

Advokater

Karen Marie Jespersen

Sagsnr.63787-0001/JN

Torsdag, den **22. februar 2007**, kl. 16.00 afholdtes ordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Naverparken** i Medborgerhuset, sal C, Søvej 3, 8600 Silkeborg.

Til stede var:

Husnr.	Navn
9A	Lars og Elsebeth Fibæk
9B	Torben Sejling og Jette Nielsen
9C	Frits Henriksen
9D	Rasmus Back Rasmussen
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
11B	Helle Faurholt Sørensen
11C	Eli Berg Jensen
11D	Ingelise og Preben Christensen
11F	Jørn Christensen
11K	Arvid Bardino
11M	Rigmor og Ivan Espersen
11N	Freddy W. Petersen
11P	Regnar Tollund
11T	Vibeke Hanberg
11U	Kirsten Vitt Nielsen

Til stede var endvidere advokat Karen Marie Jespersen

Fraværende var:

9S	Aase Mouritsen
11E	Knud og Anna Kristoffersen
11G	Per Bjerregård Jensen
11H	Mette Yde Dam
11L	Erik og Bente Jensen
11R	Grethe & Kaj Quottrup
11S	Werner & Rigmor Skousen

Til behandling forelå ifølge vedtægterne følgende dagsorden:

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent – *indkaldelse sendt 31. januar 2007 – dog enkelte senere p.g.a. re-turnering med oplysning om nye adresser.*
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab (dette punkt udgår, da andelsboligforeningen først overtager byggeriet pr. 1/2 2007, og der således ikke er noget regnskab for 2006 at godkende).
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
Bestyrelsen har fremsat forslag om, at § 12 i foreningens vedtægter udvides således:
 - 12.3.
Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er af-skåret fra husdyrhold.
 - 12.4.
Uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles i området. Campingvogne, autocampere og lignende må, bortset fra kortere perioder, ikke parkeres i området.
 - 12.5.
Aktiviteter af enhver art, der ved røg, støj eller visuelt er til gene for områdets øvrige beboere, er ikke tilladt.
 - 12.6
Forslag, som andelshaverne vil have behandlet, skal afleveres skriftligt i formandens postkasse. Forslaget vil herefter blive behandlet på førstkommande bestyrelsesmøde.
6. Valg
På valg i år er:
Bestyrelsesmedlemmer: Mogens Vangsgaard, nr. 9F,
Lars Fibæk, nr. 9A
Hanne Olesen har solgt sin andelsbolig.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen

Suppleant for 1 år: Der er ingen på valg, da der ikke tidligere er valgt en suppleant

7. Eventuelt.

Ad pkt. 1:

Formanden, Ingelise Christensen, 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. Bestyrelsen valgtes den 10. november 2005 og holdte første byggemøde, den 20. november 2005 og sidste byggemøde den 2. januar 2007. Der er siden valget afholdt i alt 13 byggemøder med AZ Huse og derudover har bestyrelsen afholdt 7 bestyrelsesmøder, 1 generalforsamling samt 1 møde med EnergiMidt.

Byggemøderne har budt på mange overraskelser på både ondt og godt. Allerede tidligt i forløbet blev det konstateret, at der var vandproblemer på grunden, hvorfor det viste sig nødvendigt med ekstra fundering og deraf følgende udgifter med kr. 10.000,00 pr. andelsbolig.

Derudover har der været forsinkelser af byggeriet på grund af lang sagsbehandling på opnåelse af byggetilladelsen og en hård vinter, hvilket mange forståelig nok har været skuffet over. Der har imidlertid ikke været noget, som bestyrelsen kunne foretage sig i den forbindelse, da AZ Huse havde taget højde herfor i kontrakten.

Frøbakken har andelsboligforeningen lejet over en femårig periode for kr. 1.500,00 årligt, og den skulle blive færdiglavet sammen med udenomsarealerne.

Bestyrelsen har indsendt brev til kommunen angående skilte med parkering forbudt i andelsboligforeningens side af vejen samt etablering af fortov/græs i samme side. Formanden er telefonisk blevet kontaktet af Silkeborg Kommune, og det er aftalt, at forholdet drøftes til maj, når AZ Huse er færdig med oprydningen af udenomsarealerne.

Formanden oplyste, at malerne går i gang med udbedringer førstkommande mandag ligesom der blev redegjort for problemerne med mår på loftet. Kopi af brev af den 22. februar 2007 fra AZ Huse angående mår i området er vedhæftet nærværende referat.

Derudover redegjorde formanden for udbetalingen af restbeløbet til AZ Huse, hvor der vil ske tilbageholdelse af en del af beløbet. Supplerende oplyste advokat Karen Marie Jespersen følgende :

Restentreprisesum:

Pr. d.d. reterer betaling af kr. 2.081.321,17, hvoraf AZ kræver kr. 781.000,00 frigivet straks.

Efter entreprisekontrakten skal sidste rate betales ved aflevering af byggeriet til andelsboligforeningen, jfr. § 7 - i § 7, 5. afsnit er anført, *"at andelsboligforeningen er indforstået med, at evt. færdiggørelse af udenomsarealer ikke udskyder afleveringsdatoen, hvorved bemærkes, at færdiggørelse af udenomsarealerne bl.a. afhænger af årstiden"* - d.v.s. afleveringstidspunktet nok desværre må siges at være pr. 1. februar d.å.

