

Karen Marie Jespersen

Sagsnr.63787-0001/JN

Fredag, den **26. september 2008**, kl. 13.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i
Andelsboligforeningen Naverparken i Medborgerhuset, Søvej 3, 8600 Silkeborg.

Til stede var:

9A	Lars og Elsebeth Fibæk
9B	Torben Sejling og Jette Sejling
9D	Rasmus Bach
9E	Janne Brammer Damsgaard
9F	Mogens Vangsgård & Lis Balle
9G	Birgit og John Hansen
9K	Lars Dyhr
9L	Elmo Mortensgaard
9M	Alice & Lars Steincke
9N	Anne Mette Jensen
9P	Henning og Ketty Olesen
9S	Aase Mouritsen
9V	Torben Steen Dam
11C	Eli Berg Jensen
11D	Ingelise og Preben Christensen
11E	Knud og Anna Kristoffersen
11F	Jørn Christensen
11G	Per Bjerregård Jensen
11K	Arvid Bardino
11M	Rigmor og Ivan Espersen med fuldmagt til nr. 11K, Arvid Bardi- no
11N	Freddy W. Petersen
11P	Regnar Tollund
11R	Grethe & Kaj Quottrup
11S	Werner & Rigmor Skousen

Til stede var endvidere advokat Karen Marie Jespersen

Fraværende var:

9C	Frits Henriksen
9H	Bent Sørensen
9R	Christopher og Else Long
9T	Jens Christian Larsen
9U	Annelise Amstrup

11A	Kirsten Pape
11B	Helle Faurholt Sørensen
11H	Mette Yde Dam
11L	Erik og Bente Jensen
11T	Vibeke Hanberg
11U	Kirsten Vitt Nielsen

Til behandling forelå ifølge indkaldelse følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Vedligeholdelse af fællesarealerne:
3. Opdeling af fælles udgifterne, lån m.v.
4. Bedre information.
5. Værdiansættelsen af andelsboligerne.
6. Køb af andelsbolig til ejerbolig.
7. Evt. valg af ny bestyrelse for resten af de afgående bestyrelsesmedlemmers funktionsperiode.

Ad pkt. 1:

Advokat Karen Marie Jespersen oplyste, at bestyrelsen foreslog hende valgt som dirigent. Dette forslag blev enstemmigt vedtaget, hvorefter dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved brev af den 11/9 2008 og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2:

De fremkomne forslag angående vedligeholdelse af fællesarealerne drøftedes. Det blev enstemmigt vedtaget, at acceptere tilbuddet fra HAVE-KONERNE, svarende til en månedlig udgift pr. andel med kr. 64,29.

HAVE-KONERNES I/S's tilbud af den 13. september 2008 om vedligeholdelse af grønne områder omfatter gødskning 1 gang i dette år og 2 gange næste år, klipning af græs 1 gang ugentlig og lugning af bede efter behov. Perioden er for år 2008 fra medio september til og med ultimo oktober og for år 2009 fra april til og med ultimo oktober. Prisen for 2008 er 18 timer á kr. 240,00, excl. moms, eller i alt kr. 4.320,00, hvortil kommer moms med kr. 1.080,00 eller i alt kr. 5.400,00. Prisen for 2009 er 90 timer á kr.

240,00, excl. moms, eller i alt kr. 21.600,00, hvortil kommer moms med kr. 5.400,00 eller i alt kr. 27.000,00.

Ad pkt. 3:

Opdelingen af fællesudgifterne m.v. kan specificeres således:

Type A & C - kr. 6.382,00 heraf udgør afdrag lån kr. 5.446,00 og kr. 936,00 fællesudgifter.

Type B - kr. 7.278,00, heraf udgør afdrag lån kr. 6.342,00 og kr. 936,00 fællesudgifter.

Fællesudgifterne dækker ejendomsskat, renovation, forsikring, div. Udgifter til udvendig vedligeholdelse, administration, revisor, Kabel-TV (grundpakke), parkbelysning m.v.

Administrator beklagede, at den ønskede opdeling ikke er oplyst på et tidligere tidspunkt.

Ad pkt. 4:

I forsamlingen var der et generelt ønske om bedre information fra bestyrelsen om, hvad der passerer i Andelsboligforeningen. Administrator tilkendegav, at der iflg. hendes oplysninger altid udarbejdes skriftlige referater fra bestyrelsesmøderne og at disse runddeles til alle andelshavere. Det blev tilkendegivet, at referaterne først på året efter manges opfattelser er blevet udarbejdet for sent. Bestyrelsesmedlem Mogens Vangsgaard oplyste, at referaterne fremover som udgangspunkt vil blive runddelt senest 8 dage efter bestyrelsesmødets afholdelse.

