

**Ordinær generalforsamling
i A/B Tårnparken
Onsdag 28.april 2010 kl 19.00
Østervangskolen, Roskilde (Biologilokalet)**

Fremmødte: 43 andelshavere af 161, heraf 1 ved fuldmagt

1. Valg af dirigent

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

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Henrik Jensen (HJ) fremlagde bestyrelsens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen dateret 12. april 2010:

Så er der endnu gået et år i A/B Tårnparken. Et år med mange forskellige arbejdsopgaver for bestyrelsen.

En af de vigtige opgaver sidste år var at finde en permanent løsning på vores viceværtproblem. Vi havde valgt at ansætte Kim Hansen som vikar, og vi blev efterhånden så glade for Kim, at vi valgte at fastansætte ham. Kim har blandt andet stået for en kraftig nedskæring af vores grønne områder. En meget tiltrængt fornyelse af vores område. Endvidere har Kim malet både vores skraldeskure og havemøbler, så de nu fremstår i en varm rød farve.

Når vi ellers kigger på vores områder, har vi nu afsluttet udskiftningen af asfalt med græs foran nr. 27 og desuden omlagt en forfalden tørregård til et grønt område med træer.

Lågen ud mod Vindingevej ved blok 10 er også langt om længe ændret, sådan at alle beboere nu kan låse lågen, så vi kan undgå den uønskede trafik. Derfor vil bestyrelsen gerne opfordre jer alle sammen til at bruge låsen, hvortil I har adgang med jeres hoveddørsnøgle.

Andre vigtige opgaver har været at få styr på placering af vores postkasser, som jo nu er et lovkrav. På grund af leveranceproblemer fra producenten fik vi dispensation fra PostDanmark til fortsat at modtage post i vores brevsprækker. Til gengæld er postkasserne nu for længst modtaget og vi kan færdiggøre projektet, som har afventet at vinteren skulle slippe sit hårde greb i jorden. Placeringen af postkasserne har vi valgt at være inde langs husmuren på stativer.

Vi er i øjeblikket ved at få udbedret fejl og mangler fra vores efterhånden berømte rørprojekt i blok 17-27 og blok 10. Vi har været rundt og identificeret de kendte mangler og er i gang med at rette op på det.

Foreningen har skiftet leverandør af trappevask, idet vores daværende efterhånden var af så ringe stand, at vi ikke så anden udvej end at skifte. Nu har vi indgået aftale med Nybo Erhvervsrengøring. Et samarbejde vi har høje forventninger til.

Vi har i foreningen haft vores hjemmeside, taarnparken.dk, kørende i en periode men har endnu ikke fået den til at køre optimalt. Det skyldes bl.a. en lidt kraftig afgang af bestyrelsesmedlemmer, som desværre også har betydet, at vi ikke har nået alle de opgaver, vi selv havde forventet. Vi arbejder naturligvis videre med hjemmesiden, da vi tror på denne form for kommunikation.

I år oplever vi et kraftigt fald i andelsværdien. Det er ikke den store overraskelse, at vi også falder i værdi i kølvandet på først en finanskrise og dernæst en økonomisk krise. Det har hele tiden været sådan, at fra den dag, hvor vi her i foreningen skiftede princip fra ejendomsvurdering til valuarvurdering, har vi har haft en risiko for at opleve både op- og nedture i vores andelsværdi. Denne gang er det ekstra voldsomt, og vi har i bestyrelsen gjort alt hvad vi kunne for at prøve at formindske faldet mest muligt. Det vil vi orientere nærmere om i gennemgangen af regnskabet og værdiansættelsen af vores andelsværdi. Det eneste vi kan være sikre på i fremtiden, er at vores risiko for disse op- og nedture vil bestå.

Kigger vi på antallet af handler i foreningen i det forgangne år, er der foretaget 23, hvoraf nogle er sammenlægninger af lejligheder, så vi på nuværende tidspunkt har 15 sammenlagte lejligheder. På grund af finanskrisen er det vanskeligt for købere at opnå lån til køb af andelslejligheder, og i år har foreningen oplevet, at det har været vanskeligere for andelshaverne at sælge deres lejlighed. Retter vi blikket mod vores ventelister er der fortsat mange på både vores interne og eksterne venteliste, så fremtiden for handler burde se lys ud.

Vores driftsøkonomi er igen i år god, men vi vil i bestyrelsen naturligvis foretage de nødvendige justeringer på husleje og kabelafgift, hvis det skulle blive aktuelt. Mange omkostninger stiger i disse år, og vi vil stadig gerne have muligheden for at kunne drive en økonomisk sund forening til gavn for alle andelshavere.

