

Udskrift
af
generalforsamlingsprotokollen
for
A/B Tårnparken

År 2018, den 26. september, kl. 19:30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Tårnparken på Østervangsskolen, Tumlesalen, 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 47 medlemmer ud af i alt 164 medlemmer var mødt på den ordinære generalforsamling.

Dirigenten bemærkede, at i henhold til vedtægterne, skulle den ordinære generalforsamling afholdes inden udgangen af april. Dirigenten oplyste, at på grund af facadeprojektet, havde såvel administrator som revisor anbefalet bestyrelsen at udskyde afholdelse af generalforsamlingen, indtil de økonomiske konsekvenser af facadeprojektet var fastlagt, således at der i regnskabet for 2017 kunne tages hensyn hertil under hensættelser. I øvrigt henviste dirigenten til opslag herom.

2. Bestyrelsens årsberetning for senest forløbne år

Dirigenten henviste til den skriftlige beretning, som var opslået på andelsboligforeningens hjemmeside og i øvrigt ved opslag bekendtgjort over for medlemmerne.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til den skriftlige beretning.

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens skriftlige beretning enstemmigt blev 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 2017, udvisende et overskud før afdrag på prioritetsgæld for perioden 1. januar – 31. december 2017 på kr. 2.364.449,00 og en balance pr. 31. december 2017 på kr. 125.316.287,00 – heraf egenkapital kr. 77.445.900,00 – blev gennemgået af statsaut. revisor Bent Kofoed.

I forbindelse med gennemgangen oplyste statsaut. revisor Bent Kofoed tillige, at værdien af andelskronen pr. 31. december 2017 var beregnet til kr. 5.564,00 mod kr. 5.146,00 pr. 31. december 2016.

Efter få spørgsmål satte dirigenten godkendelsen af årsrapporten og værdiansættelsen af andelskronen under afstemning.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten og værdiansættelsen af andelskronen på kr. 5.564,00 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 og revisor udarbejdede budgetforslag for 2018 blev gennemgået i hovedtræk af statsaut. revisor Bent Kofoed.

Det oplystes, at det fremsatte budgetforslag medfører uændret boligafgift.

Budgetforslaget blev herefter vedtaget enstemmigt med alle stemmer således:

Budget for tiden 1. januar til 31. december 2018

INDTÆGTER	Note
Boligafgift	5.695.562
Lejeindtægt	314.094
Antenneafgift	286.900
Kælderleje	16.160
Vaskeri	75.000
Indtægter i alt	6.387.716
OMKOSTNINGER	
Ejendomsskatter	600.000
Forsikringer	192.000
EI	120.000
Renovation	300.000

Vicevært		310.000
Renholdelse, trappevask, rengøringsmidler m.v.		112.000
Løbende vedligeholdelse, håndværkerudgifter		350.000
Rådgivning - advokat/ingeniør		40.000
Signalafgift Fibernet		286.900
Administration		268.000
Revisionshonorar		41.000
Varmeregnskab og vandregnskab		150.000
Kontorartikler		2.500
Telefon (incl. omkostningsgodtg.)		20.000
Mødeudgifter og generalforsamling		5.000
Blomster og gaver		1.500
Bankgebyrer		13.000
Honorar valuarvurdering		15.000
Etablering af yderligere containerrum, iflg. Affaldssortering		100.000
OMKOSTNINGER I ALT		2.926.900
DRIFTRESULTAT FØR AFSKRIVN.		3.460.816
Afskrivninger, note 1	1	<u>228.170</u>
DRIFTRESULTAT FØR RENTER		3.232.646
Renteindtægter m.v.		1.000
Prioritetsrenter/bidrag, note 2	2	1.037.038
BUDGETTERET RESULTAT		2.196.608
Forslag til budgetteret resultatdisp.		
Årets afdrag på prioritetsgæld, note 2	2	<u>2.058.041</u>
Overskud 2018		138.567
Ovennævnte indebærer uændret boligafgift i 2018.		
NOTE 1 - AFSKRIVNINGER		
TV forsyning - Fibernet	80.500	
Vaskeri	49.470	
Solcelleanlæg	58.800	
Driftsmidler	13.700	
Postkasser	25.700	
I ALT		<u>228.170</u>

NOTE 2 - REALKREDIT DK

Lån	
Rente/bidrag	1.037.038
Afdrag	<u>2.058.041</u>
I ALT	<u><u>3.095.079</u></u>

5. Forslag

- Bestyrelsens forslag om facaderenovering:

"Forslag om facaderenovering af facaderne på de 3 blokke i A/B Tårnparken:

I – Indledning:

Bestyrelsen stiller forslag om gennemførelse af facaderenovering af bygningerne beliggende Gyvelvej 17-27, 29-39 samt 10A-10D.

