

Boligforeningen Marienlund af 1926

Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag den 1. maj 2009 i Fortegårdens Restaurant, Tirstrupvej 7, 8240 Risskov.

Følgende huse var repræsenteret:

Hans Egedes Vej: 34, 38, 42, 44, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 68

Fridtjof Nansens Vej: 8, 10, 12, 14, 16, 22, 9, 13,17, 21, 23, 27, 33, 35, 37, 43

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

Formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent:

Mette Gødvad, Fridtjof Nansens Vej 9, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning. Ved formanden.

Foreningen bød velkommen til:

HEV 42 Maria Sandahl & Henrik Nielsen

HEV 68 Claus Mikkelsen

FNV 35 Jesper Brink & Annett Dalbøge Andersen

FNV 22 Martin Mondrup Knudsen & Camilla Dyrendom Kristensen.

I forhold til de sidste par år har bestyrelsen været mindre aktiv. Året har været præget af et utidigt formandsskift. Thomas og Maria fraflyttede deres bolig HEV 42 pr. 31/12 2008 og næstformand Anders Damsgaard indtrådte som formand.

Ellers har året været det første, hvor vi har brugt Arkitekt Claus Jensen fra Arkitektfirma Claus Jensen ApS til at vurdere husenes værdi i forbindelse med salg. Den praksis vi har fået aftalt med Claus ser ud til at fungere til alles fordel. Prisfastsættelsen er blevet underlagt nogle objektive kriterier og har som følge heraf været meget nemmere at have med at gøre. I de fire salg vi har haft i årets løb har Claus gennemgået husene for synlige fejl og mangler og på den baggrund lavet en synsrapport, hvor han har opgjort de forbedringer der har måttet være og fratrukket eventuelle

mangler ved huset. Han har afleveret synsrapporterne, hvorpå alle relevante beløb har været udspecificeret med de dertil relevante nedskrivninger.

Det eneste reelle problem vi har stået med er, at det ved nogle salg kan virke uretfærdigt, at et hus der eksempelvis har fået lavet større forbedringer f.eks. som toiletter og vinduer, men hvor forbedringerne er fuldstændigt afskrevet, kommer til at stå til samme pris som et hus, der er pænt vedligeholdt, men hvor der ikke er foretaget forbedringer siden 1926.

Bestyrelsen og Claus Jensen blev enig om et kompromis, der går på at et standart hus er et, der har moderne VVS, strøm, vinduer etc. Og at der er et fradrag på huse, der på trods af upåklagelig vedligeholdelse ikke er blevet forbedret siden 1926. Dette er kommet til udtryk ved at Claus Jensen inden opgørelsen af forbedringerne har lavet en general vurdering som bl.a. tager hensyn til om huset kan anses være på et rimeligt moderne niveau.

Sidste år tilkende gav generalforsamlingen, at bestyrelsen gerne måtte indgå i forhandlinger med kommunen om køb af grundene og at andelshaverne var villige til at overveje at foreningen købte grundene, hvis prisen kunne komme til at ligge i nærheden af den offentlige vurdering. Bestyrelsen har intet fortaget sig i den retning i løbet af året, men har dog været ved at lægge planer for fremtiden.

I løbet af året har bestyrelsen derudover brugt Advokat Torben Winnerskjold til at få afklaring om nogle juridiske spørgsmål, specielt i forbindelse med overdragelser og kreditforeningslån vi har desuden diskuteret en professionalisering af bestyrelsen med ham. Det har været et klart ønske fra bestyrelsen side, at der i juridiske tvivlstilfælde har været nødvendigt med professionel bistand.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Punkt 3. Regnskab og budget ved 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.

Budget med bemærkninger blev godkendt af generalforsamlingen. Huslejen er fortsat 1.200 kr./md.

Punkt 4. Fastsættelse af andelsværdi for tiden frem til næste generalforsamling, jfr. Vedtægtens § 14.1 a.

Generalforsamlingen vedtog at andelens værdi fastsættes til: 1.685.809 kr.

Punkt 5. Ønsker til agendaen for bestyrelsens arbejde i indeværende år.