Af fremtidige projekter kan nævnes, at vi skal have lagt ny asfalt foran blok 17-27 og 29-39. Denne udskiftning af asfalt har afventet reovering af trappenedgange på begge blokke, men da de nu også er udskiftet, kan vi således komme videre. Denne reovering skal i øvrigt også koordineres med opsætning af postkasserne.

Vi arbejder også p.t. med vores vestfacader, som nu har været udsat for boreprøver, og deraf følgende rapport, som viste et behov for reparation/udskiftning indenfor de næste 5 år. Ellers vil vi opleve store problemer med facaden. Hvorvidt det ender med en udskiftning af facaden eller udbygning af altanerne ved vi på nuværende tidspunkt ikke. Det afhænger naturligvis af mulighederne og den deraf følgende økonomi. Så langt er vi dog slet ikke nået endnu. Der vil naturligvis blive informeret, når processen er nået dertil.

Afslutningsvis skal vi i bestyrelsen endnu engang på det kraftigste opfordre til ikke at benytte vores fællesarealer til at hensætte forskellige ting og sager på, som i stedet skal bringes direkte til genbrugspladsen. Det er naturligvis meget uacceptabelt at denne trafik fortsætter i uformindsket styrke. Dels er det forbudt dels er det direkte brandfarligt at fylde fællesarealer op med disse ting.

Efterfølgende spørgsmål/kommentarer fra salen:

Hanne Gaillard 17, 3.tv spørger til låsen på lågen ved blok 10. HJ forklarer, at man skal huske at låse lågen efter sig. Forslag fra salen om at sætte en smæklås i i stedet.

Lis Christensen 27, 2.th spørger til færdiggørelse af rørprojektet, hun efterlyser fortsat besøg af murer. Lars Hassenkam (LH) forklarer at forsinkelsen skyldes sygdom hos mureren, og at arbejdet vil blive færdiggjort i.f.b. med opsætning af postkasserne.

Claus Petersen 25 st th efterlyser besøg af en blikkenslager vedr. rørprojektet.

Lene Lund Jørgensen 10B 3.th spørger til hvilke stigende omkostninger, der menes i beretningen. HJ forklarer at det er driftomkostningerne f.eks. kabelafgift, strøm, renovation m.m.

Herefter var der ikke flere spørgsmål til bestyrelsens beretning, der blev enstemmigt vedtaget uden afstemning.

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

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

Regnskabet blev ensstemmigt vedtaget og hermed blev den foreslåede andelskrone ligeledes enstemmigt godkendt.

Hanne Gaillard 17, 3.tv spørger til om ikke, det er muligt at boligafgiften også kan blive nedsat i stedet for kun at stige. BK forklarer, at vore vedtægter ikke ligger noget til hinder for dette, hvis der er økonomi til det. Der skal i foreningen ikke opsummeres større kapital end nødvendigt.

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

BK gennemgik budgettet, der ligger op til en uændret boliafgift.

Lene Lund Jørgensen 10B 3.th spørger til byfornyelsesmidler, om det er et tilskud vi får fra kommunen, hvilket BK bekræfter.

Spørgsmål til telefonudgiften, der udviser en markant stigning. BK forklarer, at der fra 2010 budgetteres med udbetaling af omkostningsgodtgørelse af telefon og transport til bestyrelsesmedlemmer på kr 2000 pr år.

Foreslag til budget til 2010 blev herefter enstemmigt vedtaget uden afstemning.

5. Evt. forslag

Der er indkommet 2 indlæg omhandlende vedtægternes §12 vedr. fremleje. Forslagsstillerne Alice Plejdrup 10D 1.mf og Henrik Porsdal 10D 2th ønsker begge at generalforsamlingen debaterer, hvorvidt det skal gøres muligt/legalt at fremleje sin lejlighed, også selvom man fortsat opholder sig i Danmark. Baggrunden er, at der pt er mange, der har købt lejlighed mens prisen var i top og som nu, hvor krisen kradser ikke har råd til at sælge

Anna i nr 21er enig i forslaget, har selv købt mens det var dyrt, men kan godt se problemet, hvis det betyder, at der fremlejes til en masse 18-årige, der støjer meget. Foreslår at der skal indhentes godkendelse fra bestyrelsen.

Martin i nr 37 taler imod fremleje, og det samme gør Michael Schnabelrauch 31 st mf, der som forhenv. formand kan uddybe bestyrelsens tidligere begrundelse for at fastholde vedtægten. Nemlig at man har lejlighed i foreningen for at bo her og ikke for at spekulere i at udleje – og måske vælge ikke at vedligeholde lejligheden.

