

Udskrift
af
generalforsamlingsprotokollen
for
A/B Tårnparken

År 2022, den 29. september, kl. 18:00, 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.

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

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens enstemmige tilslutning, at generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 25 var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtig.

Endvidere konstaterede dirigenten, at 35 medlemmer – heraf 1 i henhold til skriftlig fuldmagt – ud af i alt 160 medlemmer var mødt på den ordinære generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at der vil blive udarbejdet et beslutningsreferat.

2. Bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsesmedlem Thomas Blom Jørgensen henviste til den i årsrapporten anførte bestyrelsesberetning. Herudover oplyste Thomas Blom Jørgensen, at facadeprojektet endnu ikke er helt afsluttet, og at der har været store udfordringer forbundet med facadeprojektet – dels i forhold til teknisk rådgiver – dels i forhold til entreprenøren, idet der har været mange fejl og

mangler ved udførelsen.

På forespørgsel oplyste Thomas Blom Jørgensen, at det forventes, at budgettet vil blive overholdt og i tilknytning hertil oplystes, at facaden mod haven på blokken Gyvelvej 10 vil komme senere.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen enstemmigt blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberegning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse samt forelæggelse af nøgleoplysningsskema

Den af KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab udarbejdede årsrapport for 2021 udvisende et overskud på kr. 3.000.650,00 og en balance pr. 31. december 2021 på kr. 180.878.582,00 – heraf egenkapital kr. 127.941.287,00 – blev gennemgået af statsautoriseret revisor, Bent Kofoed.

Statsautoriseret revisor, Bent Kofoed oplyste, at det er en flot årsrapport, og at stigningen i egenkapitalen skyldes, at værdien af ejendommen i henhold til valuarrapporten er steget med ca. kr. 43.000.000 set i forhold til 2020.

Statsautoriseret revisor, Bent Kofoed bemærkede, at valuarvurderingen er fra april 2022, og det anbefales, at der indhentes en ny valuarvurdering inden næste ordinære generalforsamling, og at den nye valuarvurdering anvendes til brug for beregning af andelskroneværdien.

Michael Schnabelrauch foreslog, at der bliver udarbejdet en tilstandsrapport for alle bygninger, således at bestyrelsen har en fremadrettet plan for vedligeholdelse.

Statsautoriseret revisor, Bent Kofoed henviste endvidere til de i årsrapporten anførte nøgleoplysninger.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten godkendelse af årsrapporten under afstemning med følgende afstemningsresultat:

Samtlige medlemmer stemte for godkendelse af årsrapporten og dirigenten erklærede herefter denne for godkendt.

Endvidere drøftedes beregningen af andelskroneværdien, som i henhold til beregningen stiger fra kr. 6.975 til kr. 12.037 pr. m² på baggrund af den nye valuarvurdering.

Efter en drøftelse heraf satte dirigenten godkendelse af andelskroneværdien under afstemning med følgende afstemningsresultat:

Samtlige medlemmer stemte for at godkende andelskroneværdien til kr. 12.037 pr. m².

Dirigenten erklærede det herefter for vedtaget, at andelskroneværdien er kr. 12.037 pr. m².

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

Dirigenten bemærkede indledningsvis, at der ikke er lagt op til en ændring af boligafgiften. Herefter gennemgik statsautoriseret revisor Bent Kofoed ganske kort drifts- og likviditetsbudgettet.

Dirigenten satte forslaget om drifts- og likviditetsbudgettet under afstemning med følgende afstemningsresultat.

Samtlige medlemmer stemte for drifts- og likviditetsbudgettet.

Dirigenten erklærede drifts- og likviditetsbudgettet for vedtaget således:

Budget for tiden 1. januar til 31. december 2022

INDTÆGTER	Note
Boligafgift	6.113.932
Lejeindtægt	322.000
Antenneafgift	418.000
Kælderleje	18.960
Vaskeri	65.000
Indtægter i alt	6.937.892
OMKOSTNINGER	
Ejendomsskatter	618.200
Forsikringer	205.000
El	160.000
Renovation	366.100
Vicevært	330.000
Renholdelse, trappevask, rengøringsmidler m.v.	140.000
Løbende vedligeholdelse, håndværkerudgifter	450.000
Rådgivning - advokat/ingeniør-Energimærke	24.900
Signalafgift Fibernet	425.000
Administration	266.600
Revisionshonorar	41.500
Varmeregnskab og vandregnskab	175.000
Kontorartikler mv.	2.500
Telefon (incl. omkostningsgodtg.)	20.000
Mødeudgifter og generalforsamling	5.000
Bankgebyrer	15.000
Honorar valuarvurdering	23.000
Vaskeri vandforbrug	18.300
OMKOSTNINGER I ALT	3.286.100

DRIFTRESULTAT FØR AFSKRIVN.		3.651.792
Afskrivninger, note 1	1	<u>168.985</u>
DRIFTRESULTAT FØR RENTER		3.482.807
Renteudgifter m.v.		-5.000
Prioritetsrenter/bidrag, note 2	2	720.365
BUDGETTERET RESULTAT		2.757.442
Forslag til budgetteret resultatdisp.		
Årets afdrag på prioritetsgæld, note 2	2	<u>2.452.952</u>
Overskud 2022		304.490

5. Forslag

Forslag fra Michael Schnabelrauch – vedtægtsændring:

Tilføjelse til vedtægternes § 35, stk. 3:

"Hvis indkaldelsen til den ordinære generalforsamling ikke er udsendt senest den 15. april, skal bestyrelsen offentliggøre det reviderede, underskrevne årsregnskab/årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget for året. Offentliggørelsen skal ske på andelsboligforeningens hjemmeside senest den 15. april."

