

Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag den 25. april 2008 i Fortegårdens Restaurant, Tirstrupvej 7, 8240 Risskov.

Følgende huse var repræsenteret:

Roald Amundsens Vej: 3,7,11,15, 17,19,

Fridtjof Nansens Vej: 8,10,12,14,16, 20, 22, 11,13,19, 21,23,25,33,37, 39,

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

Formanden bød velkommen.

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 v/ formanden.

Bestyrelsen afgav følgende beretning:

Overdragelser: FNV 20 Anna Jensen til Frank & Helene, FNV 41 Karen Marie Christensen til Peter Jul, FNV 11 Gudrun Rasmussen til Inge Gjødvad Christensen. Velkommen til jer alle.

Vi har desværre også haft dødsfald blandt andelshaverne i indeværende periode:

Preben Nielsen RAV 17, Elise Færch Jonsen RAV 13, Å. Rasmussen HEV 58, A. Jensen HEV 68.

Udover de ovennævnte overdragelser har bestyrelsens arbejde primært været fokuseret på det fortsatte afklaringsarbejde i foreningen. Vi lovede ved sidste generalforsamling, at udarbejde økonomisk oplæg for følgende scenarier:

1. Prisfastsættelse opgjort efter Andelsboliglovens regler, hvor den reelle værdi af hjemfaldspligten er opgjort
2. Et økonomisk oplæg, hvor andelsboligforeningen træder i likvidation og afstår boligerne til de enkelte andelshavere samtidig med indfrielse af hjemfaldspligten.

For at nå så langt, har der være skrevet og holdt møde med Århus Kommunes forvaltning om deres holdning til hjemfaldspligten, hvordan den i givet fald skal opgøres og mulige procesforløb. Godt hjulpet af advokat Torben Winnerskjold fik vi en afklaring på den præcise tekniske opgørelse af hjemfaldspligten. Den prisfastsættes via en valuarvurdering, hvor ejendommene vurderes som en samlet udlejningsejendom. Vi fik lavet en valuarvurderingen gennem EDC mæglerne. Til vores store overraskelse blev grundene vurderet til næsten af halvdelen af den samlede ejendomsværdi. 54.000.000 ud fa en samlet ejendomsværdi på 114.000.000. Som lovet lavede Winnerskjold en række økonomiske beregninger, som blevet præsenteret på et beboermøde, d. 26. november 2007.

I den forbindelse vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke for det store fremmøde.

Meningen med beboermødet var dialog ikke at tage beslutninger. Bestyrelsen synes der var en god dialog men også en tilkendegivelse af, at en del beboere ikke var interesseret i ejerboligtanken. Da modellen ultimativt kræver enstemmighed, har bestyrelsen valgt ikke at arbejde videre med denne tanke. Det bør dog noteres at der ikke ligger tekniske forhindringer til grund herfor. Udelukkende bestyrelsens fornemmelse af beboernes ønsker.

Derfor arbejder vi videre med andelsforeningen som den er, men nu med et mere klart billede af de økonomiske konsekvenser af hjemfaldspligten. Indtil andet er besluttet mener bestyrelsen, at vi bør opgøre værdien af hjemfaldspligten ved en valuarvurdering og trække værdien ud i forbindelse med prisfastsættelse. En valuarvurdering er holdbar i 18 mdr. Bestyrelsen lægger op til, at der udarbejdes en ny valuarvurdering af grundene hvert andet år lige før den ordinære generalforsamling.

Vi har diskuteret, hvorvidt vi tror det er muligt at ændre på fordelingen af de vedligeholdelsesmæssige forpligtelser på husene. Normalt ser man, at den udvendige vedligeholdelse ligger i foreningen. Bestyrelsen er nået til den konklusion, at det vil være forbundet med så mange komplikationer at forsøge at flytte den udvendige vedligeholdelse tilbage i foreningen, at vi ikke mener, der kan/skal ændres på dette forhold.

