

**Ordinær generalforsamling
i A/B Tårnparken
Onsdag 6.april 2011 kl 19.00
Østervangskolen, Roskilde (Biologilokalet)**

Fremmødte: 48 andelshavere af 162, heraf 3 ved fuldmagt

1. Valg af dirigent

Advokat Carl H Petersen (CP) blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig samt med en dagsorden, der stemmer overens med foreningens vedtægter. Dirigenten konstaterede endvidere, at ingen af de fremmødte havde indsigelse at gøre mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Jens Ellebæk (JE) fremlagde bestyrelsens beretning:

Nu er endnu et år gået, og det er tid til A/B Tårnparkens generalforsamling og en opsummering af året der er gået.

Da frosten endelig slap sit greb i jorden i løbet af marts, blev der etableret postkasser. Som skrevet i beretningen fra 2010, var vi i dialog med PostDanmark og arbejdstilsynet, om placeringer og muligheder. Det viste sig dog, at vi kun havde en mulighed, nemlig at følge loven og sætte postkasserne op langs husmuren, hvis vi fremover ønskede at modtage post. Derfor var vi nødsaget til at fjerne et af de to cykelstativer ved hver opgang. Det gav en del spørgsmål fra beboere, der ikke mente, at et cykelstativ pr. opgang var nok.

Det blev dog bemærket at der stod flere efterladte cykler i stativerne, så der blev iværksat en oprydning og fjernelse af disse. Det gav en del plads, men vi vil stadig opfordre til, at man benytter cykelkælderen. Derudover kan man også benytte et af de andre cykelstativer, hvis det ved ens opgang er fyldt, så vi undgår cykler placeret foran postkasserne.

Udbedringerne efter rørprojektet er nu afsluttet. Det har været en stor opgave og en lang process at få dette afsluttet. Som det sidste er vand -og varmerørerne i kælderen blevet isolerede. Viceværten, Kim har efterfølgende malet alle kældrene, så de nu står flotte og hvide.

I det forgangene år har vi desværre igen haft besøg af ubudne gæster i kældrene. Det er i flere omgange gået hårdt ud over dørene i gavlene, som efterfølgende har været afspærrede i længere tid. Det er desværre sådan, at før vi kan få skaderne udbedrede, er vi nødsaget til af afspærre indtil politi og forsikringselskab har besigtiget skaderne. Det skal nævnes at kældrene hver gang blev gennemgået, og der ikke har været indbrud i nogen kælderrum. Men vi vil igen indskærpe

overfor alle beboere, at der ikke må stilles ting i gangene i kældrene, både på grund af brandfare, men også så det ikke er interessant for indbrudstyve at trænge ind.

Tørregården ved blok 29-39 var i så dårlig stand, at træet ikke kunne redes, så vi valgte at rive den ned og bygge en ny op. Arbejdet blev udført af Kim sammen med en venlig beboer, så vi sparede tømrerudgifterne. Når vejret bliver til det, vil tørregården blive malet. Samtidig blev der sat lås på tørregården, da der har været flere episoder med tøj der forsvinder. Det er Jeres hoveddørsnøgle der passer til denne. Alle beboere i blok 17-27 og 29-39 er velkomne til at benytte tørregården. I samme forbindelse blev et mindre asfaltområde ved blok 29-39 fjernet. Der vil i løbet af 2011 blive sået græs og buske.

Kim har fået udvidet op/nedkørselen i gavlen på blok 29-39, så det nu er lettere at køre maskinerne ud og ind af kælderen.

2010 blev året hvor www.taarnparken.dk kom rigtig op at køre. Der er blevet lagt billeder ind af vores ejendomme og omgivelser, beretninger, regnskaber, formularer og tegninger til brug ved sammenlægninger, generel information, samt opdaterede vedtægter i printervenlige udgave, som kan printes ud til Jeres andelsmappe. Fremover vil flere og flere informationer komme på hjemmesiden, i printervenlige udgaver. Derved kan vi spare mange penge på kuverter og frimærker. Der vil blive lagt kopier hos viceværtten, så også beboere uden computer eller internet får adgang til disse informationer. Vi vil informere yderligere, når vi for alvor går i gang med denne fremgangsmåde.

Der er hængt opslag i alle opgange ang. rygeforbud. Det skal pointeres, at det ifølge A/B Tårnparkens husorden og dansk lovgivning ikke er tilladt at ryge i opgange og kældre. Samtidig skal det nævnes at det ikke accepteres, at der kastes cigaretskodder eller andet ud over altanerne og ud af vinduerne. Det er noget svineri og ikke en opgave for hverken vicevært eller andre at samle op.

Ved den ekstraordinære generalforsamling d. 24/6 2010 fik bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge foreningens 5% til et 4% obligationslån, hvilken blev effektueret i september måned samme år.

Hvad angår salg af lejligheder, ser vi tydelige beviser på den afmatning af markedet, som finanskrisen har været skyld i. Dels er vores lejligheder faldet i pris igen i 2010 og mange afventer derfor med at sælge, og dels er der ikke så mange på venteliste som tidligere år. Der har i 2010 i alt været ejerskifte på 16 lejligheder hvoraf en af disse var salg til sammenlægning. Det bringer os op på 24 sammenlagte lejligheder.

