

Karen Marie Jespersen

Sagsnr.63787-0001/JN

Onsdag, den **21. april 2010** kl. 16.00 afholdtes ordinær generalforsamling i
Andelsboligforeningen Naverparken i Medborgerhuset, Søvej 3, 8600 Silkeborg.

Til stede var:

9A Lars og Elsebeth Fibæk
9B Torben Sejling og Jette Sejling
9C Frits Henriksen
9D Lise-Lotte og Leif Hedegaard
9E Janne Brammer Damsgaard
9F Mogens Vangsgård & Lis Balle
9G Birgit og John Hansen
9H Bent Sørensen
9K Lars Dyhr
9L Erik Middelhede
9M Alice & Lars Steincke
9N Anne Mette Jensen
9P Henning og Ketty Olesen
9R Christopher og Else Long
9S Aase Mouritsen
9T Jens Christian Larsen
9U Annelise Amstrup
9V Torben Steen Dam

11 B Helle Faurholt Sørensen
11C Eli Berg Jensen
11D Ingelise og Preben Christensen
11E Knud og Anna Kristoffersen
11F Jørn Christensen
11G Per Bjerregård Jensen
11H Mette Yde Dam
11K Arvid Bardino
11M Rigmor og Ivan Espersen
11N Freddy W. Petersen
11P Regnar Tollund
11R Grethe & Kaj Quottrup
11S Werner & Rigmor Skousen
11T Vibeke Hanberg

Til stede var endvidere revisor Carsten Jensen fra Revisionsaktieselskabet Deloitte og
advokat Karen Marie Jespersen

Fraværende var:

11A Kirsten Pape
11L Bente Jensen
11U Kirsten Vitt Nielsen

Til behandling forelå ifølge vedtægterne følgende dagsorden:

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:

6. Valg:

bestyrelsesformand	Lars Fibæk	Ønsker ikke at genopstille
bestyrelsesmedlemmer:	Freddy W. Petersen	Ønsker ikke at genopstille
	Jette Sejling	Ønsker ikke at genopstille
	Anni Brown Paulsen	Bestyrelsen indstiller til genvalg
Suppleant:	Mogens Vangsgaard	Ønsker ikke at genopstille

Formanden skal vælges for 2 år.

2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

1 bestyrelsesmedlem for 1 år

1 suppleant for 1 år

Helle Sørensen er endvidere medlem af bestyrelsen. Helle Sørensen er på valg på den ordinære generalforsamling i 2011.

Valg af administrator og revisor

7. Eventuelt.

Ad pkt. 1:

Formanden, Lars Fibæk, bød velkommen og foreslog herefter advokat Karen Marie Jespersen valgt som dirigent. Dette forslag blev enstemmigt vedtaget, hvorefter dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2:

Formanden afgav på bestyrelsens vegne beretning for det forgangne år. Beretningen er vedhæftet nærværende protokolat som bilag 1.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt formandens beretning.

Ad pkt. 3:

Revisor Carsten Jensen gennemgik årsrapporten for 2009

Resultatopgørelsen blev gennemgået i alle punkter og udviser et overskud på kr. 3.681.294,00 mod budgetteret underskud på kr. 37.000,00.

Foreningens egenkapital udgør pr. 31.12.2009 kr. 14.607.361,00.

Balance blev gennemgået tillige med note 2.

Revisor gennemgik note 4 med opgørelse over andelenes formueværdi.

Formueværdierne pr. 31. december 2009 for de enkelte andele udgør herefter følgende beløb:

Boligtype A & C	kr.	395.378,00
Boligtype B	kr.	432.002,00

hvilket er de beløb, som andelshaverne maksimalt kan forlange ved salg af andelen med tillæg for eventuelle forbedringer, der kan godkendes af bestyrelsen. En andelshaver er ikke berettiget til at videresælge andelsboligen for anskaffelsessummen, hvis den har været højere end den ovenfor anførte formueværdi selv om dette er anført i foreningens vedtægter. Dette er i strid med Andelsboligloven, da der ikke er tale om et støttet byggeri.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsrapporten for 2009 og de ovenfor anførte formueværdier på andelene midlertidigt.