Bestyrelsen har anmodet Rambøll Danmark A/S, Rådgivende Ingeniørfirma, om at udarbejde et notat indeholdende en redegørelse vedrørende facaderenovering. Rambøll's notat er vedhæftet forslaget.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at facaderne renoveres med påsætning af rockpanel.

Det forventes, at facaderenoveringen iværksættes foråret 2019.

Entreprisens varighed skønnes til ca. 3 måneder pr. blok.

II – Økonomi:

På baggrund af det af Rambøll udarbejdede notat kan omkostningerne til renoveringen skønnes til kr. 17.368.750,00.

Omkostningerne kan specificeres således:

Håndværkerudgifter	kr. 10.450.000,00
Byggepladsomkostninger	kr. 650.000,00
Uforudsete udgifter	<u>kr. 1.100.000,00</u>
I alt	kr. 12.200.000,00

Rådgivning:

Rambøll Danmark A/S (teknisk bistand)	kr. 1.200.000,00
--	------------------

Paludan og Ramsager (Arkitekt)	kr. 30.000,00	
Advokatfirmaet Carl H. Petersen (Juridisk og administrativ bistand)	kr. 425.000,00	kr. 1.655.000,00
I alt		kr. 13.855.000,00
Moms 25%		kr. 3.463.750,00
I alt		kr. 17.318.750,00
 <u>Bygherreudgifter:</u>		
Forsikring	kr. 25.000,00	
El og vand	kr. 25.000,00	kr. 50.000,00
Total		kr. 17.368.750,00

III – Redegørelse for de økonomiske forhold:

Bestyrelsen foreslår, at omkostningerne til renoveringen finansieres ved optagelse af et realkreditlån i Realkredit Danmark A/S med en hovedstol på kr. 14.500.000,00, løbetid 30 år, ydelsesprocent p.t. 4,98% årligt.

Det resterende beløb finansieres af andelsboligforeningens egenkapital.

Den årlige ydelse på realkreditlånet skønnes til kr. 734.000,00.

I budgetforslaget for 2018 er der ingen stigning.

Der vedlægges illustrerende forslag til budget for 2019. Dette forslag skal behandles på generalforsamlingen i 2019 og må her betragtes som et vejledende eksempel. Som det ses er det forventningen, at boligafgiften stiger med kr. 46,00 pr. m² i 2019.

IV – Der stilles i relation til projektets gennemførelse forslag om:

- At bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om teknisk rådgivning og projekteringsbistand.
- At bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om byggesagsadministration og juridisk bistand med Advokatfirmaet Carl H. Petersen.
- At bestyrelsen bemyndiges til at indgå entrepriseaftale om udførelse af det i licitation udbudte projekt.
- At foreningen tegner all-risk / entrepriseforsikring.
- At projektet kan mellemlfinansieres ved optagelse af byggelån i anerkendt pengeinstitut.
- At bestyrelsen bemyndiges til at optage og evt. kurssikre realkreditlån i Realkredit Danmark A/S på maks. kr. 15.000.000,00, baseret på 2%’s obligationer med en løbetid på 30 år.
- At bestyrelsen bemyndiges til at underskrive ethvert dokument i forbindelse med optagelse af evt. byggelån i pengeinstitut og realkreditlån – herunder pantsætningsdokumenter.

- *At generalforsamlingen meddeler bestyrelsen et stående mandat til uden forudgående generalforsamlingsgodkendelse at foretage sådanne mindre væsentlige ændringer og beslutninger vedrørende projektet, som er nødvendige for dets hensigtsmæssige gennemførelse.* ”

Bestyrelsesmedlem Thomas Blom Jørgensen redegjorde indledningsvis for facadeprojektet overordnet set, og oplyste i tilknytning hertil, at bestyrelsen har arbejdet med projektforslaget i et par år.

Herefter gennemgik Christian Henriksen, Rambøll Danmark A/S, for de tekniske elementer i facadeprojektet.