Årets valuarvurdering ser positiv ud, der er en minimal stigning af vurderingen, som det fremgår af regnskabet. Det er desværre ikke en så stor stigning, som de fald vi har oplevet de sidste par år, men det kan være en indikation om, at den negative udvikling er stoppet. Lad os glæde os over, at der i år er fremgang at spore.

Under det årlige administrator tjek, har bestyrelsen i år vurderet, at samarbejdet med advokat Elisa Boelskifte, har udviklet sig til at være ikke tilfredsstillende. De senere år har bestyrelsen følt, at vi i højere og højere grad har måttet overtage opgaver, der ligger under det administrative arbejde. Yderligere skal nævnes at administrationshonorar fra 2011 er blevet momspligtigt,

hvilket vil betyde en væsentlig forhøjning af honoraret. Vi må derfor indstille til generalforsamlingen, at advokat Elisa Boelskifte ikke bliver genvalgt som foreningens administrator, da det af ovennævnte årsager er blevet et meget stort arbejde at sidde i bestyrelsen for A/B Tårnparken. Det er en enig bestyrelse der står bag denne indstilling. Til at hjælpe med administrator tjeck, har vi fået støtte fra to af foreningens tidligere formænd, Michael Schnabelrauch og Henrik Jensen. De to har med bestyrelsens sammentygge, undersøgt markedet og mulighederne for et administratorskifte og bestyrelsen vil på generalforsamlingen fremlægge mere herom. Det skal nævnes, at vi på grund af det meget arbejder og rigtig mange møder, i år har mistet 2 bestyrelsesmedlemmer, da Michael Møller og Carsten Schaal har valgt at trække sig. Jens Ellebæk, der ellers var suppleant har valgt at tage plads i bestyrelsen.

Af kommende projekter arbejder bestyrelsen på en løsning, så vi kan få renoveret vest facaderne. På nuværende tidspunkt vurderes det, at brystninger er i så dårlige stand, at en renovering ikke vil kunne betale sig. Vi arbejder på flere forskellige løsninger, enten at få de eksisterende altaner glaslukket eller muligvis udvidet. I samme ombæring undersøger vi hvad det vil koste, at få monteret altaner på blok 10, så alle 3 blokke fremstår med samme udtryk. Vi håber meget på at kunne kalde samme til en ekstraordinær generalforsamling, inden udgangen af 2011, hvor vi vil præsentere mulighederne for Jer.

For at få den mest korrekte vurdering af lejlighederne, og for at undgå uoverensstemmelser i forbindelse med salg af lejligheder, arbejder vi også på at få syn og skøns mand med i salgsprocessen.

Med disse ord er det bestyrelsen forhåbning, at vi går et konstruktivt år i møde med mange spændende tiltag.

Efterfølgende kommentarer fra salen:

Annelise Abbas 29 1 tv foreslog en opslagstavle på hjemmesiden, hvor andelshavere kan købe/sælge ting samt foreslog opstilling af krukker til cigaretskodder ved alle opgange.

Hanne Gaillard 17 3 tv foreslog en mailliste, der markerer når der er nyt på foreningens hjemmeside, samt spurgte til hvem, der skal betale for en evt. syn –og skønsmand. Bestyrelsen vender tilbage med nærmere omkring dette tiltag.

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, og er aflagt efter de samme regnskabsprinciper, som vi plejer.

Spørgsmål fra salen:

Annelise Abbas 29 1 tv spurgte til renoveringen af indgangstrapperne, erindrer at de blev lavet meget dårligt for nogle år siden, og spurgte om der er tale om en reklamationssag. Svaret er, at der er tale om en ny leverandør, men at renoveringen også denne gang desværre er udført dårligt, og at foreningen pt fører sag mod leverandøren. Bestyrelsen har valgt at medtage hele udgiften i regnskabet, men det forventes ikke, at foreningen skal dække hele beløbet.

Kenneth Frederiksen 10C 3 th og flere andre andelshavere udtrykte tvivl om, hvor mange kvadratmeter deres lejligheder er på, og der er således usikkerhed omkring andelsværdiens størrelse. Foreslag om at der laves en oversigt på hjemmesiden, hvor kvadratmeter på alle lejligheder fremgår.

Spørgsmål omkring signalafgift/kabel tv og webspeed – YouSee, der leverer webspeed og tv, er en dyr udbyder, og der spurgtes til om de enkelte beboere kan vælge anden udbyder. Det er muligt for bredbånd (internet) men ikke for kabel tv, men bestyrelsen vil i 2011 undersøge, om det er muligt at finde anden og billigere udbyder.

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

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

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

Foreslag til budget for 2011 blev enstemmigt vedtaget uden afstemning.

5. Evt. forslag

Der var ikke indkommet nogle forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Lars Hassenkam, Aase Hoffmann og Jens Ellebæk er på valg og modtager genvalg. Carsten Schaal ønsker at udtræde af bestyrelsen.

