

Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag d. 5. april, 2019 kl. 18 på Cafe Fortegården Ellebjergvej 14 K, 8240 Risskov.

Tilstedeværende var:

Hans Egedes Vej: 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 50, 52, 54, 58, 60, 64, 66, 68.

Fridtjof Nansens Vej: 8, 12, 14, 9, 11, 17, 19, 21, 23, 27, 31, 33, 35, 37, 41, 43.

Roald Amundsens Vej: 15, 17, 19, 21.

Punkt 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen havde Rune Carstensen FNV 9 som kandidat, han blev valgt uden modkandidater. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden redegjorde kort for årets forløb.

Brændt hus: Der har været lidt bøvl og lange sagsgange omkring byggesagen. Der har blandt andet været en urimelig lang sagsbehandlingstid i kommunen, hvilket angiveligt skyldtes dels sygdom, dels at arkitekten ikke har fået fulgt op på disse forsinkelser hos kommunen. Og her på det sidste har der været nogle mindre forsinkelser blandt andet grundet forvirring fra AffaldVarmes side angående den måde fjernvarmen var forbundet.

Kommentarer til afgørelsen vedr. muligheden for at etablere døre i facaderne ud mod gaderne (på husenes forsider): Som beskrevet i omdelte brev omkring forslaget fra sidste år har bestyrelsen ansøgt kommunen om tilladelse til at sætte døre i frontsiden af husene. Kommunen gav afslag på dette. Afgørelsen blev delt ud sammen med brev fra bestyrelsen. Sagen var lidt længe under vejs, da den åbenbart blev betragtet som værende principiel. Vores ejendomme ligger i et område, der vurderes som kulturhistorisk interessant. Med afgørelsens udfald, blev det ikke nødvendigt at gennemføre en ekstraordinær generalforsamling om emnet, som det ellers var annonceret på sidste års ordinære generalforsamling.

Forsikring: Bestyrelsen har i samme ombæring undersøgt mulighederne for at blive forsikret mod råd og svamp gennem husforsikringerne. Svaret vi har fået fra forsikringen er, at det ikke umiddelbart er muligt, da vi har en erhvervsdækning. Svamp er med men råd er ikke inkluderet. Vi har ifølge forsikringsmanden desuden en meget favorabel forsikring, som vi risikerer vil stige til det dobbelte, hvis vi forsøger at genforhandle den.

Andelsbeviser i forbindelse med brænd: Indhentning af salgskontrakter eller andelsbeviser fra alle husstande grundet bortkomst ved brand er en fortløbende proces. Vi har nu været i kontakt med næsten alle andelshavere og er i gang med at indhente tro- og loveerklæringer fra dem, der ikke har dokumentation for ejerforhold. Vi er i den forbindelse ved at udstede nye andelsbeviser til disse.

Lån i forbindelse med indfrieede hjemfaldsklausuler: Vi har været i kontakt med såvel Nordea som konsulentfirmaet Status for en vurdering af, hvilke muligheder vi på nuværende tidspunkt har i forbindelse med låneomlægning. Der er ikke nogle oplagte muligheder, der ikke giver en højere boligafgift da alle de gode løsninger indeholder, at vi omlægger afdragsfrie lån til lån med afdrag. Mere under pkt. 4.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til beretningen. Der var enkelte afklarende spørgsmål, og dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens beretning er taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab

Kasserer Jais Lytje Oehlers fremlagde regnskab og redegjorde i forbindelse med efterfølgende stillede spørgsmål for, at revisoren havde glemt at budgettere med ca. 150.000 i udgifter for lånene. Derfor har vi i regnskabsåret 2018 et driftsunderskud på 94.927. For at få udgifterne med i budgettet for 2019, er vi nødt til at sætte huslejen op for ikke at få et tilsvarende underskud i år. Regnskabet blev godkendt.

Punkt 4. Status på lån

Formanden orienterede om bestyrelsens tanker vedrørende lån

Til frikøbet optog vi tre lån. Et F3-lån uden afdrag, et 10 årigt lån uden afdrag og et 30 årigt fastforrentet med afdrag. Lånene var på henholdsvis 22, 37 og 14 millioner, og vi har i årets løb afdraget 350.317 kr. (Hedder i regnskabet betalte prioritetsafdrag) men har desværre et driftsunderskud på 94.927 (Punkt 3), så vores gæld er formindsket med i alt 255.390 kr.

