

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag den 2. maj, 2014 kl. 18.00.
i Cafe Fortegården Ellebjergvej 14 K, 8240 Risskov**

Tilstedeværende var:

Hans Egedes Vej: 34,36,38,42,44, 46, 48,50,52,54,56,60,62,64,66,68

Fridtjof Nansens Vej: 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,21,22,23,25,29,31,33,35,37,39,41,43

Roald Amundsens Vej: 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21

Foreningen bød velkommen til:

Charlotte Jakobsen Day	FNV 41
Maja Thomas Damgaard Jessing	FNV 37
Nils Tjell og Charlotte Horn	FNV 12

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.

I forbindelse med salget af HEV 46 har der været en tvist mellem sælger og køber. Køber mente at en gammel vandskade på første sal burde have været inddraget i prisfastsættelsen og at sælger havde undladt at oplyse at reparationerne i forbindelse med skaden kun havde været kosmetiske. Sagen blev afgjort ved voldgift til købers fordel og sælger kom til at betale for manglende vedligehold.

Der er i forbindelse med lovændring kommet nye regler for, hvorledes Andelsforeninger skal agere i forbindelse med salg. Det betyder blandt andet en anden type regnskab samt et andet type referat fra generalforsamlinger. På nuværende tidspunkt er det derfor ikke muligt at optage lån i andelene. Dette vil blive bragt i orden i forbindelse med afslutning af denne generalforsamling og udfærdigelse af referatet fra samme.

Som beskrevet i indkaldelsen har vi fået en afgørelse fra Skat omkring enkeltes udtrædning af foreningen. Det der tidligere har heddet Scenarie 3 (Salg af de enkelte ejendomme (*Til andelshaverne*)). Resten af foreningen fortsætter som tidligere). Bestyrelsen har afskrevet denne mulighed, da afgørelsen fra Skat betyder, at træder enkelte andelshavere ud, skal de betale skat af provenuet. Dette vil reelt betyde at de skal betale skat af hele det beløb de efter en udtrædelse er berettiget til. Altså deres del af foreningens formue. Dette betyder i praksis, at de kommer til at betale skat af noget, der svarer til hele andelens værdi.

Det blev desuden oplyst at bestyrelsen havde fået en henvendelse fra andre der også havde en uafklaret situation omkring hjemfaldsklausuler. Bestyrelsen følger op på denne henvendelse.

I forbindelse med køb af grundene har bestyrelsen holdt en række møder med advokat og banker samt korresponderet en del med kommunen. Den korte konklusion er at vi kan frikøbe os fra hjemfaldsklausulen for en pris på 48.908.615 kr. og at bankerne gerne vil låne os pengene. Konklusionen fra møder med bankerne er endvidere at der er mange muligheder for at sammensætte lånene så det passer os bedst.

Bestyrelsen har pga. det mulige frikøb valgt ikke at få lavet en valuarvurdering i den mellemliggende periode.

Formandens beretning blev taget til efterretning.

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.

Der blev stille spørgsmål til differencen mellem budgetterede indtægter for 2013 og det faktiske forbrug. Det drejer sig om manglende registrering af indbetalinger til husleje pr 31/12.

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

Bestyrelsen anbefalede at huslejen hæves til 1575 kr. pr 1/7 2013. Forslaget til husleje ændring blev vedtaget.

Punkt 5. Afstemning om frikøb af hjemfaldsklausulen.

Inden afstemningen gav formanden følgende redegørelse for muligheder omkring et frikøb:

På sidste general forsamling blev det bestemt at bestyrelsen skulle arbejde videre med følgende tre scenarier:

- 1. Foreningen fortsætter som hidtil.**
- 2. Andelsforeningen frigøres fra hjemfaldspligten.**
- 3. Salg af de enkelte ejendomme (Til andelshaverne). Resten af Foreningen fortsætter som tidligere.**
- 4. Bestyrelsen har nu undersøgt disse muligheder og er nået til den konklusion, at der kun er to scenarie, der er mulige: Foreningen fortsætter som hidtil eller Andelsforeningen frigøres fra hjemfaldspligten**

Scenarie 3 (Salg af de enkelte ejendomme (Til andelshaverne). Resten af foreningen fortsætter som tidligere) har bestyrelsen afskrevet, da vi har fået en afgørelse fra Skat, der betyder, at træder enkelte andelshavere ud, skal de betale skat af provenuet. Det betyder, at de reelt skal betale skat af hele det beløb de efter en udtrædelse er berettiget til. Altså deres del af foreningens formue. Dette betyder, at de kommer til at betale skat af noget, der svarer til hele andelens værdi.

