

Udskrift
af
generalforsamlingsprotokollen
for
A/B Tårnparken

År 2015, den 27. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Tårnparken på Østervangsskolen, Biologilokalet, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Følgende passede:

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 48 medlemmer ud af i alt 163 medlemmer – heraf 4 i henhold til fuldmagt – var mødt på den ordinære generalforsamling.

Endelig oplyste dirigenten, at der vil blive udarbejdet et beslutningsreferat, og såfremt der var medlemmer, som ønskede specifikke bemærkninger tilføjet referatet, skulle de gøre opmærksom herpå.

2. Bestyrelsens beretning

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

Adskillige medlemmer rejste kritik af den måde, hvorpå Fibia havde håndteret etableringen af det nye forsyningsanlæg til internet, tv og telefoni. Det blev præciseret, at Fibia ikke levede op til de lovede løsninger. Eksempelvis blev det oplyst, at det på informationsmødet fra Fibia's side var blevet tilkendegivet, at Waoos kunne tilbyde den samme løsning med tilslutning til iPad som YouSee, men dette er endnu ikke muligt. Flere medlemmer erklærede sig enig heri.

Herefter konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning enstemmigt blev taget 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 2014, udvisende et overskud før afdrag på prioritetsgæld for perioden 1. januar – 31. december 2014 på kr. 1.406.397,00 og en balance pr. 31. december 2014 på kr. 102.122.778,00 – heraf egenkapital kr. 55.004.481,00 – blev gennemgået i hovedtræk af statsaut. revisor Bent Kofoed.

Statsaut. revisor Bent Kofoed oplyste, at der er udarbejdet ny valuarvurdering for ejendommen, og efter Bent Kofoeds opfattelse er der tale om en forsigtig vurdering.

Endvidere udtrykte såvel Bent Kofoed som et medlem ros til bestyrelsen for måden at forvalte foreningens aktiver på.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten og værdiansættelsen – herunder fastsættelsen af andelskronen på kr. 4.084,00 pr. m² – blev godkendt enstemmigt med alle stemmer.

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

Det af bestyrelsen i samarbejde med administrator udarbejdede budgetforslag for tiden 1. januar – 31. december 2015 blev gennemgået af statsaut. revisor Bent Kofoed.

Det fremsatte forslag medførte uændret boligafgift.

Dirigenten satte nedenstående budgetforslag under afstemning:

INDTÆGTER

Boligafgift	5.319.685
Lejeindtægt	382.800
Anlægsindtægt antenne 1/4-31/12	56.800
Antenneafgift	400.000
Kælderleje	14.000
Vaskemønter	40.000
Indtægter i alt	6.213.285

OMKOSTNINGER

Ejendomsskatter	576.000
Forsikringer	180.000
El	80.000
Renovation	260.000
Vicevært og trappevask	310.000

Renholdelse, trappevask, rengøringsmidler m.v.	140.000
Håndværkerudgifter	400.000
Rådgivning - advokat/ingeniør	50.000
Signalafgift kabel-tv og web-speed	377.000
Verdens TV for 2015	88.500
Administration	250.000
Revisionshonorar inkl. kopiering	40.000
Varmeregnskab og vandregnskab	150.000
Kontorartikler	5.000
Telefon (inkl. omkostningsgodtgørelse)	20.000
Mødeudgifter og generalforsamling	8.000
Blomster og gaver	1.500
Bankgebyrer	15.000
Honorar valuarvurdering	23.000
OMKOSTNINGER I ALT	2.974.000
DRIFTRESULTAT FØR AFSKRIVNING	3.239.285
Afskrivninger	205.000
DRIFTRESULTAT FØR RENTER	3.034.285
Renteindtægter m.v.	5.000
Prioritetsrenter/bidrag	1.250.138
BUDGETTERET RESULTAT	1.789.147
Forslag til budgetteret resultatdisp.	
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.809.006
Underskud 2015	-19.859

Dirigenten konstaterede følgende afstemningsresultat:

47 medlemmer stemte for budgetforslaget
1 medlem undlod at stemme

Dirigenten konstaterede, at budgetforslaget var vedtaget.

5. Eventuelle forslag

A. Forslag til ændring af vedtægternes § 25, stk. 2, og § 35, stk. 2:

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen foreslår vedtægternes § 25, stk. 2, 1. punktum, ændret til følgende ordlyd:

”Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden eller et bestyrelsesmedlem i overensstemmelse med indkaldelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, for så vidt angår ekstraordinær generalforsamling senest 4 dage før.”

Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Dirigenten satte forslaget under afstemning.

Dirigenten konstaterede, at 48 medlemmer stemte for forslaget.

Dirigenten oplyste dernæst, at bestyrelsen foreslår § 35, stk. 2, ændret til følgende ordlyd:

”Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget offentliggøres på andelsboligforeningens hjemmeside samtidig med udsendelse af indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.”

På forespørgsel oplyste dirigenten, at det vil være muligt at rekvirere årsregnskabet hos administrator inden den ordinære generalforsamling, ligesom der vil blive medtaget nogle eksemplarer af årsregnskabet til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning.

1 medlem stemte imod forslaget
47 medlemmer stemte for forslaget

Dirigenten meddelte, at ændringen af vedtægternes § 25, stk. 2, og § 35, stk. 2, nu er endelig vedtaget, idet forslagene også blev vedtaget med 2/3 flertal af de fremmødte på en ekstraordinær generalforsamling den 25. september 2014.

B. Forslag fra Lis Christensen:

Forslag 1:

Bestyrelsen koordinerer vores altanprojekt med Roskilde Kommunes svømmehalsprojekt, således at de to støjende byggearbejder kommer til at ligge inden for samme tidsramme – og altså ikke i forlængelse af hinanden.

Forslag 2:

Såfremt svømmehalsudvidelsen betyder at det grønne hegn bliver fjernet, afsætter bestyrelsen et beløb, således at der inde på vores grund kan plantes et nyt grønt bælte, der kan afskærme vores område fra svømmehallens (og give mulighed for fortsat fugleliv).

Ad forslag 1:

Lis Christensens forslag blev drøftet, i hvilken forbindelse det blev oplyst, at man endnu ikke

kender tidspunktet for igangsætningen af svømmehalsprojektet, og det blev også oplyst, at andelsboligforeningens iværksætning af etape II vedrørende altaner skal endelig vedtages på en generalforsamling.

Efter drøftelsen kunne dirigenten konstatere, at der var enighed om, at det vil være hensigtsmæssigt, at koordinere såvel svømmehalsprojektet som altanprojektet med hinanden, således at projekterne kan gennemføres samtidigt.

Ad forslag 2:

Forslaget drøftedes, og det blev oplyst, at det forventes, at Roskilde Kommune vil foretage ny beplantning, når svømmehalsprojektet er gennemført – dels af æstetiske årsager – dels for at undgå indbliksgener for brugerne i svømmehallen.

På baggrund af drøftelserne konkluderede dirigenten, at andelsboligforeningen må afvente kommunens færdiggørelse af svømmehalsprojektet, idet det forventes, at kommunen foretager den nødvendige beplantning, hvorfor Lis Christensen trak sit forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at Lars Hassenkam og Aase Hoffmann-Madsen er på valg. Aase Hoffmann-Madsen havde tilkendegivet, at hun ikke ønskede genvalg, mens Lars Hassenkam var villig til at modtage genvalg.

Henrik Porsdal og Lis Christensen tilkendegav, at de var villige til at modtage valg.

Dirigenten konstaterede, at i henhold til vedtægternes § 29 består bestyrelsen af 3-5 medlemmer.

Dirigenten erklærede herefter, at Lars Hassenkam var genvalgt til bestyrelsen.

Henrik Porsdal, Gyvelvej 10, 2. th., og Lis Christensen, Gyvelvej 27, 2. th., nyvalgtes.

Bestyrelsesmedlemmerne valgtes med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Jens Ellebæk, 2014-2015
Thomas Jørgensen, 2014-2015
Lars Hassenkam, 2015-2016
Henrik Porsdal, 2015-2016
Lis Christensen, 2015-2016

7. Valg af suppleanter

Dirigenten oplyste, at der skulle vælges to suppleanter.

Jan Nielsen, Sofie Kanstrup og Line Serup Petersen erklærede sig som kandidater.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning med følgende resultat:

Jan Nielsen, 17 stemmer
Sofie Kanstrup, 42 stemmer
Line Serup Petersen, 35 stemmer

Dirigenten konstaterede, at følgende valgtes som suppleanter:

Sofie Kanstrup, Gyvelvej 19, 1. th.
Line Serup Petersen, Gyvelvej 39, 3. tv.

8. Valg af administrator

Advokatfirmaet Carl H. Petersen blev genvalgt som administrator.

9. Valg af revisor

Chr. Mortensen Statsautoriseret Revisionsinteressentskab blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt

Flere medlemmer fra Gyvelvej 10 gav udtryk for frustration over, at andelsboligforeningen har fjernet en bænk, som er blevet henstillet på parkeringsarealet ved Gyvelvej 10. Bestyrelsen oplyste, at bænken er blevet fjernet, dels fordi den optager parkeringspladser, dels fordi andre medlemmer i foreningen har givet udtryk for, at visse beboere i nr. 10 brugte bænken og arealer omkring til druk, og at andre medlemmer følte sig utrygge ved at færdes i nærheden.

Det blev endvidere oplyst, at der er uvedkommende, som bruger p-pladserne.

På forespørgsel oplyste Lars Hassenkam, at facade- og altanprojektet har været et hårdt træk for bestyrelsen.

Et medlem gav udtryk for, at det ville være hensigtsmæssigt, såfremt der kan bookes tider til vaskeriet on-line.

Endelig blev det præciseret, at medlemmerne og beboerne skal overholde den for foreningen gældende husorden, idet det er konstateret, at visse medlemmer og beboere fortsat borer og banker udenfor de tilladte tider.

Afslutningsvis blev det tilkendegivet, at vinduerne trænger til vedligeholdelse.

Da der ikke var yderligere at drøfte, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.50.

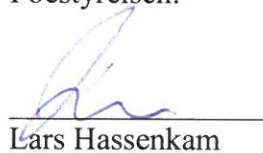
Lars Hassenkam takkede Aase Hoffmann-Madsen for sit arbejde i bestyrelsen.

Som dirigent:

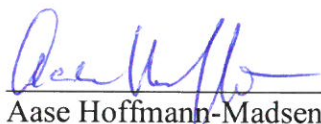


Bent Randeris

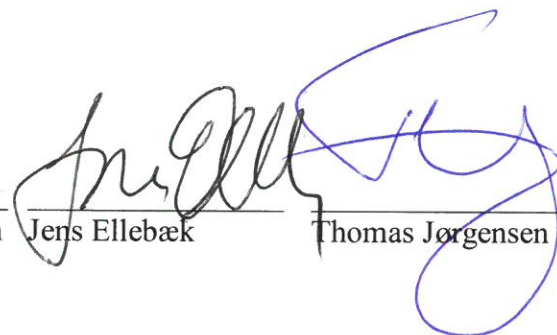
I bestyrelsen:



Lars Hassenkam



Aase Hoffmann-Madsen



Jens Ellebæk

Thomas Jørgensen