

**Ordinær generalforsamling
i A/B Tårnparken
Torsdag 2. april 2009 kl. 19.00
Østervangsskolen, Roskilde(Biologilokalet)**

Fremmødte: 45 andelshavere, hvoraf 3 er med fuldmagt

1. Valg af dirigent

Anders Boelskifte(AB) blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Henrik Jensen (HI) fremlagde bestyrelsens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen:

Det er nu tid for AB Tårnparkens årlige generalforsamling. Når man som bestyrelse skal se på årets gang, kommer vi ikke uden om det sidste halve år, hvor vi har måttet tage nogle beslutninger, herunder også af den slags en bestyrelse helst vil være foruden. Bestyrelsen har for første gang i AB Tårnparkens historie foretaget en eksklusion af en beboer og årsagen hertil var manglende betaling af husleje. Bestyrelsen vil ikke tolerere manglende betaling af husleje. Så er der beboere som kommer i problemer med at kunne betale huslejen, så kontakt straks administrator og få en betalingsordning. Dermed kan vi undgå sådanne sager.

Vi har også måttet sige farvel til to viceværter i år. Mogens valgte efter 25 år at gå på pension, og jeg vil gerne på bestyrelsens og Mogens's vegne takke alle dem, der deltog ved hans jubilæum og hans afsked. Vi måtte ligeledes sige farvel til Torben, der overtog posten som vicevært. Han blev syg og bestyrelsen skønnede, at han ikke ville være i stand til at varetage jobbet, når han igen bliver rask. Derfor tog vi beslutning om at stoppe samarbejdet. Det betyder, at vi igen må ud for at finde en ny vicevært. Forskellen fra sidste gang er, at ansøgerfeltet denne gang er et helt andet. Vi har p.t. modtaget flere ansøgninger, som vi er ved at gennemgå. For at få rengjort og foretaget den mest nødtørftige vedligeholdelse på området har vi ansat Kim Hansen i 3 måneder. Det er bestyrelsen, som forestår opgavefordelingen og håndværkerkontakten.

I december blev der indgået forlig i voldgiftssagen med Kirkebjerg, som betyder at det retslige efterspil nu er slut. Det er efter bestyrelsens opfattelse endt med den bedst mulige løsning af denne sag. Vi har allerede fået udbedret enkelte af de mangler, som Kirkebjerg efterlod. Det er bestyrelsens mål i løbet af 2009 at afslutte resten.

Den daglige driftsøkonomi er fortsat god, men i takt med at vi bruger af vores likviditet til nødvendig vedligeholdelse vil vores renteindtægter falde og vores faste udgifter stige. Dette betyder at vi inden for de kommende år skal forvente en lille tilpasning af huslejen, så vi fortsat kører med et lille driftsoverskud.

Værdien på boligmarkedet er som bekendt blevet lavere. Dette er også kommet til udtryk i vores valuarvurdering, så efter en stribe år med stigninger på andelsværdien, ser vi nu et fald. Om det fortsætter vil tiden vise.

Udskiftningen i lejlighederne er fortsat meget høj, men dog faldende. Til forskel fra tidligere år er vores ventelister til et- og toværelseslejligheder så godt som tomte for aktive ansøgere. Hvis man skal flytte, må man derfor påregne selv at skulle gøre en indsats for at få solgt. Om det også gælder på større lejligheder, ved vi ikke, da der ikke har været udskiftning her i en længere periode. Til gengæld er der fortsat en del som ønsker at foretage sammenlægning, og det betyder at vi nu er oppe på 12 sammenlagte lejligheder og en på vej.

På den sidste ordinære generalforsamling blev der fremsat forslag om at ændre ikrafttrædelsesdato for værdiansættelsen. Dette forslag blev endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret. Vi har foretaget flere vedtægtsændringer siden vi sidst optrykte vores vedtægter. Bestyrelsen har derfor besluttet at trykke et nyt sæt vedtægter, som bliver udsendt i år. Vi oplever, at en del beboere ikke gemmer det udsendte materiale som foreskrevet. Derfor opkræver vi nu betaling for genudlevering af dette.

I foråret opdagede vi at regnvandsbrøndene ved blok 10 flere steder var faldet sammen og rotter fra kloakken kom op. Vi har derfor valgt at udskifte alle regnvandsbrøndene ved blok 10. Vi vil naturligvis efterfølgende inspicere resten af brøndene rundt om blokken. Retableringen af bedene afventer afklaring på placering af postkasser.