I forbindelse med den ingeniør vurdering ved Tri Consult af brandadskillelsen i husene, har bestyrelsen overvejet at få lavet en tilstandsrapport pr. hus, som kunne danne grundlag for det minimum af vedligehold, den enkelte andelshaver skulle få udbedret indenfor en bestemt periode. I betragtning af, at en sådan rapport vil koste mellem 5-10.000 kr. pr. andel tror vi ikke det er pengene værd. Hvordan foreningen sikrer, at den enkelte andelshaver vedligeholder huset ud fra en minimumsbetragtning er derfor stadig et åbent spørgsmål. Et andet punkt som er blevet diskuteret er husenes umiddelbare tilstand i forbindelse med overdragelse. Flere andelshavere har tilkendegivet, at have overtaget huse med ulovlige installationer mm. Bestyrelsen har diskuteret muligheden for få lavet en uvildig tilstandsrapport i forbindelse med overdragelse, som understøtter de principper for prisfastsættelse, som foreningen er underlagt. På den måde kunne vi få mere uvildighed og større nytteværdi af de 2*2500, der betales i forbindelse med overdragelse. Dette bør den kommende bestyrelse få endeligt afklaret ud fra generalforsamlingens tilkendegivelser.

Til sidst kan det konstateres, at foreningens ejendomsvurdering i år er opskrevet med 50%. Dette har selvfølgelig påvirket prisfastsættelsen i opadgående retning. Mere om det i forbindelse med pkt. 4.

Generalforsamlingen tog den samlede beretning til efterretning.

Punkt 3. 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 var i år præget af et større underskud primært forårsaget af udgifter til advokat mm. Bestyrelsen forklarede de ekstraordinære store udgifter og lagde samtidig op til, at der bliver afsat et beløb i budgettet til juridisk hjælp. Regnskabet blev godkendt.

Budget med bemærkninger blev godkendt af generalforsamlingen. Huslejen forhøjes pr. 1. juni 2008 fra 1.100 kr./md. til 1.200 kr./md.

Punkt 4. Andelsværdi.

Som sagt i formandens beretning er ejendomsvurderingerne opskrevet med 50% pr. 1. oktober 2007. Det betyder, at andelenes maksimale værdi kan opgøres til 2.874.063 kr. Pga. hjemfaldspligten overfor Århus kommune fratrækkes grundværdien opgjort af valuar. Det giver hermed en andels værdi på 1.874.048 kr.

Generalforsamlingen vedtog at andelens værdi efter vedtægternes §14.1 a) fastsættes til: **1.686.643 kr.**

Punkt 5. Emner til bestyrelsens arbejde det kommende år.

Formanden efterlyste input fra generalforsamlingen i forhold til bestyrelsens arbejde det kommende år. I relation til en fortsat dialog med kommunen omkring aflysning af hjemfaldspligten er det bestyrelsens klare opfattelse, at uden et klart mandat fra generalforsamlingen vil det være spild af tid og penge at fortsætte dette arbejde.

Generalforsamlingen tilkendegav uformelt ved håndsoprækning, at en aftale med kommunen svarende til den offentlige vurdering af grundene ville være et godt udgangspunkt. Alternativt vil en aftale om automatiske forlængelse af den nuværende 100 års aftale i 2026 med 10 år være et godt alternativ.

Bestyrelsen vil hurtigst muligt forsøge, at få en aftale med et arkitektfirma, anbefalet af vores advokat, til at forestå det samlede syn af andelsboligerne ved overdragelse. Synsrapporten vil danne grundlag for den endelige overdragelsespris for boligandelene jvf. §14.1.

Punkt 6. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

Punkt 7. Valg.

- a) Formanden, Thomas Kaaber blev genvalgt. Generalforsamlingen er bekendt med muligheden for at Thomas Kaaber må forlade posten i utide.
- b) 3 bestyrelsesmedlemmer
Lis Jørgensen, Ulla Kaasgaard og Malene Stavnsbo blev alle genvalgt
- c) 2 suppleanter, Ronni S. Hansen FNV 39 og Peter Langborg Weise FNV 25 blev valgt

Bestyrelsen indstillede Linda Thorsager til genvalg. Der var ikke andre forslag. Linda Thorsager var dermed genvalgt som revisor. Bestyrelsen overvejer en anden revisor til næste generalforsamling.

Punkt 8. Eventuelt.

Kassereren bemærkede, at næste års generalforsamling finder sted fredag den 24. April, 2009 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. 3511 0791

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:

Ronni S. Hansen (1. supp.)

Fridtjof Nansens Vej 39

Peter Langborg Weise

Fridtjof Nansens Vej 25

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 24. April, 2009 kl. 18.

Med venlig hilsen,

Bestyrelsen.