Omkring den verserende retssag meddelte administrator følgende, nemlig

Naverparken er stævnet for betaling af restkøbesum, der er tilbageholdt (ca. 1.1 mill.).

Der er af den af andelsboligforeningen antagne bygningskonsulent Molte Jacobsen påvist mangler for ca. 4.0 mill. + moms. Manglerne er påvist ud fra de enkelte boligens afleveringsforretninger. En del af manglerne er anerkendt af AZ huse (forud for konkursen). Hertil kommer yderligere mangler konstateret i forbindelse med 1-års eftersyn - der kommer ca. et par hundrede tusinde oven i.

Manglerne er endnu ikke endeligt værdisat, idet der ikke er afholdt syn og skøn.

Syn og skøn kommer formentlig til at koste i hundredetusind kroners klassen.

Idet konkursboet har indtrådt i sagen, hæfter de for sagsomkostninger (også syn- og skønsomkostningerne, såfremt andelsboligforeningen får medhold), men det forudsætter, at der i konkursboet er dækning til de såkaldt privilegerede krav, hvilket kurator umiddelbart forventer iflg. de seneste cirkulæreskrivelser. Administrator fremhæver, at denne vurdering kan være behæftet med fejl.

Kurator har dog i cirkulæreskrivelse meddelt, at der IKKE forventes dividende til simple kreditorer. Det betyder, at andelsboligforeningen – såfremt andelsboligforeningen får medhold for mere end det beløb, der er tilbageholdt – IKKE kan forvente at få noget økonomisk ud af at få medhold for det fulde krav.

På den baggrund har konkursboet erklæret sig enig i, at det synes omsonst at afholde et dyrt syn og skøn, såfremt det på forhånd er givet, at der er mangler for mere end det tilbageholdte beløb.

Det er derfor aftalt med boet/bestyrelsen, at der skal afholdes et "mini" syn og skøn, hvor der (i samråd med andelsboligforeningens rådgiver Molte Jakobsen) er udvalgt en række store mangelspunkter, der skal efterses.

Andelsboligforeningen skal betale udgiften til advokatsalæret (ikke for konkursboet) og skønsmanden uanset udfaldet, da konkursboet ikke har midler hertil.

Såfremt udfaldet af dette "mini" syn og skøn bliver, at der påvises mangler for et større beløb end det der tilbageholdes, kan det dog forventes at boet hæver sagen.

Kurator og advokat Klaus Paulsen fra Kaalund & Partnere, der repræsenterer andelsboligforeningen er enige om udkast til syns- og skønstema og har den 6. oktober 2008 bedt Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om at bringe en egnet skønsmand i forslag til besvarelse af spørgsmålene i syns- og skønstemaet.

Der er i øvrigt retshjælpsdækning på sagen, det er dog ikke afklaret med retshjælpen, hvorvidt de tillige vil dække den skitserede fremgangsmåde (mini syn og skøn), men såfremt vi får medhold, forventer advokat Klaus Paulsen ikke problemer i den henseende.

Opmærksomheden henledes på, at retshjælpen ikke dækker de omkostninger, der er løbet forud for meddelselen om retshjælpsdækning. Der vil derfor under alle omstændigheder være omkostninger, der ikke bliver dækket af retshjælpen.

Sagen er pt. sat i bero over for boet/bestyrelsen, idet sagen afventer udfaldet af denne ekstraordinære generalforsamling, herunder om der er tilslutning til den skitserede fremgangsmåde med et mini-syn og skøn.

AZ Huse har meddelt transport i de byggegarantier de har på de enkelte underentreprenører. På nuværende tidspunkt er det fortsat uafklaret om og i givet fald hvor meget garantierne er værd!! Under alle omstændigheder må der forventes store problemer i relation til at få håndværkerne til at udbedre eller acceptere at der kaldes på garantierne, da de fleste håndværkere (ifølge boets kurator) har penge til gode i boet.

Det blev enstemmigt vedtaget, at den skitserede fremgangsmåde med gennemførelse af et mini- syn og skøn skal gennemføres.

Administrator præciserede, at der ikke er noget lovkrav om, at andelsboligforeningen skal have en administrator. Det er op til hver enkelt forening om bestyrelsen finder, at de selv kan påtage sig de administrative opgaver. Bestyrelsesmedlem Mogens Vangsgaard tilkendegav, at han og den øvrige bestyrelse fandt, at det var en stor hjælp at have en administrator. Mogens Vangsgaard fremhævede, at indsendte regninger bliver kontrolleret inden betaling samt at administrator afviser betaling af regninger, f.eks. hvis udgiften iflg. vedtægterne ikke skal afholdes af andelsboligforeningen.