Generalforsamlingen besluttede, at indhente ny valuarvurdering, hvorefter revisor foretager ny værdiberegning. Administrator har taget kontakt til Nybolig Århus, der snarest udarbejde ny vurdering. Generalforsamlingen besluttede, at den nye valuarvurdering skulle være gældende for fastsættelsen af andelens værdi.

Det blev endvidere besluttet, at der automatisk skal indhentes ny valuarvurdering hver 18. måned indtil videre.

Ad pkt. 4:

Revisor Carsten Jensen gennemgik budgettet for 2010 i alle punkter og fremhævede herunder, at en lang række af posterne allerede nu er kendte. Budgettet udviser et underskud på kr. 198.000,00. I budgettet er ikke medtaget udgift til indhentelse af evt. valuarvurdering, højere udgifter til snerydning, havearbejde eller evt. opsparing til fremtidig vedligeholdelse f.eks. maling af træværk om ca. 4 år (med forventet udgift stor ca. kr. 100.000,00). Generalforsamlingen besluttede eenstemmigt, at forhøje boligafgiften med udgangspunkt i et budget der ved en uændret boligafgift ville udvise et underskud på kr. 250.000,00. Efterfølgende har maler set på træværket og anbefalet, at det bliver malet hver 5. – 6. år.

Den ordinære generalforsamling vedtog herefter eenstemmigt budgettet for 2010, herunder at boligafgiften skal stige med gennemsnitlig kr. 892,00 pr. måned.

Og boligafgift specificeres herefter således:

Type A & C – kr. 5.572,00, hvoraf renter og afdrag lån udgør kr. 4.078,00 og kr. 1.494,00 fællesudgifter.

Type B – kr. 6.216,00, hvoraf renter og afdrag lån udgør kr. 4.722,00 og kr. 1.494,00 fællesudgifter.

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

I øvrigt blev det oplyst, at der fortsat er sat et firma på sagen omkring nedsættelse af ejendomsskatten. Der er en utrolig lang sagsbehandlingstid på den type sager, hvorfor der pt. ikke vides noget om det forventede resultat.

Ad pkt. 5:

Der var ikke indkommet forslag.

Ad pkt. 6:

Som formand for bestyrelsen blev Arvid Bardino enstemmigt valgt for 2 år. Formanden er på valg næste gang ved generalforsamlingen i 2012.

Som medlem af bestyrelsen for 2 år blev Anni Brown og Mette Yde Dam valgt. Bestyrelsesmedlemmer er på valg samtidig med formanden på generalforsamlingen i 2012.

Som nyt medlem af bestyrelsen for 1 år blev Leif Hedegaard valgt. Dette bestyrelsesmedlem er således på valg ved generalforsamlingen 2011.

Som ny suppleant for 1 år blev Bente Jensen (nr. 11G) valgt, og er på valg på den ordinære generalforsamling i 2011.

Advokat Karen Marie Jespersen valgtes enstemmigt som administrator.

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Papirfabrikken 26, 8600 Silkeborg genvalgtes eenstemmigt som revisor.

7. Eventuelt:

Administrator oplyste, at efter den 1. januar 2011 skal administrationshonoraret tillægges moms. Afregningerne for administrationen af andelsboligforeningen vil fremover blive faktureret i december måned, således at administrationshonoraret for 2010 ikke tillægges moms.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at overveje indgåelse af et abonnement angående andelsboligforeningens varmeanlæg, som der i vinteren har været store problemer med.

Alle andelshavere har modtaget brev fra Silkeborg Kommunen om nabo- og partshøring angående udlejningsejendommens opførelse af carporte. Hver andelshaver kan derfor indsende evt. indsigelser til kommunen på egen hånd.

