

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag d. 28. april, 2017 kl. 18 på Cafe Fortegården Ellebjergvej 14 K, 8240 Risskov.**

**Tilstedeværende var:**

Hans Egedes Vej: 36, 38, 44, 46, 50, 52, 56, 58, 60, 64, 66, 68.

Fridtjof Nansens Vej: 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22, 9, 11, 19, 21, 23, 25, 31, 35, 37, 43.

Roald Amundsens Vej: 5, 7, 15, 19, 21.

**Tilflyttere i årets løb:**

Peter Sandberg og Tanja Nielsen HEV 58

Rikke Frantzen og Christian Lambertsen FNV 31

Anna Toft og Mads Jensen FNV 19

Elin og Preben Toft FNV 27

**Punkt 1. Valg af dirigent.**

Bestyrelsen foreslog Søren Schmidt FNV 16, og denne blev valgt uden modkandidater. Dirigenten takkede for valget og konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet jf. vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

**Punkt 2. Bestyrelsens beretning**

Formanden redegjorde meget kort for årets forløb. Efter lang tavshed fra kommunen vendte de tilbage i marts med to muligheder for frikøb. Enten frikøbes det hele på en gang, eller vi kunne få lov til at købe i tiendedele over ti år. Kommunen gav foreningen 3 uger til at indbetale pengene, hvis vi ønskede at købe. Denne dato er efterfølgende blevet udsat til d. 9 juni.

Bestyrelsen indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling d. 9 marts for at få en afklaring af, hvilken vej foreningen skulle gå. Det blev bestemt, at vi foretager det fulde frikøb, samt at de lån bestyrelsen skulle prøve at stykke sammen bør ligge inden for spændet 1000 kr. til 1500 kr. pr måned i forøgelse af boligafgiften. Bestyrelsen har efterfølgende i samarbejde med Nordea lavet tre låneforslag (se punkt 4). Bestyrelsen har desuden spurgt vores valuar, hvilke konsekvenser det vil have for handelsværdien, når vi optager lån. Vurderingen er, at holder vi os til månedlige beløb på maksimalt 2000 kr., vil det ikke have konsekvenser for handelsværdien, men kommer vi op omkring 6000 kr. (svarende til hele hjemfaldsklausulen finansieret med 30-årige fastforrentede lån), vil det påvirke handelsværdien negativt med 20 til 25%.

Bestyrelsen har endvidere fået rådgivningsfirmaet Status til at se bestyrelsens arbejde igennem. Deres konklusion er, at det hele ser fornuftigt ud, og at inden for

de rammer som andelshaverne har givet bestyrelsen, er de valgte lån fornuftige - dog med den indvending, at lånekombination nr. 3 medfører en betydelig risiko.

D. 20/4 afholdtes et beboermøde, hvor Nordea Real Kredit og Nordea Bank orienterede om muligheder og konsekvenser ved lånoptag (se punkt 4). Nordea Bank orienterede om muligheder for at lægge andelslån om samt optage nedsparringslån, hvis de enkelte andelshavere har behov for det. Nordea Bank kan (efter individuel vurdering) tilbyde andelslån på 3%, hvis foreningen optager realkreditlån hos dem.

Dirigenten spurgte, om der er spørgsmål til beretningen. Det var der ikke, og dirigenten konstaterer, at bestyrelsens beretning er taget til efterretning.

**Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab**

Kasserer Jais Lytje Oehlers fremlagde regnskab og spurgte, om der foreligger spørgsmål til regnskabet. Der bliver spurgt om to specifikke beløb på side 13 og 14 og om disse stemmer? Hvis disse lægges sammen, bliver det et negativt beløb.

Bestyrelsen har efterfølgende fulgt op på det, og det var, som det skulle være.

Andet spørgsmål: I notefortegnelsen bagerst i regnskabet: Nøgleoplysningskema. S. 19. E1. Om den enkelte andelshaver hæfter (se regnskab). Svaret er nej, vi hæfter ikke for andres gæld, men vi hæfter i fællesskab for foreningens huse.