Tilbage er **scenarie 2 (Andelsforeningen frigøres fra hjemfaldspligten)**. Århus kommune har fastsat prisen for frikøbet fra hjemfaldsklausulen til 48.908.615 kr.

Med afsæt i denne pris har bestyrelsen haft kontakt til tre forskellige banker for at få et tilbud på optagelse af et lån på 49 millioner. Der er naturligvis en del forskellige låntyper, men med to yderpunkter, set ud fra hvad det kommer til at betyde for den månedlige husleje. Det

dyreste lån er et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag. Det billigste lån er med variabel rente og 10 års afdragsfrihed.

Det første lån (30-årigt fastforrentet lån med afdrag) vil betyde en husleje stigning for den enkelte andel på ca. 4600 kr/mrd. (Udover den nuværende boligafgift)

Det andet lån (variabel rente med 10 års afdragsfrihed) vil betyde en husleje stigning på minimum 1400 kr/mrd. (Udover den nuværende boligafgift) Dette lån vil være med renteloft, således at renten ikke vil kunne overstige 2,75%. Ved en rente på 2,75 % vil den månedlige husleje forøgelse være på ca. 3300 kr/mrd.

Hvis vi ønsker et frikøb fra hjemfaldsklausulen, er det bestyrelsens holdning, at lånet med variabel rente og 10 års afdragsfrihed er det mest realistiske økonomisk set. Hvis vi som udgangspunkt sætte huslejeforøgelsen til et beløb højere den de nødvendige 1400 kr/mrd, vil der være en opsparing at tære på, hvis renten stiger. En opsparing der vil sikre, at vi aldrig kommer helt op på da 3300 kr/mrd.

Vælger vi som forening at frikøbe os fra hjemfaldsklausulen, er det bestyrelsens anbefaling at vælge et lån med 10 års afdragsfrihed og at huslejeforøgelsen sættes til 2000 kr/mrd. Vi vil således have en opsparing på 600 kr/mrd så længe renten er, som den er lige nu. Dette giver dog det problem at dem der i mellemtiden vælger at flytte mister deres del af opsparingen.

I forbindelse med optag af lån til frikøb har de forskellige banker samtidig givet håndslag på, at de vil overtage de andelshavere der har interesse i et bankskifte. Fordelen ved dette er, at nogle af os formentlig kan få nogle billigere lån, og at lånetyperne kan tilpasses den enkeltes behov. Det bedste tilbud er fra Merkur bank, der tilbyder en rente på 3,5 % hvis foreningen stiller sikkerhed. Det er dog ikke så attraktivt da vi således hæfter solidarisk for hinandens lån. De tilbyder lån på 4,5 % hvis det er andelshaveren selv der stiller sikkerhed (op til 1,2 millioner). Der er tillige mulighed for nedsparingslån (Lån i andelens friværdi til betaling af husleje forøgelsen).

Nordea har desuden givet tilbud på et nedsparingslån med en månedlig udbetaling på 2000 kr. Det betyder at man optager et lån på 325.000 kr. i friværdien (til 4,7 %) i andelen og at dette lån bruges til at betale den månedlige husleje forøgelse. Man skal således ikke have penge op af lommen for at betale huslejestigningen på 2000 kr. Til gængæld vil man efter 10 år have forøget sig gæld i andelen med 325.000 kr

Der blev spurgt til om **Scenarie 3 (Salg af de enkelte ejendomme (Til andelshaverne)). Resten af foreningen fortsætter som tidligere)** ikke stadig var en mulighed. Formanden svarede at det naturligvis stadig er en mulighed, hvis vi kan blive enige om det.

Der var en længere diskussion omkring fordele og ulemper ved et frikøb.

