

**Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag den 15. april, 2011. kl. 18.00.
i Fortegårdens Restaurant, Tirstrupvej 7, 8240 Risskov.**

Foreningen bød velkommen til:

Claus Ørum FNV 41

Jakob og Kirsten Jensby FNV 33

Punkt 1. Valg af dirigent.

Malene Stavnsbo, Fridtjof Nansens Vej 13, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning ved formanden.

Der har været tre større begivenheder det sidste år.

For det første har der været problemer med bankerne. Et par af andelshaverne har haft problemer med at låne penge, med den begrundelse, at bankerne havde fået det indtryk at Århus Kommune efter 2026 ikke bare har krav på grundene, men også på husene. Således ville vi i 2026 skulle overdrage såvel grundene som husene til kommunen for beløbet som står i den oprindelige aftale. Bestyrelsen blev kontaktet af Nordea på Trøjborg, da de havde fået kolde fødder over, at det var sådan at tilbagekøbsklausulen skulle fortolkes. Vi tog derfor kontakt til advokaten og sammen gik vi papirer og korrespondance med kommunen igennem og nåede frem til, at vores tolkning, at husene er vores og grundene efter 2026 er kommunens, uden tvivl er den rigtige tolkning. Det har kommunen meldt ud flere gange tidligere. Efterfølgende tog vi et møde med Nordea, der i mellemtiden havde fået deres juridiske afdeling til at læse kontrakt mm. igennem. På mødet havde deres holdning ændret sig til, at de tolker den oprindelige aftale på samme måde, som vi gør, altså at husene er vores og grundene efter 2026 er kommunens.

Ved samme lejlighed gjorde Nordea det klart, at de meget gerne vil være os behjælpelig med konsulent bistand i forbindelse med køb af grundene eller en opløsning af foreningen.

Den anden større ting der er sket i år er, at advokat Torben Winnerskjold har oplyst os om, at vi har en anden mulighed, hvis vi ønsker at opløse foreningen. Foreningen kan ophæves, hvis der er 100 % enighed om det og uden vi forholder os til tilbagekøbsklausulen. De enkelte andele vil overgå til at være ejerboliger og der vil være en tilbagekøbsklausul på de enkelte grunde. De enkelte andelshavere skal så selv finde ud af, hvad de vil gøre med deres grund i forhold til kommunen.

Hvad en sådan ophævelse af foreningen vil komme til at koste den enkelte, har vi ikke et overblik over. Det vil dog som et minimum komme til at betyde, at vi skal betale ejendomsværdiskat samt renovation og forsikring på husene. Om det vil være forbundet med andre udgifter er vi ikke klar over på nuværende tidspunkt.

Den tredje ting der er sket i år er at den offentlige ejendomsvurdering er faldet med 27.500.000 kr. og da det er ud fra, den at vi fastsætter andelenes værdi, så falder det direkte tilbage på den enkelte andelshaver. Det er det, der i årsrapporten for 2010 har resulteret i, at andelenes værdi ifølge årsrapporten nu er 1.365.440. Det er korrekt, at foreningen er blevet 27.500.000 kr. mindre værd, men det er ikke korrekt at andelenes værdi nu skal være 1.365.440 kr. Det er noget vi selv bestemmer på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Punkt 3. Årsregnskabs forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

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. Regnskabet blev godkendt.

Punkt 4. Årsregnskabs forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Budget med bemærkninger blev godkendt af generalforsamlingen. Huslejen blev fastholdt på 1.400 kr/md.

Punkt 5. Fastsættelse af andelsværdi for tiden frem til næste generalforsamling, jfr. vedtægtens § 14.1 a.

Priserne på andelene er faldet. I regnskabet står andelsværdien til 1.365.440 kr. Vores praksis fra tidligere ville gøre, at andelsværdien falder til 1.317.500 kr. Dette fordi vi tidligere har prisfastsat andelene ud fra den offentlige vurdering (127.050.000 kr. husene plus grundene) fratrukket valuarvurderingen på grundene. Valuarvurderingen på grundene er i 2011 på 48.000.000 kr. Valuarvurderingen på husene alene er i 2011 på 120.000.000 kr. Således ville andelene blive prisfastsat efter:

En 54 del af den offentligvurdering fratrukket grundenes værdi i valuarvurderingen.

Værdi: $(127.050.000 \text{ kr.} - 48.000.000 \text{ kr.})/54 \text{ andele} = 1.463.889 \text{ kr.}$

Prisfastsættelse 90 % af andelenes værdi: $0.90 \times 1.463.888 \text{ kr.} = 1.317.500 \text{ kr.}$

Bestyrelsen er af den opfattelse, at en så stor nedsættelse af andelenes værdi vil bringe nogle af andelshaverne i en uheldig situation i forhold til den belåning de har i andelen.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen har lov til at prisfastsætte andelene ud fra valuarvurderingen direkte:

Andelenes værdi: En 54 del af valuarvurderingen fratrukket grundenes værdi

Værdi: $120.000.000 \text{ kr.}/54 \text{ andele} = 2.222.222 \text{ kr.}$

Det var bestyrelsens anbefaling, at det i en periode hvor priserne går ned, ikke er hensigtsmæssigt at sætte priserne op. Det var derfor bestyrelsens anbefaling at andelenes værdi blev fastholdt.

Efter lidt diskussion og besvarelse af afklarende spørgsmål vedtog generalforsamlingen uden modforslag at andelenes værdi blev fastholdt på: 1.685.809 kr.

Punkt 6. Ønsker til agendaen for bestyrelsens arbejde i indeværende år.

Det blev besluttet at bestyrelsen skal undersøge hvilke muligheder der er for køb af grundene og/eller opløsning af foreningen.

Punkt 7. Indkomne forslag.

Forslag fra Claus Mikkelsen HEV 68 om at foreningen i fællesskab køber sig til snerydning. Claus havde indhentet forskellige tilbud som blev fremlagt. Prisen på snerydningen var i det forslag Claus havde indhentet på 1200 kr. pr gang.

Forslaget blev nedstemt med stemmerne: 7 for og 17 imod.

Punkt 8. Valg

Anders Damsgaard FNV 8 blev genvalgt som formand.

Claus Mikkelsen HEV 68 blev genvalgt til bestyrelsen.

Martin Knudsen FNV 22 og Jesper Brink FNV 35 blev valgt som suppleanter.

Kipp Revision blev valgt som revisor.

Punkt 10. Eventuelt.

Kassereren bemærkede, at næste års generalforsamling finder sted fredag den 20. april, 2012. kl. 18.00.

Formanden takkede og afsluttede generalforsamlingen

Bestyrelsen består af:

Anders Damsgaard (Formand)	Fridtjof Nansens vej 8	tlf. 86 10 02 46 anders@steiniche.com
Lis Jørgensen (Kasserer)	R. Amundsens Vej 11	tlf. 86 16 09 58

Claus Mikkelsen (Næstformand) Hans Egedes vej 68 tlf. 31 22 32 66

Malene Stavnsbo (Sekreter) Fridtjof Nansens Vej 13 tlf. 86 17 02 88

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

Suppleanter er:

Martin Knudsen Fridtjof Nansens Vej 22 og Jesper Brink Fridtjof Nansens Vej 35

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