

REFERAT
AF
GENERALFORSAMLING
I
A/B TÅRNPARKEN

Tirsdag, den 22. maj 2012, kl. 19.00, afholdtes generalforsamling i A/B Tårnparken på Østervangsskolen, Biologilokalet, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Repræsenteret ved generalforsamlingen var 33 andelshavere ud af 162.

Under generalforsamlingen deltog i øvrigt statsaut. revisor Bent Kofoed, advokat Carl H. Petersen og ejendomsadministrator Susanne Drott.

På bestyrelsens vegne bød Jens Ellebæk velkommen til generalforsamlingen.

Der foretoges dagsorden i henhold til indkaldelsen som følger:

Ad punkt 1 – valg af dirigent:

Som dirigent valgtes uden modkandidater advokat Carl H. Petersen. Dirigenten konstaterede, at den i vedtægternes § 24 fastsatte frist for afholdelse af den ordinære generalforsamling ikke var overholdt. Generalforsamlingen er derfor ikke ordinær, men opfylder f.s.v. angår dagsordenens indhold vedtægtens krav til en ordinær generalforsamling. Dirigenten bemærkede, at de til behandling værende punkter på dagsordenen alle ville kunne afgøres ved almindelig stemmeflerhed, idet dog det fremsatte forslag om vedtægtsændring kun kan vedtages med kvalificeret flertal, jfr. vedtægtens § 25. Vedtægtens bestemmelser om varsel er overholdt, og dirigenten konstaterede derfor, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig samt at ingen i forsamlingen havde indvending af gøre herimod.

Dirigenten oplyste, at der udarbejdes et beslutningsreferat, der alene gengiver de beslutninger, der træffes i forbindelse med behandling af dagsordenens enkelte punkter, men ikke den debat, der måtte være i forbindelse med behandlingen. Såfremt et medlem ønsker et synspunkt ført til referat, da meddeles dette til dirigenten, der herefter sørger for, at synspunktet fremgår af referatet.

Ad punkt 2 – bestyrelsens beretning:

På bestyrelsens vegne aflagde Jens Ellebæk beretning som følger:

”Det overskyggende emne for 2011 var skiftet af administrator fra Advokat Elisa Boelskifte til advokat Carl H. Petersen. Det var en længere proces at få overdraget alle dokumenter og informationer, men fra begyndelsen af juni er alt administration foretaget af advokat Carl H. Petersen og hans kontor.

Efter overdragelsen af materiale til ny administrator er der nye rutiner der skal indføres. Der foregår stadig småjusteringer og forventningsafstemninger, men vi er godt på vej, og ser frem imod et godt og produktivt samarbejde.

Som det fremgik af beretningen for 2010, så er vest facaderne i så dårlig stand, at der skal foretages en renovering eller ombygning af disse. Derfor har årets anden store opgave været at få genoptaget projektet med renovering af facaderne, der har ligget stille i tiden omkring administratorskiftet. Igennem møder med advokat og byggesagkyndige er vi kommet godt videre med projektet, og arbejder på højtryk på at få udarbejdet løsningsforslag der kan komme til afstemning på en kommende generalforsamling.

Som det ligeledes fremgik af beretningen for 2010 har vi indført brugen af vurderingsmand i forbindelse med salg af lejlighederne. Vurderingsmanden er blevet indført for at sikre den mest korrekte vurdering af lejlighederne i forbindelse med salg. Tidligere har vi arbejdet efter lejelovens principper, med vicevært til at forestå vurderingerne. Brugen af vurderingsmand er mere tidsvarende og giver en mere retvisende vurdering og sikre yderligere at lovgivningen er overholdt. Vurderingsmanden har været benyttet ved alle salg siden sidste års generalforsamling, og opbakningen til tiltaget har været stor. Betalingen for vurderingen pålægges sælger.

I juni måned blev indkøbt ny græsslåmaskine til foreningen. Den gamle maskine kunne ikke mere og måtte udskiftes. Den nye er både større og kraftigere og passer størrelsesmæssigt bedre til vores forening. Der er ligeledes blevet indkøbt ny saltspreder.

For at give noget mere farve til haverne er der, i to omgange, blevet indkøbt nye planter til bedene. I den forbindelse har vi fået hjælp af en beboer. Dette er vi meget glade for.

Der er hængt opslag i alle opgange omkring storskrald. Vi bliver desværre endnu engang nødt til at indskærpe at alle former for storskrald, herunder også pap, skal køres på genbrugspladsen. Der må ikke henstilles ting på gangene i kældre samt Tårnparkens øvrige arealer.