**Punkt 4. Beslutning om lånoptag i forbindelse med frikøb fra hjemfaldsklausulen som kommunen har på grundene.**

Formanden orienterede om de muligheder, der i forlængelse af beboermødet, er valgt for lånoptag.

**Forslag 1:**

50 % 10-årigt stående, uden afdrag.

30 % Rentetilpasningslån, F3 uden afdrag.

20 % Kontantlån, fastforrentet 2,0%, med afdrag.

*(Vil give en forøgelse i boligafgift på ca. 2000 kr/mrd)*

**Forslag 2:**

35 % 10-årigt stående, uden afdrag.

50 % Rentetilpasningslån, F3 uden afdrag.

15 % Kontantlån, fastforrentet 2,0%, med afdrag.

*(Vil give en forøgelse i boligafgift på ca. 1500 kr/mrd)*

**Forslag 3:**

35 % 10-årigt stående, uden afdrag.

60 % Rentetilpasningslån, F3 uden afdrag.

5 % Kontantlån, fastforrentet 2,0%, med afdrag.

*(Vil give en forøgelse i boligafgift på ca. 1000 kr/mrd)*

Formanden understreger, at det vi stemmer om er låntyperne og ikke forøgelsen af boligafgiften samt at advokat og revisor har godkendt afstemningsproceduren.

Formanden orienterede at afstemningsproceduren var følgende.

Første afstemningsrunde: Vi stemmer om alle 3 låntyper. Hvis ikke ét af forslagene opnår mindst 50% af stemmerne foretages en anden afstemningsrunde. Anden afstemningsrunde: der stemmes om de to forslag, som fik flest stemmer i første afstemning.

Der forelå 16 fuldmagter til afstemningen.

Spørgsmål fra salen: Kommer vi til at betale kurtage når de 10-årige lån skal lægges om? Nej, Nordea lægger det om samme dag vi skal refinansiere, så vi omgår kurtagen, *(Nordea har efterfølgende gjort os at opmærksomme på at dette svar ikke er korrekt. Vi skal betale Kurtage men vi slipper for at betale ny stempel til staten på 1,5 %)*

Spørgsmål: Er forslagene præcis, som de blev fremlagt på sidste møde? Ja. Der er ikke noget nyt.

Kommentar: For at andelene holder deres værdi og salgbarhed, er det godt, at der bliver afdraget noget, om end det ikke er meget.

Forslag 1 blev vedtaget med 29 stemmer (58%). 13 stemmer for forslag 2 og 8 stemmer for forslag 3. Formanden orienterer om, at boligafgiften derfor 1. juni eller 1. juli stiger med ca. 2000 kr.

Spørgsmål fra Palle Herskind: Der er nogle dages/ugers spillerum inden lånet optages. Renten kan stige i dette tidsrum. Kan det aftales, at beløbet ikke bliver større end de 2000? Kommentar Steen Brøns: Det er noget man må leve med.

Formanden: Hvis beløbet pludselig bliver bemærkelsesværdigt større, så må vi spørge generalforsamlingen igen, men vi bestyrelsen må have et vist råderum, og det er låntyperne, der er stemt om.

**Punkt 5. Beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Kassereren stillede forslag om, at boligafgiften stiger med 25 kr., så det bliver et rundt beløb. Fra 1575 til 1600 kr. Der er ingen indsigelser mod dette. Inkl. lånet kommer boligafgiften derfor til at ligge på ca. 3600 kr.

**Punkt 6. Fastsættelse af andelsværdi**

Bestyrelsen har fået lavet en valuarvurdering. Vurderingen lyder på 235.000.000 kr. for hele foreningen. Heraf udgør grundene 80.000.000 kr. Således har husene en værdi på 2.870.370 kr. pr andel. Vi har dog nu frikøbt grundene, som nu er vores for 73.000.000 kr. Dette gør, at vi kan sætte andelskronen til 235.000.000 kr. minus foreningens gæld på de 73.000.000 kr. Andelskronen kan således sættes til 3.000.000 kr. Bestyrelsen anbefaler de 2.870.370 kr. Dirigenten spurgte, om der er andre forslag? Der bliver spurgt: Skal vi gøre det nu? Kan vi ikke vente? Formanden svarer: Nej, det kan vi ikke. Iflg. vedtægterne skal andelskronen fastsættes årligt på generalforsamlingen. Generalforsamlingen fastsætte andelskronen til 2.870.370 kr.