Som oplyst sidste år skal AB Tårnparken med udgangen af 2009 iflg. loven have skiftet alle brevsprækker ud med postkasser ved jordplan. Bestyrelsen har i det forgangne år undersøgt mulighederne i samarbejde med PostDanmark og arbejdstilsynet. Bestyrelsens ønsker om at placere postkasserne i rummene ved indgangene til cykelkælderne er i første omgang blevet afvist af arbejdstilsynet. Så efter samråd med PostDanmark er der to muligheder tilbage: 1. Opsætning af postkasser ved hver opgang 2. Forlængelse af de eksisterende skraldehuse med en tilbygning/udbygning og opsætte postkasser indendørs. Det er løsning 2 bestyrelsen arbejder videre på. Årsagen til dette er, at det er den økonomisk bedste løsning samt den mindst vedligeholdelseskrævende.

Afklaringen af placering af postkasserne har også betydet andre ting. Vi har undladt at sætte udskiftningen af to de trappenedgange ved indgangen til cykelkælderen i gang, da vi ikke var bekendt med arbejdstilsynets krav til disse, hvis PostDanmark skulle kunne bruge den. Men arbejdet er nu sat i gang. Det er arbejdet også med at fjerne tørregåden ved enden af parkeringsarealet ved blok 17-27, da den sikkerhedsmæssigt ikke er forsvarlig at bruge. Prisen for at genopbygge den i forhold til antallet af brugere og den korte afstand over til tørregåden ved nummer 39, gør at vi har besluttet at nedlægge den. Asfaltarealet foran nummer 27 er også i en sådan stand, at det er ved at smuldre væk, så det vil blive fjernet og der bliver sået græs ligesom som det skete ved blok 10.

Som led i vores vedligeholdelsesplan har Teknologisk Institut foretaget en gennemgang af vores altaner samt betonens tilstand på vestsiden af blokkene. Resultatet er at blok 29-39 er værst medtaget, og at vi inden for de næste år skal tage stilling til, hvordan vi vil sikre at skaderne ikke bliver forværret. Deres vurdering på løsning af problemet er at foretage en betonreovering løbende efterhånden som skaderne bliver synlige de næste mange år, eller foretage en

indkapsling/inddækning af beton og altan og dermed skabe et indendørsklima på altanen. Denne løsning vil medføre at altanen vil blive lukket og der vil komme nye vinduer op. Den første løsning vil betyde, at vi skal udskifte de nuværende vinduer på et tidspunkt. Vi har p.t. ikke nået at undersøge prisen på dette arbejde og om det kan blive omfattet af regeringens nye tilskudspulje.

Som nogle har bemærket, har vores viceværter fældet krattet mellem Gyvelvej 10 og 12, da det var ved at gå ud og var vokset vildt. Bestyrelsen ønsker at fortsætte arbejdet rundt på området og indbød til en arbejdsdøgn i januar. Fremmødet/opbakningen fra beboerne var så som så, der kom en enkelt andelshaver ud over bestyrelsen. Værdien af sådanne dage er meget stor, så hvis bestyrelsen skal kunne holde omkostningerne nede, vil vi opfordre flere til at møde op på en sådan arbejdsdag. Værdien af denne dag ligger mellem 50.000 og 100.000 kr. Et beløb, som kun kan hentes over huslejen, hvis vi skal købe ydelsen ude i byen.

Som det fremgår af dagsorden har vi en vedtægtsændring, der sikrer at bestyrelsen fremadrettet kan agere og indgå aftaler på foreningens vegne. Vi har vurderet at denne ændring er relevant, i det tilfælde at foreningen skulle stå uden formand og vi dermed får en kollektiv ledelse af foreningen. Alternativet til denne vedtægtsændring kan være opløsning af andelsboligforeningen.

Endelig vil bestyrelsen vil gerne appellere, til, at vi alle gør en indsats for, at holde vores arealer pæne og rare at færdes på. Derfor bedes alle respektere, at der ikke må smides ting ud fra altanerne såsom cigaretskodder mm.

Vi har en del unge mennesker i foreningen, der naturligt fester en del i weekenderne. Vi vil dog opfordre til at al støjende adfærd på parkeringsarealerne begrænses til et absolut minimum i nattetimerne, Det være sig højlydt råben, høj musik fra biler mm. På den måde kan alle få deres nattesøvn, også i weekenderne.