Christian Henriksen oplyste i tilknytning hertil, at årsagen til, at det er nødvendigt med en gennemførelse af facaderenoveringen skyldes, at der har været håndværksmæssige fejl i forbindelse med opsætning af den nuværende facadebelægning, hvilket har forårsaget fugtindtrængning m.v. Det er af afgørende betydning, at der sker renovering nu, idet der i modsat fald kan opstå fugtproblemer i lejlighederne.

Christian Henriksen oplyste videre, at andelsboligforeningen arbejder med to løsninger – dels rockpanel, dels fibercementplader, og Christian Henriksen henviste i denne forbindelse til redegørelsen herom, som er opslået på andelsboligforeningens hjemmeside. I denne forbindelse oplyste Christian Henriksen om såvel fordele som ulemper ved anvendelsen af dels rockpanel, dels fibercementplader.

På forespørgsel oplyste Christian Henriksen, at man har besigtiget flere ejendomme, hvor facadebeklædningen består af dels rockpanel, dels fibercementplader, og på baggrund heraf anbefaler Rambøll Danmark A/S, at andelsboligforeningen vælger rockpanel. Dette skyldes bl.a., at det er lettere at foretage partiel udskiftning, såfremt en plade bliver beskadiget set i forhold til en fibercementplade. For så vidt angår spørgsmålet om levetid skønner Rambøll Danmark A/S, at levetiden for rockpanel i hvert fald er 20-25 år, men det er ikke muligt at forudsige levetiden for fibercementplader, idet man ikke har kunnet besigtige ejendomme, hvor beklædningen med netop fibercementplader var mere end 15 år gammel.

På forespørgsel oplyste Christian Henriksen, at det kan være anbefalelsesværdigt at foretage efterbehandling med UV-hærdet promateriale på såvel syd- som nordgavle, idet disse facader er mere udsat end østfacaderne.

På forespørgsel oplyste Christian Henriksen tillige, at levetiden naturligvis afhænger af vedligeholdelsen, og det skønnes, at facadebeklædningen skal vedligeholdes med et interval på 5-10 år, og omkostningerne hertil skønnes i nutidskroner at udgøre kr. 110.000,00 med tillæg af moms for alle 3 blokke.

Endelig oplyste Christian Henriksen, at såfremt forslaget bliver vedtaget, forventes projektet at blive igangsat i marts måned 2019 med en samlet entreprisperiode på 9-12 måneder.

Herefter gennemgik statsaut. revisor Bent Kofoed kort for de økonomiske konsekvenser og oplyste i denne forbindelse, at i henhold til det illustrerende budget for 2019 må det forventes, at iværksættelse af facadeprojektet vil medføre en stigning i boligafgiften på kr. 46,00 pr. m² årligt.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget under afstemning med følgende afstemningsresultat:

2 medlemmer stemte imod forslaget.
Ingen undlod at stemme.
45 medlemmer stemte for forslaget.

Dirigenten erklærede herefter, at forslaget var endeligt vedtaget.

- Forslag om ændring af vedtægternes § 25, idet der tilføjes stk. 5-10.

Dirigenten oplyste, at forslaget vedrører elektronisk kommunikation i forholdet mellem medlemmerne og bestyrelse/administration.

I tilknytning hertil oplyste dirigenten, at det fortsat vil være muligt for den enkelte andelshaver at kommunikere via almindelig post.

Dirigenten oplyste endeligt, at der er tale om en vedtægtsændring, hvorfor det kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede, og at mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget. Herudover oplyste dirigenten, at da der ikke er mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret, kan forslaget ikke endelig vedtages, men såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, kan forslaget endeligt vedtages på en ny generalforsamling, hvor blot 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning.

Dirigenten konstaterede, at samtlige 47 repræsenterende medlemmer stemte for forslaget.

Dirigenten konkluderede herefter, at forslaget kan endeligt vedtages på en ny generalforsamling, hvor blot 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslaget.

- Forslag om reovering af kloakkerne.

Trine Rude og Anne-Mette Jensen havde fremsat forslag om reovering af kloakkerne, idet der er konstateret opstigende vand i kælderen i forbindelse med kraftig regn/skybrud.

Trine Rude og Anne-Mette Jensen motiverede forslaget og oplyste, at forslaget er fremsat af hygiejniske grunde, forsikringsdækning, træfacader og gene for beboerne.

Lars Hassenkam oplyste, at bestyrelsen er opmærksom på problemet og undersøger, hvilke muligheder der kan gennemføres, ligesom det blev oplyst, at andelsboligforeningen har fået foretaget tv-inspektion af kloakkerne.

