

Referat af ordinær generalforsamling afholdt den 27. april 2007 i Fortegårdens Restaurant, Tirstrupvej 7, 8240 Risskov.

Følgende huse var repræsenteret:

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

Fridtjof Nansens Vej: 8,10,12,14,16,18,9,13,17,19,21,23,25,27,31,33,37,41

Hans Egedes Vej: 34,36,38,42,44,48,50,52,54,56,58,60,64,66

Formanden bød velkommen. Han bød samtidig velkommen til advokat Torben Winnerskjold, som var indbudt til fortælle om processen med at finde modellen for foreningens fremtid. Bestyrelsen finder det nødvendigt, at alle andelshavere har et så objektivt grundlag at beslutte sig ud fra.

1. Valg af dirigent:

Anders Damgaard, Fridtjof Nansens Vej 8, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning start v/ formanden.

Bestyrelsen afgav følgende beretning:

Der har i indeværende år været to overdragelser blandt andelshaverne. I Fridtjof Nansens Vej 18 er Johann Mygind ny andelshaver i stedet for Pia Valbæk. I Fridtjof Nansens Vej 17 er Birthe Bjerre ny andelshaver i stedet for Asta og Ejner Kusk. Velkommen til jer begge to.

Året i øvrigt har primært været præget af arbejdet med afklare de faktuelle forhold, som er gældende for foreningen og dermed bestemmende for forenings mulige fremtidsperspektiver. Vi har haft en landinspektør til at afklare eventuelle forhindringer i forhold til at udstykke husene i enkelt parceller. Efter et længere forløb hos Århus Kommune nåede kommunen frem til, at husenes brandsikring i adskillelsen samt foreningens hjemfaldspligt overfor kommunen er det eneste, der skal afklares.

Mht. brandsikring havde kommunen oplyst de formelle krav og vi engagerede et rådgivende ingeniør firma til afklare, hvad der skal til for at husene opfylder disse. Efter gennemsyn af foreningshuse samt dialog med kommunen er vi nået frem til, at brandkravene kan opfyldes ved at lægge en mørtelpude imellem husskillemur og tag på hvert enkelt hus. Dette er en overkommelig operation, som kan laves ude fra via lift.

På grund af meget lang sagsbehandlingstid hos kommunen, har denne proces taget et år.

Herefter er der hjemfaldspligten tilbage og dens betydning for foreningens muligheder fremover. Her overlades ordet til advokat Torben Winnerskjold.

Punkt 3. Status ved advokat Torben Winnerskjold.

Advokat Torben Winnerskjold redegjorde herefter nærmere for de skridt, andelsboligforeningen har taget i relation til prisfastsættelse og hjemfaldspligt.

Det blev oplyst, at foreningen har rettet henvendelse til en mægler med henblik på at få foretaget en valuarvurdering, således at det er muligt at konstatere, hvad den maksimale pris kan andrage efter Andelsboliglovens regler.

Endvidere har man anmodet om at få en egentlig markedsprisvurdering af ejendommene, idet det bør overvejes, om det vil være hensigtsmæssigt, at foreningen træder i likvidation og sælger ejendommene som almindelige parcelhuse i forbindelse med indfrielse af hjemfaldspligten.

Endelig har man anmodet mægler om at foretage en egentlig vurdering af hjemfaldspligten.

Af årsrapporten for 2006 fremgår det, at egenkapitalen andrager ca. 103 mio. kr., hvilket betyder, at andelens værdi kan opgøres pr. bolig til kr. 1,9 mio.

Fratrækkes grundværdien med den offentlige vurdering, vil andelenes værdi herefter andrage kr. 1.460.000.

Imidlertid er det indstillingen, at prisen fastsættes til kr. 750.000,00.

Det må således konstateres, at prisfastsættelsen finder sted på et helt utilstrækkeligt grundlag, og det derfor er af ganske vital betydning at få afklaret, med hvilke beløb hjemfaldspligten kan opgøres til.

Skal foreningen fortsætte som forening, bør der ved prisfastsættelsen tages hensyn til den reelle værdi af hjemfaldspligten og ikke hjemfaldspligten alene, opgjort på baggrund af den offentlige vurdering.

Andelsboligforeningen vil hurtigst muligt, efter man har modtaget vurderingerne, udarbejde økonomiske oplæg, der viser prisfastsættelse opgjort efter Andelsboliglovens regler, men hvor den reelle værdi af hjemfaldspligten er opgjort, ligesom der vil blive udarbejdet et økonomisk oplæg over, hvad de økonomiske konsekvenser vil være, at andelsboligforeningen træder i likvidation og afstår boligerne til de enkelte andelshavere samtidig med indfrielse af hjemfaldspligten.