Bestyrelsen ønsker at påbegynde forhandling med Århus kommunen ang. køb af grunde og afklaring af 2026 problematikken – Kontakten til kommunen tages gennem advokat Winnerskjold.

Der var ikke andre forslag.

Punkt 6. Diskussionspunkt om kreditforeningslån og professionalisering af bestyrelsen.

Loven har åbnet op for at andelsforeninger kan optage kreditforeningslån og låne pengene videre til de enkelte andelshavere med de fordele det har. Formanden redegjorde for fordele og ulemper som de var blevet forklaret til ham af advokat Torben Winnerskjold. Hovedpunkterne var følgende:

- Hvis det er noget som foreningen skal gå ind i, vil det stride mod foreningens formålsbestemmelse. Formålet med foreningen er at administrere foreningens ejendomme ikke at drive udlånsvirksomhed.
- Foreningen skal i en udlåns situationen fortage kreditvurdering af de enkelte lånere samt påtage sig den fulde risiko for lånerens evne til at tilbage betale lånene.
- Lån optaget af de enkelte andelshavere gennem foreningen vil komme til at påvirke foreningens mulighed for selv at optage lån – til eksempelvis at købe grundene.
- En låneordning vil være dyr at administrere.

Generalforsamlingen besluttede, at det ikke var noget, at der skal arbejdes videre med.

Da generalforsamlingen besluttede ikke at gå ind i optagelse af kreditforeningslån, blev der ikke gjort noget ud af diskussionen af professionalisering af bestyrelsen.

Punkt 7. Stigerne. Stigerne har mistet deres hjem og ønsker et nyt, hvad gør vi?

Stigerne fandt ikke noget nyt permanent hjem. Men opbevares midlertidigt af Martin Knudsen FNV 22.

Punkt 8. Indkomne forslag.

1. Vejbump på Hans Egedes Vej, pga. meget trafik og høje hastigheder.
2. Kontakt Århus Kommune ang. om toppen på de høje træer på stadium kan blive beskåret pga. det tager aftensolen.

Generalforsamlingen besluttede at beboerne på HEV er velkommen til at henvende sig til kommunen og hvis de ønsker det bruge foreningens navn.

Punkt 9. Valg

Anders Damsgaard FNV 8 blev valgt som formand
Claus Mikkelsen HEV 68 blev valgt ind i bestyrelsen.
2 suppleanter blev valgt: Martin Knudsen FNV 22 og Christian Gødvad FNV 9
Revisor Uffe Veigert blev valgt som revisor.

Punkt 10. Eventuelt.

Det blev påtalt, at der skal være adgang til skraldespandene.

Kassereren bemærkede, at næste års generalforsamling finder sted fredag den 23. april, 2010. kl. 18.00.

Formanden takkede dirigenten og sluttede generalforsamlingen.

Referent: Anders Damsgaard

Referatet godkendt.

Anders Damsgaard

Malene Stavnsbo

Lis Jørgensen

Ulla Kaasgaard

Bestyrelsen består herefter af:

Anders Damsgaard (Formand)	Fridtjof Nansens vej 8	tlf. 86 10 02 46 anders@steiniche.com
----------------------------	------------------------	--

Lis Jørgensen (Kasserer)	Roald Amundsens Vej 11	tlf. 86 16 09 58
--------------------------	------------------------	------------------

Claus Mikkelsen (Næstformand)	Hans Edges vej 68	tlf. 22 70 32 66
-------------------------------	-------------------	------------------

Malene Stavnsbo (Sekretær)	Fridtjof Nansens Vej 13	tlf. 86 17 02 28
----------------------------	-------------------------	------------------

Ulla Kaasgaard (Forsikring m.v.)	Fridtjof Nansens Vej 21	tlf. 86 10 52 10
----------------------------------	-------------------------	------------------

Suppleanter er:

Martin Knudsen Fridtjof Nansens Vej 22 og Christian Gødvdad Fridtjof Nansens Vej 9

Øvrige bemærkninger:

Foreningens stiger opbevares midlertidigt hos Martin Knudsen Fridtjof Nansens Vej 22

Næste års generalforsamling afholdes fredag den 23. april, 2010 kl. 18.00

Med venlig hilsen

Bestyrelsen.