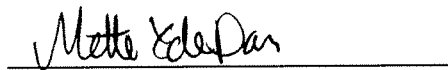
Generalforsamlingen sluttet kl. 17.15



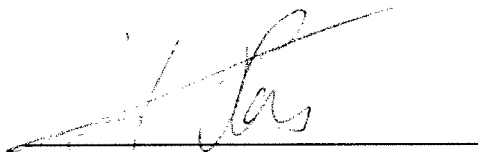
Arvid Bardino



Anni Brown



Mette Yde Dam

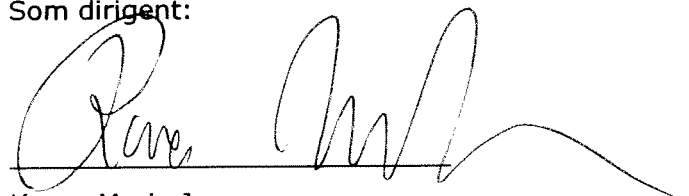


Leif Hedegaard



Helle Sørensen

Som dirigent:



Karen Marie Jespersen

Vi kan nu for første gang med sikkerhed sige, at vi i Naverparken helt er sluppet ud af AZ huses klør.

Ret sagen ”mod” konkursboet blev afsluttet i forsommeren 2009 og vi fik som bekendt medhold i at det beløb som vi oprindelig havde tilbageholdt, det beløb var vi i vores gode ret til at beholde.

En del af beløbet blev i efteråret fordelt mellem andelshaverne og inden for kort tid vil vi få malet det udvendige træværk på alle husene og det resterende beløb henstår til fremtidig vedligeholdelse.

Vi har ligeledes i det forløbne år udskiftet det realkreditinstitut (Dansk Landbrugs Realkredit) som AZ huse havde valgt for os. Forsikringsselskabet Codan og banken Østjyllands Bank også som AZ huse havde valgt for os, er ligeledes i det forløbne år blevet udskiftet.

Nu var det ikke udelukkende fordi det var ”ting” som AZ huse havde valgt for os, at vi har valgt anderledes:

Vi har valgt Realkredit Danmark da vi her har kunnet opnå de lånetyper som generelt vil give os en lavere husleje på lidt længere sigt. De lånetyper vi har gennem Realkredit Danmark ville DLR ikke tilbyde os.

Østjysk bank var ikke indstillet på vores ønske om, at vi som forening fik mere indsigt i vores egen økonomi. Vi kunne f.eks. ikke få en aftale om Home Banking desuden fik vi stort set ingen rente af vores indestående.

Ting som er væsentlige for bestyrelsen og som Danske Bank har kunnet tilbyde.

Det nye forsikringsselskab tilbyder os den samme dækning som det gamle selskab med til en billigere pris.

Alt i alt håber vi fra bestyrelsens side, at vi med denne samling af vores økonomiske og forsikringsmæssige forretninger kan opnå en større velvillighed og større tilfredshed med disse forretninger.

Vi har i den forløbne vinter haft brug for assistanse til snerydning i en grad som vi skal mange år tilbage for at opleve.

Vi syntes fra bestyrelsens side, at det har fungeret tilfredsstillende. Det har, i forhold til de sidste par år, været en dyr affære, men til forskel fra andre andelsboligforeninger i området, har vi hele vinteren fået ryddet så både posten og renovationen har kunnet fungere på normale vilkår.

Og samtidig har alle kunnet komme på arbejde om morgenen.

Der har iløbet af vinteren været forskellige problemer med varmeanlæggene i nogle af husene, hvilket har gjort at der ved flere lejligheder har været brug for professionel hjælp.

Ansvar for varmeanlægget påhviler foreningen og foreningen skal derfor afholde udgifter i forbindelse med nødvendig håndværker hjælp.

Men har man brug for en håndværker eller er man i tvivl om hvad man skal gøre, så henvend jer til en fra bestyrelsen. Evt. kan man skrive en meddelelse på opslagstavlen.