Claus Pedersen, 25 st. th. spørger til hvilke trappeopgange der skal repareres, da der er sket en varmeskade under hans altan. Det vil der også bliver kigget på når der skal kigges på altaner.

Annelise Abbas 29 1. tv. spurgte til om reklamer og aviser fortsat kommer ind ad døren. En fra salen oplyser, at det gør de ikke.

Herefter var der ikke flere spørgsmål til bestyrelsens beretning, som derefter uden afstemning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse

Foreningens revisor Bent Kofoed(BK) gennemgik regnskabet, som er forsynet med blank revisionspåtegning.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer og regnskabet blev derefter enstemmigt godkendt.

Pia Alslund, nr. 10 A 2. mf., spørger til hvorfor der er en valuarvurdering og om denne kan diskuteres. Hun har tidligere været i klemme pga. forhøjelse af andelsværdien og nu kommer hun i klemme pga. af nedsættelse. Pia synes ikke, at det er godt med valuarvurderinger, da det er meget ustabil.

BK oplyser, at valuarvurderingen er et udtryk for markedsprisen. Andelsprisen er udtryk for den højeste pris lejligheden kan sælges for. Det er en tidligere generalforsamlingsbeslutning, der har afgjort at det er valuarvurdering og ikke offentlig ejendomsvurdering.

Værdiansættelsen blev også enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om evt. ændring af boligafgiften

BK gennemgik budgettet og da der ikke var spørgsmål eller kommentarer fra salen blev budgettet derfor enstemmigt godkendt uden afstemning.

5. Forslag. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 29, § 31 og § 32 og forslaget er optrykt på bagsiden af nærværende indkaldelse.

AB gennemgik ændringerne af vedtægterne.

Elisa Boelskifte (EB) oplyser at sådan som det er nu skal der være 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 formand for at kunne tegne andelsboligforeningen. Hvis der ikke med de vedtægter vi har i dag ikke kan vælges en ny formand, så vil Andelsboligforeningen blive opløst.

Claus Pufahl, nr. 10 oplyser, at som det står i den nye § 29 stk. 1, sådan er det jo også i samfundet generelt.

Michael Møller 29, 2. tv. synes at bestyrelsesmedlemmer ved vedtægtsændringen får en stor magt. Han spørger om forslaget kan ændres således, at man skiftede mellem reglerne. EB oplyser, at dette kan give problemer såfremt der skal laves låneomlægning eller lignende, da omverdenen sikkert ikke vil acceptere, at tegningsreglerne ikke er klare.

Martin, 37 st.tv., spørger til hvorfor bestyrelsen ikke er større i betragtning af andelsboligforeningen størrelse. AB oplyser, at antallet af medlemmer er blevet besluttet da foreningen blev stiftet.

Kim Larsen (KL) oplyser, at hvis andelshaverne synes, der skal være flere kunne det stilles som et forslag. EB oplyser, at det vil kræve en vedtægtsændring.

AB spørger, om der er nogle der ønsker en afstemning af vedtægtsændringerne. Det var der ikke og blev enstemmigt godkendt uden afstemning.

Der er indkommet 2 emner til diskussion. Da det ikke er egentlige forslag foreslog dirigenten, at disse blevet taget under pkt. 10.

6. Valg af formand fore en 1-årig periode (da bestyrelsesformand Michael Schnabelrauch pga. sit arbejde ønsker at fratræde som formand) Desuden er bestyrelsesmedlemmerne Hanne Gaillard og Lars Hassenkam på valg.

AB forespørger om der er forslag til valg af en formand. Der kom forslag fra salen om (HJ).

(HJ) accepterer valget til formand indtil ekstraordinærgeneralforsamling, hvor der skal stemmes om vedtægtsændringerne.

AB spørger om der er nogle der ønsker en afstemning. Det var der ikke og (HJ) blev enstemmigt godkendt uden afstemning.

AB spørger om forsamlingen og nu nyvalgte formand HJ er indforstået med på den kommende ekstraordinære generalforsamling, hvor man forventer den kollektive ledelsesform vedtaget, er villig til at fortsætte som menigt medlem uden nogen ny afstemning. Såvel forsamlingen som HJ var enige i denne fremgangsmåde

Hanne Gaillard (HG) spørger om vi allerede nu kan sætte dato for ekstraordinær generalforsamling. AB oplyser, at dette ikke vil kunne erstatte en retmæssig indkaldelse.

Bestyrelsen indstiller Lars Hassenkam til genvalg og Aase Hoffmann til nyvalg.