På baggrund heraf tilkendegav dirigenten, at forslaget ikke skulle under afstemning, idet bestyrelsen har tilkendegivet, at man arbejder på en løsning, hvilket forslagsstillerne var enige i.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at Thomas Blom Jørgensen er på valg og er villig til at modtage genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, genvalgte Thomas Blom Jørgensen som bestyrelsesmedlem.

7. Valg af 2 suppleanter

Dirigenten oplyste, at Anders Andreasen og Niklas Andersen er på valg.

Det oplystes, at Niklas Andersen ikke modtager genvalg, men Anders Andreasen oplyste, at han er villig til at modtage genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, genvalgte Anders Andreasen som suppleant med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Lars Hassenkam, 2017-2018

Lis Christensen, 2017-2018

Thomas Blom Jørgensen, 2018-2019

8. Valg af administrator

Lars Hassenkam foreslog genvalg af Advokatfirmaet Carl H. Petersen.

Advokatfirmaet Carl H. Petersen genvalgte som administrator med akklamation, og advokat Carl H. Petersen benyttede lejligheden til at takke for genvalget.

9. Valg af revisor

Lars Hassenkam foreslog genvalg af KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab som revisor.

KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab genvalgte som revisor med akklamation.

10. Eventuelt

Thomas Blom Jørgensen oplyste, at andelsboligforeningen har modtaget et brev fra Roskilde Kommune om affaldssortering, som skal iværksættes med virkning fra 1. november 2018. Affaldssorteringen betyder, at beboerne skal sortere affaldet, og der vil blive pålagt afgifter, såfremt der ikke sorteres korrekt.

Thomas Blom Jørgensen oplyste videre, at containerne vil blive mærket, således at beboerne kan sikre sig, at affaldet hensmides i de rigtige containere.

Et medlem påpegede, at ordensreglementet ikke overholdes, idet hun har konstateret, at der i hvert fald i én lejlighed er en hund. Det oplystes i tilknytning hertil, at det fremgår af ordensreglementet, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen.

Hertil oplyste Thomas Blom Jørgensen, at bestyrelsen ikke har mulighed for at foretage besigtigelse af lejlighederne for at konstatere, hvorvidt beboerne overholder ordensreglementet, men Thomas Blom Jørgensen opfordrede til, at såfremt det konstateres, hvilken beboer det er, som i strid med ordensreglementet holder hund, bør man tilskrive administrationen herom.

Et medlem tilkendegav, at parkeringsforholdene i blok 10 er dårlige, idet der ikke er tilstrækkelig plads for at kunne parkere på en hensigtsmæssig måde. Det oplystes i tilknytning hertil, at det forventes, at problemerne bliver større, når facaderenoveringen iværksættes. Bestyrelsen oplyste, at beboerne i blok 10 i forbindelse med facaderenoveringen bør parkere ved de 2 øvrige blokke.

Herudover fremkom flere forslag til, hvordan parkeringsforholdene ved blok 10 kunne forbedres, og bestyrelsen tilkendegav, at man vil arbejde videre hermed.

Det blev endvidere oplyst, at det er konstateret, at der er støj fra en slagbormaskine om søndage, og det bemærkedes i denne forbindelse, at der ikke på søndage må bores og bankes.

Endelig blev der forespurgt, hvorvidt det er muligt at etablere mere lys på p-pladserne, hvortil Lars Hassenkam oplyste, at bestyrelsen vil undersøge mulighederne herfor, men det er også et økonomisk spørgsmål.

Da der ikke forelå yderligere at drøfte og dagsordenen i øvrigt var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21:25.

Som dirigent:

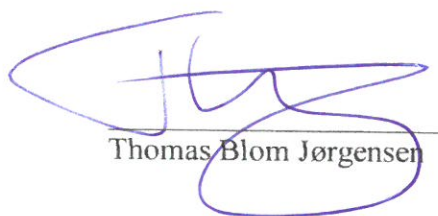


Bent Randeris

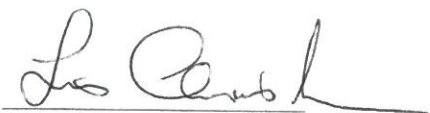
I bestyrelsen:



Lars Hassenkam



Thomas Blom Jørgensen



Lis Christensen