SIKKERHED:

Entrepriseaftalens § 8, side 5, øverst .." *Til sikkerhed for TALENTREPRENØREMS opfyldelse af sine forpligtigelser overfor andelsboligforeningen meddeles andelsboligforeningen transport i de sikkerheder, som stilles af TALENTREPRENØRENS underentreprenører på byggeriet,*

Regning på tilslutningsafgift TDC Kabel TV:

Entrepriseaftalens § 1 fremgår, at alle tilslutningsafgifter/bidrag er inkl. i entreprisen. Vi forsøger at få Sparekassen til at betale denne udgift med kr. 111.475,00. Hvis ikke den går, må andelshaverne påregne selv at skulle betale denne med kr. 3.185,00 pr. andel.

Ad pkt. 3:

Punktet kan ikke behandles, da andelsboligforeningen først har overtaget byggeriet pr. 1. februar 2007, hvorfor der ikke er noget regnskab for 2006 at gennemgå og godkende.

Ad pkt. 4:

Advokat Karen Marie Jespersen udleverede udkast til budget, der blev gennemgået og drøftet.

Generalforsamlingen vedtog eenstemmigt det af advokat Karen Marie Jespersen udarbejdede drifts-og likviditetsbudget for 2007 med forhøjelsen af boligafgiften.

Boligafgiften fra den 1. februar 2007 og fremefter udgør herefter for andelsbolig type A + C (95kvm) kr. 5.802,00 og for type B (110 kvm) kr. 6.617,00.

De andelshavere, som har indbetalt husleje til foreningens konto efter 31. januar d.å., hvor indbetalte huslejer minus februar måned, er sendt til AZ Huse's advokat hos advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen, får denne betaling returneret, hvilket er sket den 27. februar 2007.

Ad pkt. 5:

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Bestyrelsen har fremsat forslag om, at § 12 i foreningens vedtægter udvides således:

12.3.

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

12.4.

Uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles i området. Campingvogne, autocampere og lignende må, bortset fra kortere perioder, ikke parkeres i området.

12.5.

Aktiviteter af enhver art, der ved røg, støj eller visuelt er til gene for områdets øvrige beboere, er ikke tilladt.

12.6

Forslag, som andelshaverne vil have behandlet, skal afleveres skriftligt i formandens postkasse. Forslaget vil herefter blive behandlet på førstkommande bestyrelsesmøde.

Bestyrelsens forslag drøftedes. Forslaget blev eenstemmigt vedtaget med den tilføjelse ang. pkt. 12.4,ikke henstilles i området, dog undtaget i de respektive andelsboligers carporte.

Der var ikke andre indkomne forslag til behandling.

Ad pkt. 6:

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Mogens Vangsgaard (nr. 9F), Lars Fibæk (nr. 9A) og Helle Sørensen (nr. 11B) valgt.

De pågældende er således på valg igen på den ordinære generalforsamling i 2009.

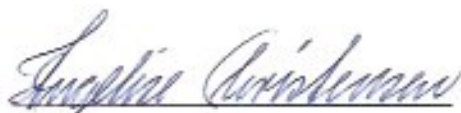
Som suppleant for 1 år valgtes Freddy W. Petersen (nr. 11N), der således er på valg på den ordinære generalforsamling i 2008.

Ad pkt. 7:

Under dette punkt kan der ikke ske nogle vedtagelse/beslutninger, men ordet er frit og andelshaverne drøftede forskellige muligheder og tiltag f.eks. angående fælles vinduespudsning, instruktion af varme anlæg, ændring af tag således at der ikke ved regnskyld fosser vand ind mellem skur og tag, forebyggelse af indbrud, snerydning, evt. opsætning af opslagstavle til meddelelser m.v.,

Derudover var andelshaverne enige om, at alt omkring mangler og udbedring heraf nu skal ske via bestyrelsen, således at der kan rettes en samlet og fælles henvendelse til AZ Huse, ligesom der skal medvirke byggesagkyndig i forbindelse med vurderingen af udbedringen af manglerne.

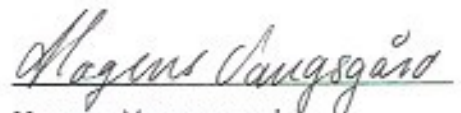
Generalforsamlingen sluttet kl. 17.30



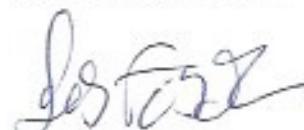
Ingelise Christensen



Jens Christian Larsen



Mogens Vangsgaard

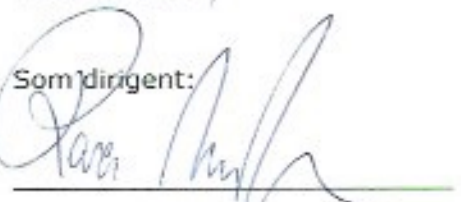


Lars Fibæk



Helle Sørensen

Som dirigent:



Karen Marie Jespersen