**Punkt 7. Indkomne forslag: - Forslag om at give mulighed at lave åbning i husene foran med nedgang til for haven.**

Forslaget er egentligt en beslutning for bestyrelse iflg. vedtægterne, men bestyrelsen mener, at det er en markant ændring af husene og vil gerne have det som en beslutning fra generalforsamlingen.

Hovedforslag: Etablering af terrassedør med trappe på facaden, hvor der i dag er et vindue.

Alternativt forslag: Samme forslag, bare kun gældende for beboere på HEV.

Forslaget er stillet af Helle Christensen HEV 50.

Anett, kommentar: Jeg ville være ked af, hvis man kunne kigge direkte ned i haven. Det ville være bedre, hvis det var i den anden ende.

Brøns: Der ligger en servitut fra 1919, om at facaderne ikke må ændres. Bestyrelsen har overholdt dette indtil nu. Eneste ændring var vindfang. Man lavede 4 forskellige modeller, som man kunne vælge imellem. Ellers har man aldrig ændret på det.

Kommunen skal stadig dispensere.

Helle: Jeg har talt med kommunen. Først og fremmest skal vi blive enige i foreningen sagde de, og så skal man ansøge i kommunen efterfølgende med vedhæftet referat i ansøgningen. Umiddelbart var der ikke noget til hinder for det, angav kommunen.

Anders: Winnerskjold har kigget på sagen, og han mener at det må vi godt.

Brøns: Hvis det skal være, så er min mening, at det skal være det vindue længst væk fra skellet til naboen i samme hus.

Palle: Hvis det kan fremme nogens brugsværdi, så skal man virkelig have en god grund til ikke at gøre det.

Helle: Ift. hvis nogen vil bygge carport helt ud til vejen. Det er præcis det samme i forhold til kommunen. Hvis bestyrelsen/generalforsamlingen åbner op for det, så må

man gerne opføre carport op til 2 ½ meter ud til vejen - ligesom i alle de andre boligkvarterer.

Spørgsmål fra salen: Åbner vi helt op, når vi stemmer om dette? Formandens svar: Nej, vi taler om en dør og en trappe. Intet andet. Nye ændringer vil altid skulle godkendes i bestyrelsen.

Niels: Det giver ikke mening, at det kun skulle være HEV, som er det andet forslag.

Formanden: Generalforsamlingen bestemmer i dag, hvis I stemmer ja, at vi åbner op for det, men bestyrelsen bestemmer i sidste ende om det konkrete er ok og pænt nok. Og så skal der søges i kommunen også.

Brøns: Servitutten. Den burde kunne downloades. Måske er den i landsarkivet. Der skulle ligge 2 servitutter derinde.

Rune: Det er harmonisk og pænt, hvor vi bor, og det vil være trælst, hvis det bliver brudt. Fordi der ligger boliger på begge sider på FNV, vil det være ærgerligt, hvis der bliver åbnet op der, men det er nok en anden sag, hvis det er HEV.

Brøns: Det burde være ens for alle.

Palle: Alle baghaverne er heller ikke lige lange, hvis nogle af husene har terrasse, så kan der også kigges ind i haverne på en træls måde. Og på bagsiden har man jo givet lov.

Formanden: Det vigtigste er her, at man har klappet det af med sin nabo. Det er ikke det juridiske.

Anett: Det skal være et enten eller. Ellers kan dem der ikke bor på HEV jo bare stemme for, selvom dem på HEV ikke have det.

Rune: Vi bliver spurgt til råds af bestyrelsen. Kan dem fra HEV ikke bare stemme om det?

Tina: Nej, det kan de ikke. Bestyrelsen spørger generalforsamlingen, og det er et højere organ, derfor kan det ikke være dele af generalforsamlingen.

Rune: Det dur ikke at stemme om det her. Der kan sidde en masse på de andre veje, som ikke vi have det hos os selv, men som kan stemme ja på HEV.