Det er vigtigt at bestyrelsen kontaktes inden der bestilles håndværker, hvis man har en forventning om at foreningen skal betale regningen.

Siden sidste generalforsamling har to huse skiftet ejere. Disse handler gik fornuftigt – liggetiderne var vel (set i lyset af de problemer der er på boligmarkedet) rimelige – man fik stort set det man havde forlangt og de praktiske ting omkring salgene foregik uden de store problemer.

At Naverparken er et populært område kan vi se af bla vores venteliste. Vi har indenfor den sidste måned fået 4 nye på vores venteliste, således at der nu på listen står ~~17~~⁷ personer.

Når folk kommer herhen for at blive skrevet op på listen fortæller de at de er faldet for den flotte arkitektur, den spændende indretning med højt til loftet, den gode hus størrelse med en lille have, den centrale beliggenhed og endelig den lave husleje. Ting vi skal være glade for og værne om.

Hvis nogen mener, at de har hørt det næste jeg siger før. Ja så er det korrekt. Det er en gentagelse fra sidste års beretning:

En grundlæggende forskel på at bo i almindelig ejerbolig og det at bo i andelsbolig er, at i andelsboligen hviler ansvaret for boligernes udseende og vedligeholdelse, på den valgte bestyrelse og dermed på os alle sammen.

Indvendig i husene er der frit slag – ingen blander sig i hvordan der bliver malet, hvilke lamper der bliver sat op osv.

Men ved yderkanten af soklen stopper det frie valg. Her gælder de retnings linjer som vores vedtægter foreskriver.

Man må ikke fastgøres noget på husenes yderside, man må ikke udskifte lamper og postkasser, maling af træværk skal foretages i henhold til en vedligeholdelses plan.

Hvis nogen syntes at de har en god ide til noget der vedrører husenes ydre. Kan man sende en forespørgsel til bestyrelsen. Ligger det indenfor bestyrelsens beføjelser får man et svar efter førstkommande bestyrelsesmøde.

I modsat fald må det vente til efter en generalforsamling, hvor alle har mulighed for at blive hørt.

Får man så endelig et ja til ændringerne, skal alle andelshavere naturligvis have muligheden for at fortage de besluttede ændringer.

- Ifølge vedtægterne er det foreningens ansvar at udbedre de skader eller forandringer som påføres husenes ydre.

Hvis enkelte ikke følger de vedtægter vi i fællesskab har besluttet, påtvinger de foreningen unødvendige udgifter til skade for os alle.

Kan vi ikke alle blive enige om at det er bestyrelsens arbejde at tage stilling til om der skal ske ændringer på de områder som vores vedtægter fastslå er foreningens ansvarsområder.

- Altså at den enkelte andelshaver ikke på egen hånd beslutter hvordan den udvendige del af bebyggelsen og fællesarealerne skal se ud. Men overlader det til den siddende bestyrelse eller generalforsamlingen.

Det er nu efterhånden fire et halvt år siden den stiftende generalforsamling i Naverparken blev afholdt. Vi er nogle der har været med i bestyrelsesarbejdet lige siden.

Det har været et spændende stykke arbejde. I perioder mere anstrengende end spændende men kedeligt det har det aldrig været.

Det har AZ huse sørget for.

Samarbejdet indadtil i Naverparken har heller ikke altid være problemfrit men vi har altid fundet en fælles løsning som alle har kunnet leve med.

Jeg mener godt vi kan være stolte af det vi har nået indtil nu og jeg vil gerne takke bestyrelsen for et godt samarbejde og mange gode diskussioner.

Jeg håber også at vi alle i foreningen loyalt vil bakke op om den nye bestyrelse som kommer til at rumme en del nye ansigter.

● Det store frivillige og ulønnede arbejde bestyrelsen skal yde for at vi kan være glade og tilfredse med at bo i Naverparken kræver at alle støtter op om bestyrelsen og respekterer det arbejde som bestyrelsen gør på vegne af os andelshavere.