Der blev stemmet om:

- 5.1. Beslutning om frikøb af hjemfaldsklausul.

Forslaget blev vedtaget med 28 stemmer for, 20 stemmer imod og en stemme blank.

Herefter blev der stemt om:

- 5.2. Bemyndigelse til bestyrelsen til at optage et lån med variabel rente med renteloft og 10 års afdragsfrihed til frikøb af hjemfaldsklausul samt bemyndigelse til bestyrelsen til at forhøje boligafgiften med virkning fra det tidspunkt.

Forslaget blev vedtaget med 34 stemmer for, 14 stemmer imod og en stemme blank.

Herefter blev det pointeret, at inden det endelige køb undersøger bestyrelsen endnu en gang om det er muligt at få en rabat af kommunen, samt at vi som forening skal til en ekstraordinær generalforsamling og beslutte hvilken låntype og andet relateret til frikøbet.

Punkt 6. 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 7.

Ændring af vedtægterne således at indtrædelsesret indskrives som paragraf 3,2.

Ændringen blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 8. Ændring af vedtægterne således at gældende lovgivning for optagelse af lån i andelene indskrives.

Ændringerne blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 9. Indkomne forslag.

- 9.1 Foreningen indhenter tilbud på udskiftning af tage.

Der var diskussion omkring om forslag 9.1 var noget foreningen skulle tage sig af eller om det var bedre at de interesserede gik sammen om at indhente tilbud. Enden blev at forslaget blev trukket og at de interesserede udvekslede mail adresser. Er der andre interesserede kan de henvende sig til Jakob FNV 33

- 9.2 Foreningen indkøber et festtelt til 70-90 personer.

Forslaget blev vedtaget med 18 stemmer for og 17 stemmer imod. Teltet vil blive opbevaret Anett Grauballe HEV 44

Punkt 10. Valg

På valg var:

- a) Malene Stavnsbo, Lis Jørgensen, Ulla Kaasgaard
- b) 2 suppleanter
Nuværende suppleanter er:
Jesper Brink FNV 35 (første suppleant) og Søren Schmidt FNV 16 (anden suppleant)
- c) Revisor: Kipp Revision

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 tre kandidater meldte sig: Jais Lytje Oehlers HEV 60, Nils Tjell FNV 12 og Palle Herskind RAV 7.

Valgt blev

- a) Lis Jørgensen, Jais Lytje Oehlers og Nils Tjell
- b) 2 suppleanter.
Jesper Brink FNV 35 (førstesuppleant) og Søren Schmidt FNV 16 (andensuppleant).
- c) Revisor: Kipp Revision

Punkt 11. Eventuelt.

Formanden oplyste at foreningen havde måtte sige farvel til Jan Grauballe HEV 44 der døde sidste år.

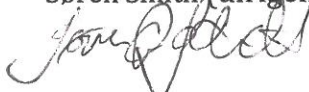
Kassereren bemærkede, at næste års generalforsamling finder sted fredag den 17/4 2015. kl. 18.00 på Cafe Fortegården.

Formanden takkede og afsluttede generalforsamlingen.

Referent: Anders Damsgaard

Referatet godkendt.

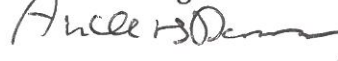
Søren Smith (dirigent)



Jais Lytje Oehlers



Anders Damsgaard



Nils Tjell



Lis Jørgensen



Claus Mikkelsen



Bestyrelsen består af:

Anders Damsgaard

(Formand)

Fridtjof Nansens vej 8
anders@steiniche.com

tlf. 22 17 12 16

Lis Jørgensen

(Kasserer)

R. Amundsens Vej 11

tlf. 86 16 09 58

Referat af ordinær generalforsamling afholdt d 2/5 2014

Claus Mikkelsen	(Næstformand)	Hans Egedes vej 68	tlf. 22 70 31 07
Jais Lytje Oehlers	(Sekretær)	Hans Egedes vej 60	tlf. 29 46 00 46
Nils Tjell	(Forsikring)	Fridtjof Nansens vej 12	tlf. 30 23 18 99

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