

Advokater

Karen Marie Jespersen

Sagsnr. 63787-0001/JN

Onsdag, den **26. marts 2008**, 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	Rasmus Bach
9E	Janne Brammer Damsgaard
9F	Mogens Vangsgård & Lis Balle
9G	Birgit og John Hansen
9H	Bent Sørensen
9K	Lars Dyhr
9L	Elmo Mortensgaard
9M	Alice & Lars Steincke
9N	Anne Mette Jensen
9P	Henning og Ketty Olesen
9R	Christopher og Else Long
9T	Jens Christian Larsen
9U	Annelise Amstrup
9V	Torben Steen Dam
11A	Kirsten Pape
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
11L	Erik og Bente Jensen
11M	Rigmor og Ivan Espersen
11N	Freddy W. Petersen
11P	Regnar Tollund
11R	Grethe & Kaj Quottrup
11S	Werner & Rigmor Skousen
11T	Vibeke Hanberg
11U	Kirsten Vitt Nielsen

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

Fraværende var:

9S Aase Mouritsen
11B Helle Faurholt Sørensen

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.

A: Forslag fra Bestyrelsen til værdisætning af andele i Naverparken.

Metode 1:

Anskaffelsespris + forbedringer. Dokumentation ifølge regninger.

Metode 2:

Valuar vurdering af uafhængig ejendomsmægler.

Metode 3:

Ejendomsvurderingen.
Den offentlige vurdering.

Bestyrelsen vil foreslå metode nr. 2 valuarvurdering.

Hvis generalforsamlingen godkender dette, vil bestyrelsen arbejde videre med denne løsning og fremlægge mæglervurdering til godkendelse på generalforsamlingen i 2009.

B. Forslag fra bestyrelsen til anbringelse af beløb på sikringskonto.

Bestyrelsen vil foreslå at beløbet der står på sikringskonto i Sparekassen Østjylland, Borgergade, Silkeborg, fremover henstår til sikring af andelsboligforeningens forpligtigelse i forhold til § 9. stk. 9.4.

Derigennem sikrer andelsboligforeningen sig, at beløbet bliver brugt til udbedring af de udvendige fejl og mangler og vedligeholdelsen i henhold til gældende vedtægter for foreningen.

C. Forslag fra Vibeke Hanberg om flytning af tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse til kl. 17.00

6. Valg:

På valg som formand for 2 år:

Da Lars Fibæk er indtrådt som formand i stedet for Ingelise Christensen (som har valgt at udtræde af bestyrelsen) er han på valg i år - bestyrelse indstiller til valg.

På valg som bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Jens Christian Larsen - bestyrelsen indstillet til genvalg

Ny suppleant for 1 år:

Da Freddy W. Petersen er indtrådt i bestyrelsen i løbet af året (i stedet for Lars Fibæk), skal der vælges en ny suppleant.

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.

Det har på godt og ondt været et begivenhedsrigt år for foreningen og omtalte problemerne med AZ Huse A/S, herunder konkursen. Formanden mener, at foreningen har været heldige i forhold til konkursen, idet byggeriet var færdigt, på konkurstidspunktet.

Trods de mange problemer, har der dog været forbavsende lidt klynkeri, og det konstateres, at ingen er flyttet. Ventelisten er meget lang, og de lokale ejendomsmæglere får jævnligt forespørgsel på en ledig andelsbolig i Naverparken.

Udenomsarealerne er stort set færdige, og legepladsen mangler kun småting.

Baderumsudluftninger er repareret og tagene kigget efter, i hvilken forbindelse vi har fået tilbud på overdækning af det sidste stykke fra carport og ind til udhusvæggen.

Formanden takkede Freddy og Per for opbygning af hus omkring containerne. Endvidere en tak til Frits, Karen, Kaj, Grethe, John og Birgit for at arrangere en god sommerfest, og håbede, at de pågældende ville gentage successen igen i år.

Fejl- og mangelslisten er desværre lang. Nogle få huse har fået udbedret fejl og mangler indendørs. Der er fejl og mangler for op til ca. kr. 46.000,00 + moms for de huse, der er værst ramt. Disse vil desværre ikke for nuværende blive udbedret – det har foreningen ikke penge til.

Fejl og mangler konstateret ved 1 års gennemgangen vil til brug for den verserende retssag og de af håndværkerne stillede garantier blive prisansat af Moltke Jakobsen.