(HJ) oplyser, at vi har spurgt Aase Hoffmann om hun vil indtræde i bestyrelsen, da vi har behov for nogle erfarne i bestyrelsen. Aase oplyser, at hun tidligere har været med og synes, det er vigtigt at andelsboligforeningen består og fremstår godt udad til. Derudover bor hun i 10 A, hvilket er godt, da der p.t. ikke er nogle repræsentanter fra nr. 10 A-D i bestyrelsen.

Lars Hassenkam og Aase Hoffmann blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslog Lotte Abildgaard og Carsten Schaal som suppleanter.

De blev enstemmigt vedtaget.

8. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg af Elisa Boelskifte, som blev genvalgt.

9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Bent Kofoed, som blev genvalgt.

10. Eventuelt

Der var et emne til diskussion om det kan blive lovligt at holde husdyr. Pia Alslund synes det vil være godt med husdyr blandt andet katte og små hunde.

Hun synes, der umiddelbart er mange regler i Andelsboligforeningen. Hvad hun kan se er vedtægterne umiddelbart nogle standardvedtægter som Andelsboligforeningen kan vælge at ændre.

Alice 10 D, mf. var også for at have husdyr, men hvem skal tage stilling til størrelsen af hundene. Små hunde gør mere end store hunde.

Fanny nr. 10, hvor skal hundene luftes, hvem skal samle op efter dem.

Hanne Rask 35, 2. tv., oplyser at hun arbejder om aften og synes ikke det var sjovt, at hundene gør om dagen og larmer.

HJ oplyser, at vi i bestyrelsen er stoppet med at give dispensation for husdyr, da der med jævne mellemrum kom anmodninger om husdyr og vi havde meget dårlige erfaringer med at give disse dispensationer.

Morten 33, 3. tv. spørger også til hvem der skal rydde op efter dem.

Claus oplyser også, at der tidligere har været hunde, og dette tidligere var et stort problem.

Gitte 37, stiller forslag om at det kun var katte, der accepteres som husdyr.

Pia Alslund oplyser, at meningen med dispensationen er at bestyrelsen så ved hvem der har dyrene hvis der skulle komme klager. Det behøver ikke være et problem, at der er husdyr.

LH oplyser, at der ofte kommer klager.

Derudover var emnet om lukning af hoveddøren ved nr. 10 A-D. Jan 10 B, 1. tv. Han oplyser, at det er pga. sikkerhed, at de ønsker lukning af hoveddøren, så det kun er beboerne og disses gæster, der kan komme ind.

Pia synes det vil være en god ide, da de lige for nylig har været en brandbombe i opgangen og vores døre er tynde

Tanja 10 D, 1. th. mener at lukning af havelågen kunne mindske uønsket indgang til opgangene.

Lene 10 B st.tv., ønsker også, at der bliver lukket ved hoveddøren, da der til tider forsvinder ting fra opgangen.

Annelise 27, 1. tv. oplyser at dette vil være et problem for trappevaskeren, da han så ikke længere kan komme til.

Kenneth 10 C, 3. th. oplyser, at der er meget gennemkørsel ved 10 A-D og det er umiddelbart dem der bo i de 2 værelses lejligheder der bliver forstyrret af larmen. Det er han utilfreds med.

Annelise 27, 1. tv. spørger om der er nogle statistikker på hvor mange indbrud der evt. har været. Det er der ikke.

HJ oplyser at bestyrelsen tager lukning af havelågen ved blok 10 op i forbindelse med bestyrelsens fortsatte arbejde.

Annelise 27, 1. tv. klager over trappevasken.

Stine 39 st. tv. indstiller til, at folk overholder tørretumbler tiderne i vaskekælderen. Det vil bestyrelsen tage op til næste møde, så strømmen afbrydes på tørretumbleren samtidig med vaskemaskinerne.

Pia Alslund synes, at Andelsboligforeningen ikke er særlig synlig og om vi ikke kan få en internetside.

KL oplyser, at vi nu har fået en hjemmeside og der kommer en RIS/ROS og der er alle velkommen til, at komme med forslag til hvad vi kan sætte på hjemmesiden.

Pia Alslund oplyser, at man på EB's telefonsvarer ikke kan høre hendes navn. EB vil ændre dette.

Anita, nr. 10 D spurgte til om Elisa har en e-mail som beboerne kan benytte. EB oplyser, at hun en e-mail.

2/4-09 *Anders*

K. v. [Signature]

Anders Balskjær