Fra en andelshavers side blev det påpeget, at hjemfaldspligten ikke nødvendigvis skal opgøres til handelsværdien af grundene, idet foreningens hjemfaldspligt er kombineret med en forpligtelse for kommunen til at købe andelsboligforeningens ejendomme.

Det blev oplyst, at man var opmærksom herpå, og at dette vil indgå i eventuelle kommende forhandlinger med kommunen, i det omfang hjemfaldspligten skal søges indfriet.

Punkt 4. Bestyrelsens beretning slut v/ formanden.

Der var opbakning til det fortsatte afklaringsarbejde. Det er bestyrelsens klare forventning at arbejdet med foreningens fremtid kan afsluttes i indeværende foreningsår. Næste skridt er at indkalde til beboermøde, når bestyrelsen sammen med advokat Winnerskjold kan præsentere konkrete veldokumenterede mulige fremtidsscenarier for vores boligforening.

Generalforsamlingen tog den samlede beretning til efterretning.

Punkt 5. Regnskab og driftbudget v/ kassereren.

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, som ikke havde påtegninger eller bemærkninger fra revisor. Regnskabet blev godkendt.

Budgettet vil blive påvirket af udgifter til advokat og diverse rådgivning. Derfor forventes et lavere resultat i 2008. Foreningen har råd til det og der blev ikke forslået forhøjelse af boligafgiften.

Budget med bemærkninger blev godkendt af generalforsamlingen.

Punkt 6. Andelsværdi.

Bestyrelsen foreslog en andelsværdi på 750.000. Denne størrelse er udtryk for status que. I forhold til advokat Winnerskjolds indlæg forventer bestyrelsen en ny og forbedret prisfastsættelse, når afklaringsarbejdet er tilendebragt.

Punkt 7. Strategiarbejdet fremadrettet.

Dette punkt blev afklaret i forbindelse med bestyrelsens beretning og arbejdet fortsættes og forventes tilendebragt i dette foreningsår.

Punkt 8. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

Punkt 9 Valg.

På valg er:

A) 1 bestyrelsesmedlemmer:

(Anders Damgaard, der er villige til genvalg)

Anders Damgaard blev genvalgt.

B) 2 suppleanter:

(Annette Graae Nielsen og Jan Frausing Hansen)

Annette Graae Nielsen og Jan Frausing Hansen var villig til genvalg og meldte sig som interesseret.

Der var ikke andre forslag. Jan Frausing Hansen var herefter valgt som 1. suppleant og Annette Graae Nielsen som 2. suppleant.

C) Revisor:

(Linda Thorsager)

Bestyrelsen indstillede Linda Thorsager til genvalg. Der var ikke andre forslag. Linda Thorsager var dermed genvalgt som revisor.

Punkt 10. Eventuelt.

Annette Graae Nielsen ville gerne som suppleant til bestyrelsen deltage i bestyrelsesmøder. Dette var primært ud fra et ønske om indsigt i forhold til at skulle træde ind i bestyrelsen. Dette er ikke hensigtsmæssigt. Alle er velkomne til at henvende sig til bestyrelsen og få indsigt via referater.

Kassereren bemærkede, at næste års generalforsamling finder sted fredag den 25. April, 2008 kl. 18.00.

Formanden takkede dirigenten og sluttede generalforsamlingen.

Referent: Thomas Kaaber

Referatet godkendt.

Anders Damgaard (dirigent)

Malene Staunsbo Lis Jørgensen Thomas Kaaber Ulla Kaasgaard

Bestyrelsen består herefter af:

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|----------------|
| Thomas Kaaber (formand) | Hans Egedes Vej 42 | tlf. 8678 6288 |
| Lis Jørgensen (kasserer) | R. Amundsens Vej 11 | tlf. 8616 0958 |
| Anders Damgaard (sekretær) | Fridtjof Nansens Vej 8 | tlf. 8610 0246 |
| Malene Staunsbo (næstformand) | Fridtjof Nansens Vej 13 | tlf. 8617 0228 |
| Ulla Kaasgaard (forsikring m.v.) | Fridtjof Nansens Vej 21 | tlf. 8610 5210 |

Suppleanter er:

| | | |
|--------------------------------|------------------------|----------------|
| Jan Frausing Hansen (1. supp.) | Fridtjof Nansens Vej 9 | tlf. 8610 7274 |
| Annette Graae Nielsen | Hans Egedes Vej 64 | tlf. 8616 6288 |

Øvrige bemærkninger:

Foreningens stiger opbevares hos Hjalmar Jørgensen , Hans Egedes Vej 46.

Alle brugere anmodes om at stille det lånte tilbage straks efter brugen, idet det ellers er vanskeligt eller umuligt at finde ud af, hvor tingene befinder sig.

Næste års generalforsamling afholdes Fredag den 25. April, 2008 kl. 18.00 i Fortegårdens Restaurant, Tirstrupvej 7, 8240 Risskov.

Med venlig hilsen,

Bestyrelsen.