Helle: Jeg synes, vi skal ændre i 2. del af afstemningen. Så HEV kun skal stemme i alternativ 2.

Brøns: Jeg har fået nej fra dirigenten til at stille ændringsforslag, da vedtægterne ikke giver mulighed for ændring af forslaget. Så må Helle også få nej.

Der stemmes på samme tid om forslag 1: Etablering af terrassedør med trappe på facaden, hvor der i dag er et vindue. Forslag 2: Forslaget er kun gældende for beboere på HEV.

Afstemning: Forslag 1: Forkastet. 21 nej-stemmer, 15-ja stemmer.

Forslag 2: 11 nej-stemmer, 2 ja-stemmer.

Forslagene blev dermed begge forkastede.

**Punkt 8. Valg til bestyrelsen**

På valg var:

- a) Formand: Anders Damsgaard
- b) Claus Mikkelsen og Tina Carstensen
- c) 2 Suppleanter
- d) Revisor: Revision2

Anders Damsgaard genopstillede til formandsposten. Der spørges ud, om der er andre kandidater. Det er der ikke. Anders blev dermed valgt.

Tina Carstensen er på valg og genopstillede. Claus Mikkelsen er på valg og genopstillede ikke. Der meldte sig derudover tre andre kandidater til posterne: Christian Lambertsen, Tanja Nielsen og Palle Herskind. Der stemmes og Christian Lambertsen og Tina Carstensen blev valgt til bestyrelsen. 1. suppleant blev Palle Herskind og 2. Suppleant blev Jesper Brink. Der var ingen modkandidater til suppleantposterne. Revision2 blev bibeholdt.

**Punkt 9. Eventuelt**

Formanden: Husk at I kan gå i Nordea og få renter på 3% på jeres andelslån.

Anna: Forslag om foreningsfest, ikke vejfest. Kontakt Anna, hvis man vil være med i festudvalget. Det kunne godt være en fast dato hvert år.

Jan: Er der noget i vedtægterne om, hvor høje træerne må være i vores haver?

Formanden: Nej.

Bliver der loppemarked igen i år? Tina: Ja, det bliver der. Tina, Birte og Helene arrangerer. Hvis Birte og Helene har lyst. Tina arrangerer gerne.

**Dato for generalforsamling 2018 er d. 20. april kl. 18 på Café Fortegården.**

Referent: Tina Carstensen

Referatet godkendt.

Søren Smith (dirigent)

Anders Damsgaard

Tina Carstensen

Jais Lytje Oehlers

Nils Tjell

Christian Lambertsen

Bestyrelsen består af:

Anders Damsgaard	(Formand)	Fridtjof Nansens vej 8 <a href="mailto:anders@steiniche.com">anders@steiniche.com</a>	tlf. 22 17 12 16
Nils Tjell	(Næstformand)	Fridtjof Nansens vej 12	tlf. 30 23 18 99
Christian Lambertsen	(Forsikring)	Fridtjof Nansens Vej 31	tlf. 26 36 47 33
Jais Lytje Oehlers	(Kasserer)	Hans Egedes vej 60	tlf. 29 46 00 46
Tina Carstensen	(Sekretær)	Fridtjof Nansens vej 9	tlf. 40 14 50 22

Suppleanter er:

Palle Herskind 1. suppleant og Jesper Brink FNV 35 2. suppleant.

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

Tillæg til referatet fra foreningsfest udvalget.

Datoen for fremtidige foreningsfest i Andelsboligforeningen bliver <sup>7. a</sup> 3. lørdag i juni.

På generalforsamlingen i april kan man melde sig til at deltage i at arrangere foreningsfesten. Alle får en invitation til foreningsfesten ud med referatet fra generalforsamlingen, og via facebook-siden: Andelsforeningen: Marienlund 1926.

Alle tilmeldte får tildelt en opgave, og betaling sker ved tilmelding.

Vi når desværre ikke at planlægge en vejfest i 2017.

Ved spørgsmål kan man kontakte Anna Vester på telefon 28943644 eller Heidi Lytje Oehlers på telefon 51575348.