Det korteste lån (F3) skal vi kigge på om et år, og da renten ikke har ændret så meget at det rigtigt kan betale sig at lægge om, har bestyrelsen ikke gjort noget på den front. Vi har i samarbejde med Nordea og Status regnet på vores muligheder, og det eneste der rigtigt giver mening er omlægning samtidig med at vi øger vores afdrag, og som derfor giver en relativ stor forøgelse af boligafgiften. Det er derfor bestyrelsens anbefaling, at der som planlagt kigges grundigere på lånene om et år – mens situationen omkring lånene naturligvis fortsat monitoreres. Dette blev taget til efterretning.

Punkt 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen foreslog, at boligafgiften hæves med 250 kr. pr måned til 3900 kr./måned pr 1/6 2019. Efter et par spørgsmål og kommentarer blev forslaget vedtaget.

Punkt 6. Fastsættelse af andelsværdi for tiden frem til næste generalforsamling.

Bestyrelsen havde fået lavet en valuarvurdering. Vurderingen lyder på 242.500.000 kr. for hele foreningen, samme estimat som sidste år. Foreningen har en kreditforeningsgæld på 71.094.200 kr. Andelskronen kan ifølge regnskabet sættes til 3.147.647 kr. Bestyrelsen anbefaler, at vi fastholder samme princip som tidligere og lægger os på valuarvurderingen. Bestyrelsen foreslog således, at sætter andelskronen fastsættes til 3.147.647 kr. Bestyrelsens forslag blev vedtaget.

Punkt 7. Indkomne forslag.

Der var ingen indkommende forslag, men der var en drøftelse af, hvorvidt der skulle have været et forslag om ændring af forsikring med henblik på afdækning af forsikringsdækningen af vores kloaker og stikledninger. Bestyrelsen lovede at følge op på dette og eventuelt indhente tilbud, hvis det viser sig, at vi ikke er tilstrækkeligt dækket.

Punkt 8. Valg til bestyrelsen

På valg var:

- a) Formand Anders Damsgaard. Uden modkandidater blev Christian Lambertsen valgt som ny formand.
- b) Tanja Nielsen og Rasmus Hessellund blev uden modkandidater valgt til bestyrelsen
- c) Jesper Brink FNV 35 og Jonas W. Jensen FNV 11 blev valgt som suppleanter
- d) Der blev ikke givet genvalg til Revision2, og bestyrelsen fik mandat til at finde en ny revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Foreningsfesten bliver d. 31. august. Nærmere info kommer på Facebook i gruppen: *Andersboligforeningen Marienlund af 1926*

Anett fra HEV har meldt sig til festudvalget. Der mangler stadig 2-3 stk. mere til festudvalget. Man sidder i festudvalget for 2 år af gangen.

Der afholdes loppemarked på Vitus Berings Strædet 21. september kl. 11-14.

Det var desuden drøftelser vedr. teltene. Henrik fra HEV, vil gerne lave/købe nogle kasser til teltene. Anetts telefonnummer skal på foreningens hjemmeside i forbindelse med hun opbevarer teltene.

Det blev herudover drøftet, at hjemmesiden trænger til en opdatering, som den vil få, når den nye bestyrelse er tiltrådt.

Dato for generalforsamling 2020 er d. 24. april kl. 18 på Café Fortegården.

Referent: Anders Damsgaard

Referatet godkendt.

Rune Carstensen (dirigent)

Christian Lambertsen

Tanja Nielsen

Jais Lytje Oehlers

Nils Tjell

Rasmus Hesselund

Bestyrelsen består af:

Christian Lambertsen (Formand)

Fridtjof Nansens Vej 31

tlf. 26 36 47 33

Nils Tjell

Fridtjof Nansens Vej 12

tlf. 30 23 18 99

Jais Lytje Oehlers

Hans Egedes vej 60

tlf. 29 46 00 46

Tanja Nielsen

Hans Egedes Vej 58

Rasmus Hesselund

Hans Egedes Vej

Suppleanter er:

Jonas W. Jensen FNV13 og Jesper Brink FNV 35 2. suppleant.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at bestyrelsens kontaktoplysninger, referater, vedtægter mm. kan findes på: www.marienlund1926.dk

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..