Fra salen var der stor tilfredshed med informationerne og et ønske om, at andelshaverne ikke blot mødes én gang årligt under den ordinære generalforsamling, men at der bliver afholdt informationsmøder. Administrator oplyste, at advokat Klaus Paulsen gerne deltog i et sådant møde for at redegøre mere for forløbet omkring retssagen, hvis der er ønske herom.

Ad pkt. 5:

Administrator oplyste, at værdiansættelsen af andelsboligerne sædvanligvis vedtages under den ordinære generalforsamling. Under generalforsamlingen den 26.marts 2008 blev det enstemmigt vedtaget, at indhente valuarvurdering til brug for fastsættelse af

andelsboligernes værdi samt til brug for revisors beregning af hvorvidt andelsboligforeningen med fordel kan opløses, således at boligerne bliver ejerbolig.

Efter fremkomsten af valuarvurderingen har revisor beregnet andelsboligernes værdi og denne er fremsendt til alle andelshavere ved brev af den 2. juli 2008.10.02

Værdien af de enkelte boliger er beregnet til

Type A & C	kr. 610.749,00
Type B	kr. 667.325,00

Hvilket er det maksimale beløb, andelshaverne indtil næste generalforsamling kan betinge sig ved salg af andeleene med tillæg af eventuelle forbedringer, der kan godkendes af bestyrelsen.

Der var drøftelse om, at dette beløb nok var lavere end forventet.

Ad pkt. 6:

Administrator har modtaget nedennævnte beregning fra revisor vedrørende evt. ændring af andelsboligforeningen til ejerbolig:

Ud fra fordelingsnøglen og valuarvurderingen på kr. 68.500.000,00 skal

- type A & C kan sælges for kr. 1.854.090,00 og type B for kr. 2.025.845,00.

Andelenes værdi med udgangspunkt i valuarvurdering og årsregnskab 2007 udgør:

- type A & C kr. 610.749,00 (oprindeligt indskud kr. 422.460,00) og
- type B kr. 667.325,00 (oprindeligt indskud kr. 461.595,99)

Det vil sige, at der vil blive et likvidationsprovenu på ca. kr. 200.000,00 i forhold til det oprindeligt indskudte (heri er inkluderet værdi af ekstra indkøb/forbedringer i de enkelte andelsboliger). Dertil kommer omkostninger i forbindelse med opløsning m.v.

Revisor anfører, at salgsværdien er beregnet ud fra historiske tal, og dette kan have ændret sig i løbet af 2008. Likvidationsprovenuet er kun skattefrit, såfremt dette udloddes til medlemmerne i samme kalenderår, som der er truffet beslutning om

opløsning af andelsboligforeningen, hvilket betyder, at dette formentlig tidligst kan ske i 2009.

Revisor påpeger endvidere, at opløsning af foreningen, jfr. foreningens vedtægter, kun kan ske ved et flertal på 3/4 af samtlige mulige stemmer.

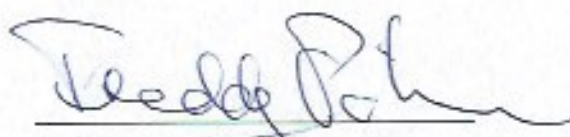
7. Eventuelt:

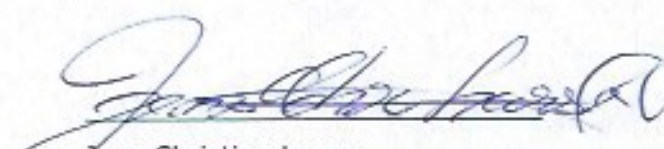
Der var ønske om, at den nuværende bestyrelse genindtræder. Efter nogen drøftelse erklærede Mogens Vangsgaard, at bestyrelsen var indforstået hermed.

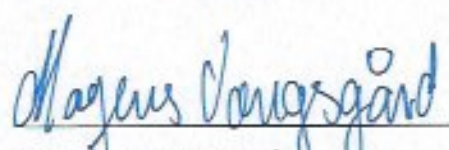
Der blev udtalt ros til bestyrelsen ligesom det blev præciseret, at ønsket om afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling ikke skyldes mistillid til bestyrelsen, men snarere et behov for yderligere informationer.

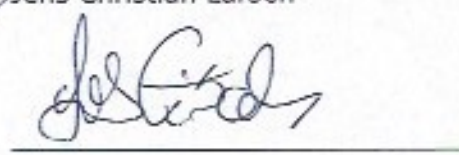
Nogle misforståelser blev udredt ligesom der fremkom en undskyldning og beklagelse for, hvis der har været opfattelse af en skyggebestyrelse.

Generalforsamlingen sluttet kl. 15.00


Freddy W. Petersen


Jens Christian Larsen


Mogens Vangsgaard


Lars Fibæk


Helle Sørensen

Som dirigent:

Karen Marie Jespersen