Lars Hassenkam og Aase Hoffmann blev begge genvalgt for 2 år og Jens Ellebæk blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen foreslog desuden nyvalg af Stine Engstrøm 39 st tv. Der indkom ingen andre forslag, og Stine blev valgt for 1 år.

7. Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslog Michael Møller 21 2 tv som 1. suppleant, og Jan Nielsen 10B 1 tv meldte sig fra salen. Der indkom ikke andre forslag, og de blev begge enstemmigt valgt.

8. Valg af administrator. Advokat Elisa Boelskifte modtager ikke genvalg. Bestyrelsen indstiller Advokat Carl H Petersen til valg.

Under dette punkt blev EB og CP bedt om at forlade salen, så andelshaverne havde mulighed for en debat om valg af administrator uden de implicerede parter tilstedeværelse.

LH orienterede om bestyrelsens motivation for et administratorskifte og gav bestyrelsens modsvar på det brev EB har sendt til alle andelshavere 5. april 2011 samt orienterede om processen, der ledte frem til at indstille Advokat Carl H Petersen(CP) som ny administrator.

Valget er faldet på CP af flere grunde:

CP har stor erfaring i boligadministration og kontoret er af middelstor størrelse, så vi samtidig ikke blot bliver et nummer i rækken. CP har faste medarbejdere tilknyttet vores forening og kan træffes telefonisk hele dagen. Der ydes fuld service også juridisk bistand og CP har stor erfaring med at føre sager af vores art f.eks. mod håndværkere. Vi har i processen oplevet stor grundighed, faglighed og seriøsitet men også en menneskelighed og humor, en nede på jorden attitude, som vi sætter stor pris på.

Herefter fulgte en uddybende meningsudveksling mellem andelshaverne, inden EB og CP igen kom tilbage i salen.

Der blev fremsat ønske om skriftlig afstemning om valget af administrator og af de 48 fremmødte andelshavere stemte 1 nej, 3 blank og 44 ja til bestyrelsens indstilling, og CP var hermed valgt som foreningens administrator.

EB takkede andelshaverne for de mange års samarbejde, det er blevet til som foreningens administrator helt tilbage fra foreningens stiftelse. Ligeledes takkede bestyrelsen EB for indsatsen, og EB forlod herefter salen.

9. Valg af revisor

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

10. Eventuelt

Der fremkom følgende spørgsmål/kommentarer fra salen:

Kenneth Frederiksen 10C 3 th fremsatte spørgsmål om en radiator, der ikke er tilsluttet, men hvor der alligevel hvert år betales 0,4 streg. Iflg anden beboer er dette almindelig procedure hos Clorius. Ved øvrige tvivlsspørgsmål vedr varmeregnskabet opfordredes beboerne til at henvende sig til administrator.

Ønske om en kort præsentation af ny administrator Carl H Petersen:

- Mindre kontor med 4 administrative medarbejdere, hvoraf 2 vil blive tilknyttet vores forening
- 2 advokater, der har mangeårig erfaring i ejendomsadministration og boligsager
- Pt ca 45 ejendomme i administration
- Dagligt kontortid 9-16 og fredag 9-15
- Andelshaverne er velkomne til at rette telefonisk henvendelse
- Kontorets telefon 33 33 83 93
- CP sender hurtigst muligt et informationsbrev til alle andelshavere med relevante direkte telefonnumre osv

Stine Gråkær Petersen 27 st tv rykkede for manglende andelsbevis. Flere andelshavere mangler fortsat at få fremsendt deres andelsbeviser fra EB. Alle der er i denne situation opfordres til snarest at henvende sig til EB, så dette kan bringes i orden, inden vi overgår til ny administrator.

Debatten faldt igen på andelshavere's usikkerhed omkring kvadratmeterantal og andelsværdi. CP gav udtryk for, at indskudsbeløb og kvadratmeter burde fremgå af andelsbeviset, og blev opfordret fra salen til, at dette kunne være en af de første opgaver for den nye administrator.

Gitte Nielsen 39 st th spurgte til altanplanerne. Bestyrelsen har set på muligheder for lukket altan, udvidet altan samt renovering af eksisterende altaner, men ønsker ikke at uddybe dette for nuværende, men håber at kunne indkalde til en generalforsamling udelukkende omhandlende dette emne senere på året.

Stine Gråkær Petersen 27 st tv klagede over meget utætte vinduer, der mangler glasliste. Foreslag om en generel gennemgang af vinduerne, men foreløbig opfordres andelshavere, der har dette problem til at henvende sig til viceværten eller sende mail til bestyrelsen.

Gitte Nielsen 39 st th spurgte til hvem, der skal bekoste udskiftning af en punkteret termorude. Bestyrelsen vender tilbage med svar.

En andelshaver ønskede at få reguleret sit á conto varmebidrag – spurgte om det var muligt. CP bekræftede at det er muligt at få beløbet reguleret, men at der naturligvis skal være en balance, så der hverken opspares eller fremkommer et underskud.

LH sagde farvel og tak til Carsten Schaal og Lene Lund Jørgensen, der begge har ønsket at forlade bestyrelsen. Generalforsamlingen blev herefter afsluttet i god ro og orden.

Referent: Aase Hoffmann

Referatet godkendt den

Dirigent: