

Udskrift  
af  
generalforsamlingsprotokollen  
for  
A/B Tårnparken

---

År 2013, onsdag den 10. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Tårnparken på Østervangsskolen, Biologilokalet, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Følgende passerede:

1. Valg af dirigent

Bestyrelsesmedlem Lars Hassenkam, bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

Som dirigent foreslog Lars Hassenkam advokat Bent Randeris fra administrator, advokat Carl H. Petersens kontor. Advokat Bent Randeris blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens enstemmige tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtig.

Endvidere konstaterede dirigenten, at 56 medlemmer ud af i alt 162 medlemmer – heraf 5 i henhold til fuldmagt – var mødt på den ordinære generalforsamling.

2. Bestyrelsens beretning

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen henviste til den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning, og medlemmerne kunne stille spørgsmål eller knytte bemærkninger hertil.

På forespørgsel oplyste Lars Hassenkam, at puds på facaden vil blive repareret løbende.

Endvidere oplystes, at bestyrelsen er opmærksom på, at en lås mod Vindingvej skal repareres, og der arbejdes herpå.

Den aflagte beretning blev taget enstemmigt til efterretning.

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

Den af Chr. Mortensen Statsautoriseret Revisionsinteressentskab udarbejdede årsrapport for 2012, udvisende et overskud før afdrag på prioritetsgæld for perioden 1. januar – 31. december 2012 på kr. 918.032,00 og en balance pr. 31. december 2012 på kr. 90.758.831,00 – heraf

egenkapital kr. 50.826.713,00 – blev gennemgået i hovedtræk af statsaut. revisor Bent Kofoed.

Lars Hassenkam oplyste på forespørgsel, at årsrapporten var utilfredsstillende som følge af, at der konstateredes et underskud på kr. 242.985,00 efter afdrag på prioritetsgæld, hvilket ikke var i overensstemmelse med budgettet.

I tilknytning til årsrapporten blev formuereguleringen pr. m<sup>2</sup> gennemgået af statsaut. revisor Bent Kofoed.

Dirigenten satte godkendelse af årsrapport og værdiansættelse under afstemning.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten og værdiansættelsen blev godkendt enstemmigt med alle stemmer.

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

Det af bestyrelsen udarbejdede budgetforslag for tiden 1. januar – 31. december 2013 blev gennemgået af statsaut. revisor Bent Kofoed.

Det fremsatte forslag medfører en forhøjelse af boligafgiften med virkning fra 1. juli 2013.

Efter en kort drøftelse blev budgetforslaget enstemmigt vedtaget som følger:

#### **INDTÆGTER**

Boligafgift	4.870.078
Lejeindtægt	419.500
Antenneafgift	741.495
Kælderleje	14.040
Vaskemønter	50.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.095.113</b>

#### **OMKOSTNINGER**

Ejendomsskatter	510.000
Forsikringer	170.000
El	170.000
Renovation	220.000
Vicevært og trappevask	440.000
Renholdelse, rengøringsmidler m.v.	5.000
Håndværkerudgifter	400.000
Rådgivning - advokat/ingeniør	75.000
Signalafgift kabel-tv og web-speed	741.000

Verdens TV	66.500
Administration	248.000
Revisionshonorar inkl. kopiering	38.000
Varmeregnskab og vandregnskab	122.000
Kontorartikler	5.000
Telefon (inkl. omkostningsgodtgørelse)	20.000
Mødeudgifter og generalforsamling	5.000
Blomster og gaver	1.500
Bankgebyrer	20.000
Honorar valuarvurdering	22.000
	<hr/>
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>3.279.000</b>
<b>DRIFRESULTAT FØR AFSKRIVNING</b>	<b>2.816.113</b>
Afskrivninger	72.600
	<hr/>
<b>DRIFRESULTAT FØR RENTER</b>	<b>2.743.513</b>
Renteindtægter m.v.	25.000
Prioritetsrenter	1.377.000
	<hr/>
<b>BUDGETTERET RESULTAT</b>	<b>1.391.513</b>
<b>Forslag til budgetteret resultatdisp.</b>	
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.440.000
	<hr/>
<b>Underskud 2013</b>	<b>-48.487</b>

Foranstående budget medfører en stigning i boligafgiften som skitseret nedenfor.  
Reguleringen er baseret på en samlet stigning i boligafgiften på kr. 62.500,00:

Andel	Årlig stigning	Månedlig stigning
126	881,76	73,48
95	664,82	55,40
87	608,83	50,74
83	580,84	48,40
56	391,89	32,66
54	377,90	31,49
53	370,90	30,91
31	216,94	18,08
30	209,94	17,50

## 5. Forslag

Bestyrelsen havde fremsat forslag om gennemførelse af betonreovering og lukning af altaner i blokken beliggende Gyvelvej 29-39.

I relation hertil stillede bestyrelsen forslag om:

- at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om teknisk rådgivning og projekteringsbi-stand med EKJ Rådgivende Ingeniører A/S,
- at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om byggesagsadministration og juridisk bi-stand med Advokatfirmaet Carl H. Petersen,
- at bestyrelsen bemyndiges til at indgå entrepriseaftale om udførelse af det i licitation ud-budte projekt,
- at foreningen tegner all risk-/entrepriseforsikring,
- at projektet kan mellemfinansieres ved optagelse af byggelån i anerkendt pengeinstitut,
- at bestyrelsen bemyndiges til at optage realkreditlån i Realkredit Danmark A/S stort kr. 8.500.000,00, løbetid 30 år,
- at bestyrelsen bemyndiges til at underskrive ethvert dokument i forbindelse med optagelse af realkreditlån – herunder pantsætningsdokumenter,
- at generalforsamlingen meddeler bestyrelsen et stående mandat til uden forudgående gene-ralforsamlingsgodkendelse at foretage sådanne mindre væsentlige ændringer og beslut-ninger vedr. projekter, som er nødvendige for dets hensigtsmæssige gennemførelse.

Lars Hassenkam oplyste, at bestyrelsen havde indbudt Peter Virklund og Erik Heberg fra EKJ Rådgivende Ingeniører A/S, som kunne svare på tekniske spørgsmål, ligesom statsaut. revisor Bent Kofoed og advokat Bent Randeris ville svare på spørgsmål.

Erik Heberg aflagde en teknisk redegørelse vedr. betonskaderne.

Endvidere oplystes, at bestyrelsen foreslår, at altanerne bliver lukket med en glasfacade, hvil-ket vil medføre en væsentlig forøgelse af levetiden for betonen samt vinduer og døre. Hertil kommer, at der vil opnås en varmebesparelse ved lukning af altanerne med glasfacade.

Herefter udspandt sig en længere drøftelse af forslaget, herunder hvorvidt de to blokke med altaner skulle reoveres samtidig eller hver for sig, og hvorvidt reoveringen skulle gennem-føres med lukkede eller åbne altaner.

Peter Virklund og Erik Heberg oplyste, at håndværkerudgifterne inkl. teknisk rådgivning kunne skønnes til et beløb i størrelsesordenen 9 mio.kr. for betonreovering af de to blokke samtidig uden lukning af altaner, og med lukning af altanerne kunne omkostningerne skønnes til 13,2 mio.kr.

For så vidt angår udviklingen i andelsværdien oplyste statsaut. revisor Bent Kofoed, at hvis bestyrelsens forslag om gennemførelse af reovering af blokken beliggende Gyvel 29-39 med lukning af altanerne vedtages, vil det skønsmæssigt medføre et fald i andelsværdien på kr. 10.000,00 for en lejlighed på 55 m<sup>2</sup>, men hvis blokken beliggende Gyvelvej 17-27 skal reno-

veres samtidig, vil det skønsmæssigt medføre et fald i andelsværdien i størrelsesordenen kr. 60.000,00 for en lejlighed på 55 m<sup>2</sup>.

Lars Hassenkam oplyste, at bestyrelsen foreslår betonrenovering af blok 1 og blok 2 gennemført i to etaper, hvorved faldet i andelskronen udjævnes.