Inge-Lise Christensen valgte i årets løb at udtræde af bestyrelsen, og Freddy W. Pedersen er indtrådt i stedet for. Der har været afholdt mange bestyrelsesmøder, idet der har været mange ting i årets løb, der skulle tages stilling til.

Bestyrelsen er i gang med at udarbejde en liste, hvor man fordeler ansvarsområderne vedrørende fejl og mangler.

Bestyrelsen håber på en hurtig afklaring af retssagen med AZ Huse. Mange af de andelshaverne, som har tilbageholdt et beløb i forbindelse med tilkøb, har fået besked fra kurator om, at kravet om betaling er frafaldet.

Bestyrelsen glæder sig til det tidspunkt, hvor der er en afklaring på retssagen, således at foreningen kan begynde at se fremad og begynde at planlægge, hvordan vi bedst – med de begrænsede midler foreningen har – kan afhjælpe de væsentligste fejl og mangler, som ikke bliver udbedret i forbindelse hermed.

Administrator supplerede formandens beretning omkring AZ Huse A/S' konkurs og oplyste, at Naverparken er stævnet for betaling af restkøbesum der er tilbageholdt ca. 1.1 mill.

Der er af uafhængig bygningskonsulent (Molte Jacobsen) påvist mangler for ca. 4.0 mill. + moms. Manglerne er påvist ud fra de enkelte boligernes afleveringsforretninger. En Del af manglerne er anerkendt af AZ huse (forud for konkursen).

Før konkursen afventede sagen AZ huses egen gennemgang af bygningerne, så det kunne konstateres, hvilke mangler man anerkende. Dettets skulle koordineres samtidig med 1-års eftersynet, således at ejendommen alene skulle gennemgås én gang.

AZ Huse har fået retshjælp til syn og skøn under sagen, og retssagen afventer advokat Klaus Paulsens udkast til syns- og skønstema. Der er frist hertil til 22. maj d.å.

AZ Huse har meddelt andelsboligforeningen transport i de byggegarantier de har på de enkelte underentreprenører.

Der har været afholdt 1-års eftersyn den 26. og 27. februar 2008, hvilket konkursboet har meddelt, at man ikke ønsker afholdt. Der har i den forbindelse tillige været sendt orienteringsskrivelse herom til de kendte underentreprenører.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt formandens beretning.

Ad pkt. 3:

Revisor Carsten Jensen gennemgik årsrapporten for 2007,

Resultatopgørelsen blev gennemgået i alle punkter og udviser et underskud på kr. 3.654.532,00, idet revisor har hensat kr. 3.735.605 til udbedring af de kendte fejl og mangler. Beløbet er medtaget med det af ingeniørfirmaet C. Molte Jakobsen opgjorte beløb til udbedring med fradrag af den tilbageholdte købesum.

Foreningens egenkapital udgør pr. 31.12.2007 kr. 12.277.104,00.

Balance blev gennemgået tillige med note 2.

Revisor gennemgik note 4 med opgørelse over andelenes formueværdi.

Formueværdierne pr. 31. december 2007 for de enkelte andele udgør herefter følgende beløb:

Boligtype A & C	kr.	332.305,00
Boligtype B	kr.	363.087,00

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 2007 og de ovenfor anførte formueværdier på andelene.

Ad pkt. 4:

Revisor Carsten Jensen gennemgik budgettet for 2008 i alle punkter og fremhævede herunder, at en lang række af posterne allerede nu er kendte. I budgettet er medtaget udgift til evt. valuarvurdering, hvis andelsboligforeningen under pkt. 5 måtte beslutte dette, ligesom der er afsat beløb til evt. reparation/vedligeholdelse samt udgifter til advokat i forbindelse med afholdelse af syn og skøn m.v.

Budgettet udviser et overskud på kr. 1.000,00 ved en stigning på 10% af boligafgiften

Den ordinære generalforsamling vedtog herefter enstemmigt budgettet for 2008, herunder at boligafgiften stiger med 10 %. Stigningen betales først, når hver andelshaver har fået skriftlig underretning ved brev fra administrator.

Ad pkt. 5:

Andelsboligforeningen besluttede enstemmigt, at indhente valuarvurdering til brug for fastsættelse af andelsboligernes værdi samt til brug for revisors beregning om, at andelsboligforeningen med fordel kan opløses, således at boligerne bliver ejerboliger.

