

Referat af ordinær generalforsamling afholdt fredag den 17. april, 2015 kl. 18.00 på Cafe Fortegården Ellebjergvej 14 K, 8240 Risskov

Tilstedeværende var:

Hans Egedes Vej: 34,36,38,42,44,46,50,52,54,56,60,62,66,68

Fridtjof Nansens Vej: 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,21,22,23,29,31,33,35,37,41,43

Roald Amundsens Vej: 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21

Formanden orienterede, at der intet ejerskifte havde været i årets løb samt at foreningen havde haft et dødsfald, det drejede sig om Kurt Nielsen FNV nr. 15

Punkt 1. Valg af dirigent.

Søren Schmidt, Fridtjof Nansens Vej 16, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet.

Punkt 2. Formandens beretning.

Siden det på sidste generalforsamling blev besluttet at foreningen skulle frikøbe sig af hjemfaldsklausulen er der på det område sket en del.

Efter sidste generalforsamling manglede afklaring omkring hvad en gruppe af ejerforeninger, der ligesom os har en tilbagekøbsklausul hos kommunen, var i gang med at forhandle med kommunen.

Bestyrelsen ventede på, at denne gruppe skulle mødes med kommunen. Mødet blev afholdt, for at få en afklaring på hvorledes hjemfaldsklausuler skal håndteres. Efterfølgende er der blevet afholdt endnu et møde med kommunen, hvor vores forening også var repræsenteret.

Møderne har resulteret i at situationen har ændret sig. Vi er blevet stillet i udsigt, at der formentlig er en rabat, hvis man kommer som en større gruppe samt at købet ville kunne foregå over en længere årrække. Køb over en årrække betyder at man frikøber nogle procent ad gangen. En kombination af de nævnte løsninger ville være rigtigt interessant for os. Dette vil gøre, at vi vil kunne lave købet på en måde så udgiften fordeles over en lang årrække. I det scenarie vil udgiften de første år være noget mindre, end de tal vi havde fremme på sidste generalforsamling. Bestyrelsen besluttede på det grundlag, at det var bedst at holde igen med frikøbet og vente til den endelige beslutning i kommunen var truffet.

Bestyrelsen har på denne baggrund givet kommunen et tilbud, hvor vi tilbyder at foreningen frikøber sig over en periode på 15 år samt at vi ønsker en rabat på prisen, når vi kommer som en hel forening. Kommunen har ikke vendt tilbage på dette tilbud, også selv om vi har rykket for et svar. De har dog meldt tilbage, at vi får et svar. At kommunen ikke har svaret på vores forespørgsel skyldes formentligt, at selv om at embedsværket er nået langt i deres overvejelser, har planen ikke været fremlagt for byrådet.

Som beskrevet har der ikke været nogen handler i årets løb. Dette skyldes formentligt, at andelshaverne afventer, hvad der kommer til at ske med frikøbet. Bestyrelsen havde i første omgang valgt ikke at få lavet valuarvurdering, fordi vi regnede med at frikøbet ville være foretaget inden denne generalforsamling. Dette er ikke sket, så af den grund er der op til generalforsamlingen lavet en sådan valuarvurdering. Den nye vurdering lyder på 215.000.000 kr. for andelene plus grunde. Grundende er vurderet til 67.500.000 kr. Det betyder, at andelenes maksimale værdi kan sættes til 2.731.481 kr. pr andel. I dette beløb er grundenes pris fratrukket. Prisstigningen på grundende er på 17.500.000 kr. på to et halvt år.

Som en sidste ting har bestyrelsen afholdt møde med vores revisor for at få regnskabet udformet på en måde, så det er mere entydigt, hvad de enkelte poster dækker over. Den forhåbentlige forbedring af tydelighed er ikke kommet med i dette års regnskab, men kommer forhåbentlig til udtryk til næste år.

Der var en del spørgsmål til formandens beretning. Spørgsmålene var primært afklarende.

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse.
Regnskabet blev godkendt.

Punkt 4. Årsregnskabet: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Huslejen blev ikke ændret og er således på 1575 kr.

Punkt 5. Beslutning om ændring af principperne for frikøb fra hjemfaldsklausul.

Formanden orienterede:

På sidste general forsamling blev det besluttet, at foreningen skulle frikøbe sig fra hjemfaldsklausulen. Som beskrevet tidligere har situationen ændret sig. Kommunen kommer med nye retningslinjer for frikøb. Disse retningslinjer kommer formentligt til at indeholde en rabat for frikøb, hvis man kommer som en større gruppe samt en mulighed for at lave frikøbet over en længere årrække. Bestyrelsen har som beskrevet givet kommunen et tilbud, hvor vi tilbyder, at foreningen frikøber sig over en periode på 15 år samt at vi ønsker en rabat, når vi kommer som en hel forening. Grunden til at vi har givet kommunen et tilbud og ikke bare ventet på at de spillede ud, var at de på et møde gav udtryk for, at der ikke var grund til at indstille noget til byrådet, når der ikke var nogle aktive henvendelser om frikøb. Det er der så nu.

Den nye situation gør, at det at købe til det fulde beløb ikke længere er attraktivt. Bestyrelsens holdning er, at hvis vi kan lave en alternativ ordning med kommunen, er det klart at foretrække. Frikøb over en årrække vil i første omgang betyde en lille huslestigning, men ikke noget der vil gøre, at nogen skal til at lægge hele deres økonomi om.

Frikøb over en årrække betyder, at vi laver et gradvist frikøb. I vores tilbud betyder det i praksis, at vi køber 1/15 af grundene hvert år over 15 år.

En fordel ved et gradvist frikøb er, at prisen på grundene bliver låst på det niveau, de har nu. De skal indekseres (pristalsreguleres), men priserne bliver ikke reguleret i forhold til ejendomsmarkedets udvikling.

En anden fordel er, at udgiften bliver fordelt over en periode på 45 år med en gradvist huslejeforøgelse fordelt over de første 15 år.

Ulempen ved at købe over en årrække er, at vi ikke kan være sikre på renten men er afhængige af den normale renteutvikling.

Hvis vi køber løbende over 15 år vil foreningen i hvert år de næsten 15 år skulle optage et nyt lån på ca. 3.2 millioner kr. Det vil, på et fastforrentet lån med fuld afdrag, betyde en husleje forøgelse på under 300 kr. pr måned det første år. De efterfølgende 14 år vil der komme en tilsvarende huslejeforøgelse således, at man om 15 år betaler omkring 4000 kr. mere i husleje end i dag (regnet i 2015 renter). Grundene vil således blive afbetalt over en periode på 45 år. Med andre typer af lån kan det gøres endnu billigere.

Det blev pointeret, at når vi engang har fået svar fra kommunen samt vi har undersøgt lånemarkedet og lånetyper skal vi mødes igen til en endelig stillingtagen om, hvordan vi foretager frikøbet. Generalforsamlingen bad bestyrelsen om afholde en ekstraordinær generalforsamling, hvis der ikke har været kontakt fra kommunen inden for et halvt år.

Der blev stemt om, om vi skal afvente kommunes respons. Forslaget blev vedtaget med 37 ja stemmer.

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

Bestyrelsen havde fået lavet en valuarvurdering. Vurderingen lyder på 215.000.000 kr. for hele foreningen. Heraf udgør grundene 67.500.000 kr. således har husenes en værdi på 2.731.481 kr. pr andel. Dette gør, at andelskronen (prisen for andelene) kan sættes op til samme 2.731.481 kr. Bestyrelsen anbefalede, at andelskronen sættes op til dette beløb. Bestyrelsen har valgt at lægge sig på valuarvurderingen, da det ifølge vores advokat er normal praksis samt at det ville være det naturlige at gøre, når foreningen ikke har behov for hensættelse til forbedring, dette da vedligehold påligger andelshaverene.

Ændringen af andelskronen blev vedtaget med 39 stemmer for. Andelenes maksimale handelspris er således 2.731.481 kr. plus prisen på eventuelle forbedringer.

Punkt 7. Valg

Valg var:

På valg er:

a) Anders Damsgaard (formand)

b) Claus Mikkelsen

En tom plads da kasserer Lis Jørgensen udtræder af bestyrelsen.

c) Revisor: Kipp Revision

d) To suppleanter.

Valgt blev:

a) Anders Damsgaard som formand

b) Claus Mikkelsen HEV 68 og Tina Carstensen FNV 9

c) 2 suppleanter.

Jesper Brink FNV 35 (førstesuppleant) og Søren Schmidt FNV 16
(andensuppleant)

d) Revisor. Revision 2

Punkt 8. Eventuelt.

Formanden bemærkede, at næste års generalforsamling finder sted fredag den 15/4 2015. kl. 18.00 på Cafe Fortegården.

Det blev nævnt: At der stadig arbejdes med at indhente tilbud på tagskift, at foreningen holder "vej" fest d. 6. juni samt, at stigerne ligger hos Emil og Line på FNV 22, men at de nok ligger der på lånt tid.

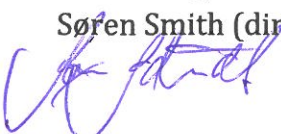
Det blev videre nævnt, at der er en Facebook side for Riisvangen. Siden kan findes som: "For os der bor i området omkring Riisvangen 8200".

Formanden takkede og afsluttede generalforsamlingen.

Referent: Anders Damsgaard

Referatet godkendt.

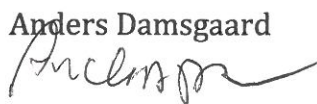
Søren Smith (dirigent)



Jais Lytje Oehlers



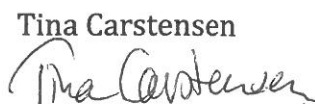
Anders Damsgaard



Nils Tjell



Tina Carstensen



Claus Mikkelsen



Bestyrelsen består af:

Anders Damsgaard	(Formand)	Fridtjof Nansens vej 8 anders@steiniche.com	tlf. 22 17 12 16
Tina Carstensen	(Sekretær)	Fridtjof Nansens vej 9	tlf. 40 14 50 22
Claus Mikkelsen	(Næstformand)	Hans Egedes vej 68	tlf. 22 70 31 07
Jais Lytje Oehlers	(Kasser)	Hans Egedes vej 60	tlf. 29 46 00 46
Nils Tjell	(Forsikring)	Fridtjof Nansens vej 12	tlf. 30 23 18 99

Suppleanter er:

Jesper Brink FNV 35 første suppleant og Søren Schmidt FNV 16 anden suppleant.

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