

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Møllevænget

Tid: Torsdag den 22. oktober 2015 kl. 19.00

Sted: Foreningens lokaler

Deltagere/repræsenteret:

39 af foreningens 46 medlemmer var repræsenteret (71,7 %), heraf 7 ved fuldmagt.

Fra CEJ Aarhus A/S deltog salgs- og kundechef Michael Sommer (MSO).

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Oplæg fra bestyrelsen vedrørende svanekøkkener
4. Indkomne forslag vedrørende svanekøkkener
5. Evt. diskussion
6. Eventuelt.

Formand Emil Nielsen Holck bød velkommen til generalforsamlingen.

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Sommer (MSO) blev valgt til dirigent og takkede for valget.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, idet 39 andele var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 7 andele ved fuldmagt.

Dagsordenen blev godkendt.

Ad 2 Valg af referent

Michael Sommer blev valgt til referent.

Ad 3 Oplæg

Dirigenten oplæste det udsendte oplæg.

Ad 4 Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 5 Evt. diskussion

Dirigenten gav bolden op til debat, som gav anledning til følgende spørgsmål, svar og synspunkter:

- Falder lejen i de udlejede lejligheder? Nej.
- Havde byfornyelsestilskuddet noget med køkkenerne at gøre? Ja.
- Er der i dag særlige lån til køkkener? Nej, lånene er i mellemtiden omlagt.
- Der er i 2014 over 15 år betalt ca. 2.160.000 kr. af køkkenernes anskaffelsessum efter byfornyelsestilskud, ca. 2.600.000 kr.
- Penge fra byfornyelsen burde gå til dem, der afdrager på køkkenerne. Når et lån er afdraget, skal ydelsen jo stoppe.
- Sagen burde have været ordnet langt tidligere. Gode forslag.
- Er køkkenerne hidtil anset som forbedringer i lejlighederne ved salg? Nej.
- Så længe byfornyelsestilskuddet blev givet, var det et vilkår, at værdien af køkkenerne ikke kunne medregnes ved køb og salg. Da andelsboligforeningen købte ejendommen, var der en risiko for, at tilskuddene ville bortfalde, og det gjorde de også i en periode. Det lykkedes den daværende administrator at få tilskuddet genoptaget og efterbetalt. Køkkenerne er indgået i valuarvurderingen, og det har alle haft glæde af.
- Der vil stadig være 16 andelshavere, som ikke har nyt køkken. Lige præmisses i 2017 er således ikke helt lige.
- Pengene har ikke været øremærket, men de er gået ind til lån til køkkener, og til at holde andelskronen nede.
- Kan man forestille sig, at det bliver en forhøjelse på 1.000 kr. pr. måned for alle efter 1. januar 2017? Nej, det vil være et væsentlig mindre beløb.
- Ved en handel fik køber at vide, da han flyttede ind, at beløbet til køkken vil forsvinde i 2014. Synes alligevel, det er gode forslag.
- Er der et skøn over, hvad den forøgede boligafgift bliver? Ja, ca. 250 kr./md., men der kommer en omlægning af lånene ind i billedet. Nuværende lån er med 4 % rente og 100 % afdragsfrihed. Et nyt lån bliver formentlig med lavere rente og måske 90 % afdragsfrihed.
- Vil der efter 1. januar 2017 være en restværdi, der kommer med som forbedring ved salg af lejligheder med Svanekøkken? Ja, formentlig. Det skal aftales med Tri-consult.

- Er vi ved at gøre det samme igen? Nej, efter omlægning det vil være ens for alle. Der kommer ikke en tilsvarende situation igen. Alt, hvad der sker fremover, vil kræve enighed fra alle og skulle betales af alle. Der rettes nu op på en gammel skade, ikke andet.
- Vil huslejestigningen være evig? Nej, kun indtil lån igen omlægges.
- Skubber man gælden foran sig med afdragsfri lån? Nej, det er ikke nogen naturlov, at der skal afdrages på fast ejendom, hvis den ikke falder i værdi.
- Vil man ved forslag 1 få penge tilbage? Ja, 400 kr./md. fra 1. januar 2015.
- Kan man lægge lånet om nu? Nej, det vil koste et kurstab, som forsvinder, hvis lånet indestår til udløb af afdragsfriheden.
- Der vil være 1/3 af medlemmerne, som ikke tilgodeses ved de foreslåede løsninger? Ja, de foreslåede løsninger er ikke perfekte, det er de bedst mulige kompromisser.
- Hvorfor kører man ikke bare videre som hidtil? Det er der ikke fremsat forslag om.
- Forslag 1 vil også indebære en huslejestigning.
- Der vil kunne fremsættes indvendinger mod retfærdigheden i begge de to forslag, men det afgørende er, at man finder et kompromis, som alle kan blive enige om.

Der stemtes herefter om forslag 2, som blev vedtaget med 37 stemmer inkl. fuldmagter:

Den ekstra husleje på 400 kr. om måneden bortfalder efter 31/12/2016 og ikke som lovet af tidligere bestyrelse i 2014. Andelshavere med svanekøkken skal ikke betale restafskrivning. Herefter skal alle andelshavere i fællesskab betale den resterende boligafgift. Den reelle udgift kan ikke udregnes præcist endnu, da vores store realkreditlån skal omlægges pr. 1/1/2017.

Der stemtes herefter ikke om forslag 1, der ansås som bortfaldet.

Ad 6 Eventuelt

Der var ingen bemærkninger til Evt.

Dato: _____

Michael Sommer, dirigent og referent

Emil Nielsen Holck, formand

Bestyrelsen for A/B Møllevenget