Herefter satte dirigenten forslaget under skriftlig afstemning, og dirigenten bemærkede i tilknytning hertil, at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal.

Endvidere bemærkede dirigenten, at to medlemmer havde forladt generalforsamlingen inden afstemningen.

Efter stemmeoptælling konstaterede dirigenten følgende resultat:

1 medlem undlod at stemme.

36 medlemmer stemte for bestyrelsens forslag.

17 medlemmer stemte imod bestyrelsens forslag.

Dirigenten konstaterede, at det samlede forslag var endeligt vedtaget.

Sanne Andersen havde fremsat følgende forslag:

- Optegning af p-pladser, så man undgår ”spildplads” og forhåbentlig kan alle få en parkeringsplads.
- Jævnlig er der parkeret campingvogne, trailere, opstillet kasser m.v. Disse bør parkeres ved det frie stykke ved opgang 27, hvor der tidligere var tørregård.
- Firmabiler parkeres ud mod Gyvelvej (samme model som ved 10’eren) eller sammen med ovenstående ved opgang 27, hvor den tidligere tørregård var placeret.

Sanne Andersen motiverede nærmere for forslaget.

Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget om optegning af p-pladser, som man undgår ”spildplads” under afstemning.

1 medlem stemte imod.

1 medlem undlod at stemme.

52 medlemmer stemte for forslaget.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

For så vidt angår de øvrige forslag konstaterede dirigenten, at der var tale om henstillinger, hvorfor forslagene ikke kom under afstemning.

## 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at Lars Hassenkam og Aase Hoffmann-Madsen var på valg og var villige

til at modtage genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, genvalgte Lars Hassenkam og Aase Hoffmann-Madsen med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Jens Ellebæk  
Stine Engstrøm  
Aase Hoffmann-Madsen  
Lars Hassenkam

#### 7. Valg af suppleanter

Lars Hassenkam oplyste, at Michael Schnabelrauch havde erklæret sig villig til at modtage genvalg som suppleant.

Da der ikke var andre kandidater, genvalgte Michael Schnabelrauch som suppleant.

#### 8. Valg af administrator

Lars Hassenkam oplyste, at Advokatfirmaet Carl H. Petersen blev foreslået genvalgt som administrator.

Da der ikke var andre kandidater, genvalgte Advokatfirmaet Carl H. Petersen som administrator.

#### 9. Valg af revisor

Lars Hassenkam oplyste, at Chr. Mortensen Statsautoriseret Revisionsinteressentskab blev foreslået genvalgt som revisor.

Da der ikke var andre forslag, genvalgte Chr. Mortensen Statsautoriseret Revisionsinteressentskab som revisor.

#### 10. Eventuelt

Der blev fremsat forslag om, at bestyrelsen indhenter tilbud på installation af elektroniske varmemålere for alle 3 blokke.

Bestyrelsen opfordredes til at plane et bed foran blok nr. 10, som herefter kan asfalteres, idet parkeringsarealet ved blok 10 er for lille.

Endvidere blev der fremsat opfordring til at fjerne 2 birketræer ved tørregården i nr. 10, ligesom cykelstativerne i nr. 10 skal flyttes, idet disse er uhensigtsmæssigt placeret.

Det oplystes, at flis foran facaden medfører lugtgener i tilfælde af fugtigt vejr, hvorfor flisen bør fjernes.

Endelig blev der stillet forslag om, at der ansættes en halvdags vicevært yderligere, som herefter kan forestå trappevask og i øvrigt udføre det arbejde, som rengøringsfirmaet foretager, idet omkostningerne til rengøringsfirmaet forekom at være høje.

Da der ikke var yderligere at drøftede, og dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.33.

Som dirigent:

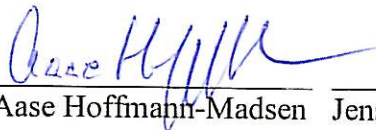


Bent Randeris

I bestyrelsen:



Lars Hassenkam



Aase Hoffmann-Madsen

Jens Ellebæk



Stine Engstrøm