HJ bekræfter, at bestyrelsen er enig med den tidligere begrundelse for at fastholde vedtægterne. Vi er en lille forening, og der er for stor risiko for at udvande foreningen, hvis vi fremlejer, hvorfor vi pt ikke er interesseret i at åbne for fremleje, vi ønsker at passe på vores forening.

LH fortæller endvidere, at Interesseorganisationen for Andelsboligforeninger ABF ligeledes anbefaler, at man fravælger fremleje.

Lejeloven giver mulighed for fremleje i højst 2 år men bestyrelsen kan vælge at give dispensation. AB foreslår, at foreslagsstillerne sammensætter et forslag til en decideret vedtægtsændring.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne Henrik Jensen, Morten Iversen og Carsten Schaal er på valg.

Henrik Jensen og Morten Iversen ønsker ikke genvalg, der er tilsagn fra Carsten Schaal om, at han modtager genvalg.

Bestyrelsen foreslår genvalg til Carsten Schaal 21 st th samt nyvalg til Majbritt Christensen 10B 1 th og Michael Møller 21 2 tv.

Der indkom ingen andre forslag for salen og de 3 foreslåede blev ensstemmigt valgt.

7. Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslog Jens Ellebæk 23 3 th og Lene Lund Jørgensen 10B 3 th meldte sig fra salen. Begge blev ensstemmigt valgt.

8. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg af Elisa Boelskifte, som blev ensstemmigt genvalgt.

9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Bent Kofoed, der blev ensstemmigt genvalgt.

10. Eventuelt

Der fremkom følgende spørgsmål/kommentarer:

Claus Petersen 25 st th spørger til, hvordan foreningen tegnes, nu hvor vi ikke har en formand. HJ forklarer, at det klares ved 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Enkelte beboere har ikke modtaget vand/varme regnskabet. EB tjekker op på dette.

Kim Larsen 17 3 th foreslår at man undlader at sammenlægge lejligheder, som et forsøg på for at imødegå problemer med at sælge de store lejligheder. HJ svarer, at man jo selv bestemmer om man ønsker sammenlægning eller ej. Desuden har vi pt ingen reel erfaring med, hvorvidt det er sværere at sælge de større lejligheder.

Alice Plejdrup 10D 1 mf spørger til fremleje under ophold i udlandet. Lejeloven kræver dokumentation for studie eller beskæftigelse i udlandet, for at ansøgningen kan imødegåes.

Kim Larsen 17 3 th savner større samspil mellem beboere og bestyrelsen. Synspunktet bakkes op af anden beboer, der ikke føler sig imødekommet af bestyrelsen i forhold til f.eks. fremleje.

Debat om valuarvurderingen og den faldende andelsværdi. Michael Schnabelrauch 31 st mf udtrykker forundring over, at beboere kan blive overrasket over det store værdifald, det burde være alle bekendt, at markedet er faldende. Henrik Porsdal 10D 2 th spørger til, hvad det er bestyrelsen har gjort for at imødegå faldet. BK forklarer, at vedligeholdelseshensættelser er blevet tilbageført, han har desuden undersøgt og spurgt sig for i andre foreninger, der alle er mødt af store fald i vurderingerne. BK giver udtryk for, at han nu har svært ved at forestille sig yderligere fald på værdien.

Kim Larsen 17 3 th ønsker at den udarbejdede vedligeholdelsesrapport bliver lagt på foreningens hjemmeside, så alle beboere kan holde sig orienteret om, hvad vores penge bruges til.

LH er ked af, hvis bestyrelsen opfattes som lukkede, det er bestemt ikke vores mening. Alle bestyrelsesmedlemmer forsøger at være til rådighed ved telefonen, når der ringes og prøver at være imødekommende, lyttende og hører gerne beboernes meninger.

Forslag fra salen om at der på hjemmesiden bliver et debatforum, hvor forskellige forslag kunne blive lagt ud for at høre beboerens mening, inden bestyrelsen træffer beslutninger.

Alice Plejdrup 10D 1 mf undrer sig over, at det ikke er muligt at få lavet ekstra nøgler til lejligheden, men at der kun kan ske ved at betale for omstilling af lås. LH forklarer, at der godt kan bestilles ekstra nøgler, men at det som en sikkerhed for beboerne skal ske via viceværten. Vi har systemnøgler, der skal sikre, at der ved salg afleveres det antal nøgler, der er udleveret. Hvis ikke nøglerne forefindes ved salg skal der betales for en omstilling. Nye nøgler købes altså ved henvendelse til viceværten.

Pænt farvel og tak til Henrik Jensen og Morten Iversen, der begge har ønsket at stoppe i bestyrelsen.

Generalforsamlingen afsluttedes kl 20.25 i god ro og orden.

Referent: Aase Hoffmann

Referatet godkendt den

Dirigent: