

Udskrift
af
generalforsamlingsprotokollen
for
A/B Tårnparken

År 2017, den 29. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Tårnparken på Østervangsskolen, Biologilokalet, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Følgende passerede:

1. Valg af dirigent

På bestyrelsens vegne bød Lars Hassenkam 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 29 medlemmer ud af i alt 164 medlemmer – heraf 1 i henhold til fuldmagt – var mødt på den ordinære generalforsamling.

Endelig oplyste dirigenten, at der vil blive udarbejdet et beslutningsreferat.

2. Bestyrelsens årsberetning for senest forløbne år

På bestyrelsens vegne aflagde Thomas Blom Jørgensen årsberetningen.

Thomas Blom Jørgensen oplyste, at fokus primært har været at få kørt næste etape af betonreoverings- og altanprojektet i stilling. Rambøll Rådgivende Ingeniører er teknisk rådgiver, ligesom bestyrelsen er blevet klogere på baggrund af erfaringer fra 1. etape. Projektet er opstartet i foråret 2017 og ventes færdigt i november 2017.

På sidelinjen følger bestyrelsen byggeriet af Roskilde Bad, og bestyrelsen har deltaget i flere møder i 2016 og et møde i april 2017. Det bliver et stort byggeri og bestyrelsen vil følge processen nøje.

Der er blevet indkøbt og opsat nye affugtere i samtlige tørrerum, og der er blevet opsat skiltning omkring andelsboligforeningens parkering.

Bestyrelsen henstiller bestemt beboerne til ikke at benytte kældrene eller parkeringsarealerne til henstilling af storskrald.

Årsregnskabet for 2016 ser ganske fornuftigt ud og rent økonomisk er der plads til at frigive noget til andelshaverne. Der er 9 lejeboliger og yderligere 1 lejebolig skal snart sælges.

Af yderligere projekter for 2017 ser bestyrelsen på gavl- og facadeprojekt samt indkøb af nye vaskemaskiner og tørretumblere til vaskekældrene.

Endelig opfordrer bestyrelsen til, at beboerne læser foreningens vedtægter og ordensreglement, idet det er vigtigt, at der skal udvises hensyn og forståelse for hinanden. Bestyrelsen håber på et fortsat godt og konstruktivt samarbejde i 2017.

På forespørgsel blev drøftet mulighederne for parkering – herunder hvorvidt man kunne købe en fast p-plads og evt. indgå aftale med et parkeringsvagtfirma.

Da der ikke var andre bemærkninger konstaterede dirigenten, at denne enstemmigt var taget til efterretning.

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

Den af KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab udarbejdede årsrapport for 2016, udvisende et overskud før afdrag på prioritetsgæld for perioden 1. januar – 31. december 2016 på kr. 2.100.527,00 og en balance pr. 31. december 2016 på kr. 126.247.445,00 – heraf egenkapital kr. 77.149.015,00 – blev gennemgået i hovedtræk af statsaut. revisor Bent Kofoed.

Statsaut. revisor Bent Kofoed oplyste, at driftsresultatet var blevet forbedret set i forhold til budgettet for 2016, hvilket bl.a. skyldtes besparelser i vedligeholdelsesomkostninger.

Endvidere oplyste statsaut. revisor Bent Kofoed, at ejendommen var blevet vurderet af en ny valuar, som havde vurderet ejendommen til kr. 115.400,00, hvilket svarer til en afkastprocent på 1,8 ved salg af ejendommen til udlejning.

Endelig bemærkede statsaut. revisor Bent Kofoed, at der er hensat kr. 20.930.000,00 til konkrete vedligeholdelsesprojekter, hvoraf langt den største del vil gå til renovering af facader og gavle.

Afslutningsvis gennemgik statsaut. revisor værdiansættelsen af lejlighederne pr. 31. december 2016 på baggrund af en værdi af andelskronen på kr. 5.146,00.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten og værdiansættelsen af andelskronen på kr. 5.146,00 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 2017 blev gennemgået af statsaut. revisor Bent Kofoed.

I tilknytning hertil oplyste statsaut. revisor Bent Kofoed, at foreningen har omprioriteret lån i Realkredit Danmark, således at der kun er optaget et lån med en kursværdi pr. 31. december 2016 på kr. 48.225.070,00. Lånet udløber i år 2036 med fast rente 1,8104% p.a. Bent Kofoed oplyste, at der er tale om et særdeles favorabelt lån.

Budgetforslaget blev herefter vedtaget enstemmigt med alle stemmer således:

Budget for tiden 1. januar til 31. december 2017

INDTÆGTER	Note	
Boligafgift		5.662.448
Lejeindtægt		347.500
Antenneafgift		266.200
Kælderleje		11.700
Vaskemønter		80.000
Indtægter i alt		6.367.848
OMKOSTNINGER		
Ejendomsskatter		600.000
Forsikringer		189.500
El		125.000
Renovation		300.000
Vicevært		310.000
Renholdelse, trappevask, rengøringsmidler m.v.		140.000
Håndværkerudgifter		550.000
Rådgivning - advokat/ingeniør		40.000
Signalafgift Fibernet		270.000
Administration		264.000
Revisionshonorar		46.000
Varmeregnskab og vandregnskab		150.000
Kontorartikler		5.000
Telefon (incl. omkostningsgodtg.)		20.000
Mødeudgifter og generalforsamling		8.000
Blomster og gaver		1.500

Bankgebyrer		13.000
Honorar valuarvurdering		<u>25.000</u>
OMKOSTNINGER I ALT		3.057.000
DRIFTRESULTAT FØR AFSKRIVN.		3.310.848
Afskrivninger, note 1	1	<u>210.450</u>
DRIFTRESULTAT FØR RENTER		3.100.398
Renteindtægter m.v.		1.000
Prioritetsrenter/bidrag, note 2	2	<u>1.074.944</u>
BUDGETTERET RESULTAT		2.026.454
Forslag til budgetteret resultatdisp.		
Årets afdrag på prioritetsgæld, note 2	2	<u>2.028.079</u>
Underskud 2017		-1.625

Ovennævnte indebærer uændret boligafgift i 2017.

NOTE 1 - AFSKRIVNINGER

TV forsyning - Fibernet	80.500
Vaskeri	18.000
Solcelleanlæg	58.800
Driftsmidler	13.700
Postkasser	25.700
Nye vaskemaskiner	<u>13.750</u>
I ALT	<u>210.450</u>

NOTE 2 - REALKREDIT DK

Lån	
Rente/bidrag	1.074.944
Afdrag	<u>2.028.079</u>
I ALT	<u>3.103.023</u>

5. Eventuelle forslag

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremkommet konkrete forslag, men tilkendegav samtidig, at et medlem i nr. 10B havde meddelt skriftligt, at tørretumblerens aftræk i blok 10 er utilfredsstillende, hvilket skal ordnes. Dirigenten oplyste i tilknytning hertil, at renovering af vaskemaskiner og tørretumblere indgår i bestyrelsens handlingsplan for det kommende år.

Herudover var der ikke fremkommet forslag.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at punktet "valg af formand" udgår, idet bestyrelsen konstituerer sig selv med valg af formand.

Herefter oplyste dirigenten, at Lars Hassenkam og Lis Christensen er på valg, og de er begge villige til at modtage genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til bestyrelsen, idet denne består af 3-5 medlemmer. I tilknytning hertil oplyste Lars Hassenkam, at kandidaterne skulle have en positiv tilgang og være indstillet på at yde en indsats i bestyrelsen, idet der skal træffes beslutning om store projekter i foreningen.

Da der ikke var andre kandidater erklærede dirigenten, at Lars Hassenkam og Lis Christensen var genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Thomas Blom Jørgensen, 2016-2017

Lars Hassenkam, 2017-2018

Lis Christensen, 2017-2018

Bestyrelsen valgtes med akklamation.

7. Valg af suppleanter

Som suppleanter nyvalgtes med akklamation:

Anders Andreasen, Gyvelvej 33, st.tv.

Niklas Andersen, Gyvelvej 35, 2.th.

8. Valg af administrator

Thomas Blom Jørgensen foreslog, at Advokatfirmaet Carl H. Petersen blev genvalgt som administrator.

Da der ikke var andre kandidater, erklærede dirigenten, at Advokatfirmaet Carl H. Petersen var genvalgt som administrator.

9. Valg af revisor

KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab, blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt

På forespørgsel oplystes, at der skal etableres nye vandmålere inden 2021, hvilket er et lovkrav.

Med hensyn til ejendommens stand blev det oplyst, at Rambøll har gennemgået en tidligere udarbejdet tilstandsrapport, som således er blevet ajourført.

Endvidere oplystes, at vaskemaskiner og tørretumblere formentlig bliver udskiftet i løbet af året. I tilknytning hertil blev det foreslået, at vaskekældrene bliver malet.

På forespørgsel blev det oplyst, at afløb i kældrene er blevet rensset, således at der forhåbentlig kan undgås opstigende vand.

Det blev foreslået, at der oprettes en hjemmeside på facebook, hvor der løbende kan udsendes meddelelser til medlemmerne.

Der blev endvidere stillet forslag om, at bestyrelsen bør overveje at give tilladelse til, at ved udskiftning af hoveddøre, kan der isættes hvide døre i stedet for brune døre, hvorved der kan opnås en væsentlig besparelse.

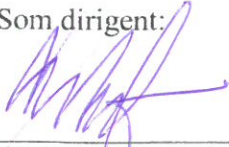
På forespørgsel vedrørende vurdering af lejlighederne oplyste Nina Larsen fra administrators kontor, at andelsboligforeningen i øjeblikket afprøver en ny vurderingsmand, og denne er under evaluering.

Endelig omtaltes svømmehalsprojektet angående støj i forbindelse hermed, og det oplystes, at svømmehallen bliver lukket den 1. juli 2017, hvorefter svømmehalsprojektet bliver iværksat. Dette vil medføre støj m.v. i en længere periode, hvor der skal fjernes en stor mængde jord.

Bestyrelsen er opmærksom på, at støjgrænserne skal overholdes.

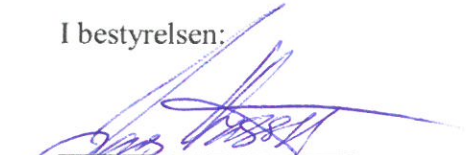

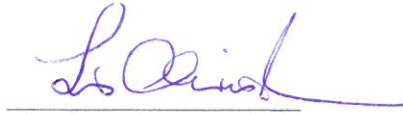
Da der ikke forelå yderligere at drøfte, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.05.

Som dirigent:



Bent Randeris

I bestyrelsen:


Lars Hassenkam
Thomas Blom Jørgensen
Lis Christensen