Bestyrelsens forslag om, at det på sikringskontoen i Sparekassen Østjyllands indestående beløb fremover henstår til sikring af andelsboligforeningens forpligtelser i henhold til § 9.4 blev enstemmigt vedtaget.

Der var ikke flertal for ændring af tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse, da tidspunktet er ubelejligt for nogle andelshavere og belejligt for andre. Flere andelshavere udtrykte dog ønske om, at indkaldelserne til generalforsamlingen skete med et længere varsel.

Ad pkt. 6:

Som formand for 2 år blev enstemmigt genvalgt Lars Fibæk, der er på valg igen på den ordinære generalforsamling i 2010.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år blev Jens Christian Larsen ligeledes enstemmigt genvalgt og er på valg igen på den ordinære generalforsamling i 2010.

Som ny suppleant for 1 år blev Rasmus Bach valgt, og er på valg på den ordinære generalforsamling i 2009.

Advokat Karen Marie Jespersen valgtes enstemmigt som administrator.

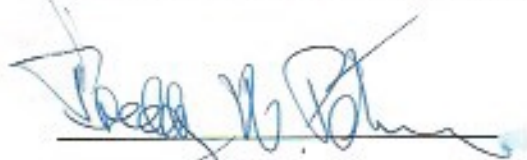
Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Papirfabrikken 26, 8600 Silkeborg genvalgtes enstemmigt som revisor.

7. Eventuelt:

Der blev udtalt ros til bestyrelsen.

Andelsbeviser blev udlagt til afhentelse ligesom formanden tilkendegav at bestyrelsen snarest vil fremsende informationsbrev angående tilbud om overdækning af carport m.v.

Generalforsamlingen sluttet kl. 17.40



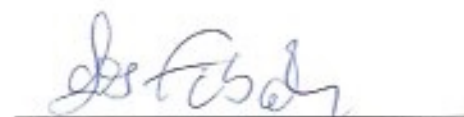
Freddy W. Petersen



Jens Christian Larsen



Mogens Vangsgaard



Lars Fibæk



Helle Sørensen

Som dirigent:



Karen Marie Jespersen

KAALUND & PARTNERE

ADVOKATER

Til alle andelshavere
I Andelsboligforeningen Naverparken

KIRIL KÅLUND
ARNE JENSEN
STEEN P. HUSBJERG
SØREN THYGESEN
OLE MEISNER
KAREN MARIE JESPERSEN
TOM JENSEN
PER BUTTENSCHJØN
KLAUS PAULSEN
MARTIANNE SØRENSEN
ANDERS HAMMER HANSEN, FM.
STINE MORTIL DVERSEN, FM.
TRINE STÆRMØSE, FM.

Silkeborg:
2. juli 2008

Sagsnr.:
63787-0001

Skr.:
Jytte Nielsen

Direkte tlf.: 87 22 80 72
8.00-16.00 mandag - torsdag
jn@kaalund.dk

Andelsboligforeningen Naverparken

Med henvisning til det på generalforsamlingen den 26. marts d.å. vedtagne er andelsboligerne nu blevet vurderet af ejendomsmægler, og revisor har efterfølgende beregnet værdien af de enkelte boliger til

- type A & C	kr.	610.749,00
- type B	kr.	667.325,00

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

Med venlig hilsen

Karen Marie Jespersen
kmj@kaalund.dk

Sommerferie 2008:

Kontoret er delvist bemannet i ugerne 29, 30 og 31.

Telefontid fra kl. 10.00 - 12.00 og personlig henvendelse fra kl. 10.00 - 15.00 i ugerne 30 og 31.

Telefax 86 80 14 13 eller e-mail info@kaalund.dk kan benyttes udenfor disse tidsrum.

Andelsboligforeningen Naverparken

Opgørelse af faktiske formueværdier pr. andelsbolig

	Type A & C kr.	Type B kr.	I alt kr.
Pr. 31.12.2007:			
Formueværdi primo	0	0	0
Indskud	422.460	461.595	15.607.935
Andel af resultat for 2007	(98.917)	(108.081)	(3.654.532)
Andel af afdrag for 2007	8.762	9.573	323.701
Andel af regulering af ejendom i 2007	278.066	303.825	10.273.250
Andel af kursregulering i 2007	378	413	13.970
Formueværdi ultimo	610.749	667.325	22.564.324