Der blev ved 10'eren henstillet til at firmabiler blev parkeret tættest på vejen. Denne henstilling er blevet fulgt, hvilket giver bedre parkeringsforhold for de øvrige bilejere.

Hvad angår salget af lejligheder er det glædeligt at vores andele holder prisen og salget har ligget på niveau med de tidligere år. Det er et tegn på at vi bor i en god og sund forening.

I 2011 fik vi renoveret trapper samt småreparationer af facaderne. Arbejdet var ikke tilfredsstillende udført. Før udbedring af manglerne blev murerfirmaet desværre tvangsopløst. Det betyder at foråret byder på færdiggørelse af arbejdet.

Af årets vedligeholdelsesopgaver har vi på nuværende tidspunkt fået udskiftet faldunderlag på foreningens legeplads. Dybden på det tidligere underlag viste sig ikke at være lovligt. Derfor måtte der graves et betragteligt jordlag af, før det nye slidlag kunne pålægges. Yderligere er der lavet nye kanter på legepladsen.

Af øvrige vedligeholdelsesopgaver skal der anlægges ny asfalt. Dette arbejde afventer udbedring af trapper. Ligeledes skal der kigges på afskalninger på facaderne. Lågen ved blok 10 vil blive udstyret med mere robust fundament samt smæklås.

Bestyrelsen har modtaget flere henvendelser omkring ulovligt fremlejede lejligheder i løbet af 2011. Som det fremgår af foreningens vedtægter er det ikke tilladt at fremleje sin lejlighed uden bestyrelsens tilladelse.

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

Mvh. Bestyrelsen
A/B Tårnparken”

Den aflagte beretning blev taget enstemmigt til efterretning.

Ad punkt 3 – forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse:

Statsaut. revisor Bent Kofoed gennemgik det med indkaldelsen udsendte udkast til årsrapport 2011. Årsrapporten er udarbejdet efter sædvanlige principper, men der er dog ikke foretaget ny vurdering af ejendommen ved valuar. Den bestående vurdering er under 18 måneder gammel, og det er således lovligt, at anvende den, også ved aflæggelse af årsrapporten for 2011. Der er ingen forbehold, og regnskabet aflægges med ganske få afvigelser i forhold til det for 2011 godkendte budget.

Den aflagte årsrapport og den oplyste værdiansættelse af andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4 – forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Statsaut. revisor Bent Kofoed gennemgik det med indkaldelsen udsendte budget for 2012, der adskiller sig en smule fra det i årsrapporten angivne udkast til budget. Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – eventuelle forslag:

Christina Vad fremsatte forslag i overensstemmelse med det udsendte materiale som følger:

Vedtægtens § 3, stk. 2, foreslås ændret til følgende ordlyd:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andel på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, der opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.”

Vedtægtens § 17, stk. 5, foreslås ændret til følgende ordlyd:

”Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.”

Forslaget blev motiveret, behandlet og diskuteret.

Forslaget blev vedtaget med 32 af de 33 fremmødte stemmer, idet 1 undlod at stemme.

Da forslagsstilleren fastholder forslaget, indkaldes der derfor til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endelig med 2/3's flertal af de på denne generalforsamling fremmødte.

Ad punkt 6 – valg af bestyrelsesmedlemmer:

Jens Ellebæk besluttede at genopstille. Jens Ellebæk og Stine Engstrøm blev herefter genvalgt, således at bestyrelsen består af:

Jens Ellebæk
Stine Engstrøm
Aase Hoffmann-Madsen
Lars Hassenkam

Ad punkt 7 – valg af suppleanter:

Som suppleanter valgtes enstemmigt:

Michael Møller
Michael Schnabelrauch

Ad punkt 8 – valg af administrator:

Advokat Carl H. Petersen genvalgtes som administrator.

Ad punkt 9 – valg af revisor:

Revisionsfirmaet Chr. Mortensen genvalgtes.

Ad punkt 10 – eventuelt:

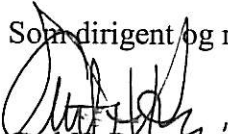
Det af Rune Rasmussen til bestyrelsen fremsendte notat om udskiftning eller opdatering af el-installationerne blev gennemgået.

Bestyrelsen bemærkede, at en renovering af elinstallationerne vil være meget kostbar, og man derfor ikke ser at der er midler hertil for foreningen på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen opfordrer til, at man overvejer sit elforbrug, således at HPFI-relæet til lejligheden ikke slår fra i utide.

Enkelte andre emner blev herefter behandlet, men ikke ført til referat.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og nedlagde sit hverv.

Som dirigent og referent:



Carl H. Petersen