år har primært handlet om møder med advokat og bank i forbindelse med planlægning af det afholdte beboermøde omkring mulighederne for foreningens fremtid.

Derudover har der været en del aktivitet omkring handler af andelene. Der har været handlet 6 andele.

Bestyrelsen er desuden blevet gjort opmærksom på, at det nu er muligt for pengeinstitutter at få indtrædelsesret.

Det betyder helt konkret:

1. Fra bankers side indebærer bestemmelsen den kæmpe fordel, at de har mulighed for at overtage en andel på tvangsauktion. De har herved mulighed at begrænse et eventuelt tab.
2. Fra foreningens side er der den fordel, at der i tilfælde af misligholdelse er én til at betale boligafgift og tage hånd om andelen. Det bemærkes, at banken **ikke** kan udleje, **ikke** har forvaltningsbeføjelser (stemmeret mm), og **i øvrigt** skal overdrage i henhold til foreningens vedtægter. Foreningen bevarer endvidere sin modregningsret for eventuelle tilgodehavender.
3. Fra den enkelte andelshaver side betyder bestemmelsen, at man i mange tilfælde kan låne **billigere**, at man kan få en **bedre pris** for sin andel og sikrer desuden bedre **omsættelighed**.

Indtrædelsen retten kan indføres ved at indsætte en paragraf i vedtægterne.

Bestyrelsen har været i kontakt med Nordea for at høre deres holdning til denne indtrædelsesret. Nordea svarer, at det er en rigtig god ide, men at det ikke vil give os billigere lån, hos dem!

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse.

Kassereren, Lis Jørgensen bemærkede, at regnskabet i god tid før generalforsamlingen var uddelt til andelshaverne, hun gennemgik dele af regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

Punkt 4. Årsregnskabet: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen anbefalede at huslejen hæves med 50 kr. pr 1/5 2013. Bestyrelsens forslag til husleje ændring blev vedtaget.

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. Herunder stillingtagen til de forskellige scenarier for foreningens fremtid.

Formanden gjorde opmærksom på, at det der skal tage stilling til, ikke er hvilket af scenarierne forening skal vælge. Det der tages stilling til er hvilke af scenarierne bestyrelsen skal arbejde videre med.

Formanden orienterede om Scenarierne:

1. Foreningen fortsætter som hidtil.

2. Andelsforeningen frigøres fra hjemfaldspligten. *Simpelt flertal*

Dette vil gøre at foreningen skal optage et lån svarende til grundenes værdi i fri handel.

Foreningens valuar har prissat grundendensværdi til 50 millioner.

3. Salg af de enkelte ejendomme (*Til andelshaverne*). Resten af Foreningen fortsætter som tidligere. $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer.

Det skattetekniske er desværre ikke afklaret, så det vides ikke om de der evt. træder ud af foreningen bliver ramt en beskatning. Foreningen har bedt om et bindende svar fra Skat. Skat er af den opfattelse at sagen er principiel så svaret lader vente på sig. Det blev diskuteret at hvis scenarie 3 endte med at blive det foreningen vil, skal det undersøges om en sådan udtrædelse kan skrives ind i vedtægterne.

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

5. Opløsning af foreningen og salg af ejendom til en investor. $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer.

Det var bestyrelsens vurdering, at det ikke vil kunne rejses flertal for løsning 4, da det kræver enighed og flere tidligere har givet udtryk for at de ikke vil acceptere denne løsning. Desuden har det hellere virket som om at scenarie 5, salg af ejendom til en investor, er noget der har været den store interesse for. Bestyrelsen mente derfor at det kun var interessant at stemme om scenarierne 1,2 og 3. Generalforsamlingen accepterede dette. Bestyrelsen havde videre den holdning et scenarie 3 har samme konsekvenser for dem der vælger at blive boende som scenarie 1. Så det var bestyrelsens holdning, at det vil være rimeligt betragte scenarie 1 og 3 som værende ens for dem der vælger at blive i foreningen. Desuden mente bestyrelsen, at scenarie 3 er at foretrække, da det vil være en god løsning for både dem der ønsker at forlade foreningen og dem der ikke ønsker forandring.

Bestyrelsen ønskede at arbejde videre med scenarie 2 og 3 og om 3 så faktisk ender med at være nr. 1 må der tages stilling til senere. I første omgang kan det ikke undgås, at vi kommer til at kigge på scenarie 3 igen, når vi har fået svar fra Skattevæsnet.

Bestyrelsen foreslog afstemningen om følgende forslag:

Skal bestyrelsen have frie hænder til at arbejde videre med senarie 1,2,3.

Bestyrelsen ønskede at afstemningen foregik anonymt.

Forslaget blev vedtaget med 49 ja stemmer og ingen nej stemmer. 6 stemmer blev afgivet via fuldmagt.

Punkt 7. Valg

Dirigenten introducerede til de enkelte punkter og spurgte om dem, der er på valg ønskede genvalg. Alle ønskede genvalg. Dirigenten spurgte om der var andre kandidater ingen meldte sig.

Valgt blev

- a) Anders Damsgaard (Formand)
- b) Claus Mikkelsen
- c) 2 suppleanter.
Jesper Brink FNV 35 og Søren Schmidt FNV 16
- d) Revisor: Kipp Revision

Punkt 8. Eventuelt.

Formanden orienterede om, at hvis det er et stort ønske for nogle af andelshaverne at få indskrevet indtrædelsesret i foreningens vedtægter, vil det være muligt på et beboermøde i løbet af året. I den forbindelse blev det nævnt at forenings vedtægter vist ikke er helt ajour med gælden lovgivning omkring pantsætning. Dette kunne passende bringes i orden i samme omgang.

Der blev spurgt til om generalforsamlingen skal ligge på en fredag. Der blev ikke konkluderet noget.

Kassereren bemærkede, at næste års generalforsamling finder sted fredag den 25. april, 2014. kl. 18.00 på Cafe Fortegården.

Formanden takkede og afsluttede generalforsamlingen.

Bestyrelsen består af:

Anders Damsgaard (Formand)	Fridtjof Nansens vej 8	tlf. 22 17 12 16 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 31 07
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

Tillæg til referatet.

I forbindelse med den diskuterede indtrædelsesret vil bestyrelsen vil gerne høre fra andelshavere der har været i kontakt med deres bank ang. lån.

Hvis bankerne har forskellige holdning til om det kan give en rentebesparelse at have indtrædelsesret er det noget der kunne have interesse for os alle.