Michael Schnabelrauch motiverede sit forslag og oplyste, at foreningens medlemmer har interesse i foreningens økonomi, hvilket er baggrunden for forslaget men bemærkede samtidig, at hvis generalforsamlingen afholdes inden udgangen af april måned i henhold til vedtægterne, får forslaget ingen betydning.

Forslaget blev kort debatteret, hvorefter dirigenten satte forslaget under afstemning med følgende afstemningsresultat:

1 medlem stemte imod forslaget
Ingen medlemmer undlod at stemme
34 medlemmer stemte for forslaget

Dirigenten bemærkede herefter, at forslaget var foreløbigt vedtaget, idet der er tale om en vedtægtsændring, og i henhold til vedtægternes § 26, stk. 2 kan forslag om vedtægtsændring kun vedtages, såfremt mindst 2/3 af medlemmerne er til stede på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de fremmødte har stemt for forslaget.

Da der ikke var fremmødt mindst 2/3 af medlemmerne på den ordinære generalforsamling, men forslaget var vedtaget med mindst 2/3 af de tilstedeværende medlemmer, kan forslaget endeligt vedtages på en ny generalforsamling, hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Forslag fra Mette Pedersen – opsættelse af flere cykelstativer:

Mette Pedersen motiverede sit forslag og oplyste, at der sjældent er plads i cykelstativerne. Mette Pedersen foreslog, at yderligere cykelstativer kan placeres i blomsterbedene.

Lars Hassenkam oplyste, at en cykeloprydning vil kunne medføre, at der bliver frigjort cykelstativer, og det oplystes i tilknytning hertil, at der formentlig vil blive gennemført en cykeloprydning inden jul.

Thomas Blom Jørgensen oplyste, at der netop trænger til at blive gennemført en cykeloprydning, og at beboere generelt burde foretage en oprydning – også i kælderen.

Et medlem oplyste, at der eventuelt kunne etableres flere cykelstativer ved at nedlægge nogle parkeringspladser.

Et andet medlem foreslog, at der kunne etableres cykelstativer for enden af bygningerne, men det blev oplyst, at disse vil ikke blive benyttet, idet beboere ikke vil gå fra den ene til den anden ende af bygningen.

På forespørgsel blev det oplyst, at det er tanken, at blomsterbedene skal reetableres, når facadeprojektet er færdigt.

Endelig oplyste bestyrelsen, at der stadig forefindes nogle gamle cykelstativer i kælderen.

Dirigenten konkluderede på baggrund af debatten, at der kan udarbejdes et mere konkret forslag til brug for næste ordinære generalforsamling hvorved bemærkes, at det af forslaget bør fremgå, hvor der er behov for yderligere cykelstativer, og hvordan/hvor disse kan opsættes.

Forlag fra Leni Grundtvig Nielsen – storskraldscontainer/storskraldsrum:

Leni Grundtvig Nielsen havde foreslået opsætning af storskraldscontainer 1-2 gange årligt – subsidiært at der åbnes et rum til storskrald.

Leni Grundtvig Nielsen motiverede forslaget, som herefter blev debatteret.

Bestyrelsen oplyste, at man har rettet henvendelse til Roskilde Kommune herom, men endnu ikke modtaget et svar. Det blev endvidere drøftet, hvorvidt der skal bestilles en stor container et par gange om året, hvilket ikke er billigt.

Det blev også foreslået, at der et par gange om året blot bestilles afhentning af storskrald, og at effekterne, som skal afhentes i storskraldsordningen, skal henstilles et nærmere bestemt sted i umiddelbar tilknytning til tidspunktet for afhentning.

Endelig blev der forespurgt, hvorvidt de tidligere storskraldsrum kan genåbnes, men bestyrelsen oplyste, at denne ordning ikke var tilfredsstillende, idet beboere blot hensmed effekter i storskraldsrummet, og at det var for hårdt for viceværten at tømme rummet.

Andre medlemmer tilkendegav, at de ikke var interesseret i en storskraldsordning.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning med den præcisering, at bestyrelsen undersøger mulighederne for at få afhentet storskrald 1-2 gange årligt.

18 medlemmer stemte for forslaget.

Dirigenten erklærede herefter forslaget for vedtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at Thomas Blom Jørgensen, Lars Hassenkam og Pernille Farver alle var på valg.

De oplyste, at de alle var villig til at modtage genvalg.

Efter en drøftelse oplyste Mette Højrup, Gyvelvej 31, og Claus Jacobsen, Gyvelvej 10C, at de var kandidater.

Da der ikke var andre kandidater erklærede dirigenten Thomas Blom Jørgensen, Lars Hassenkam og Pernille Farver for genvalgt og Mette Højrup samt Claus Jacobsen for nyvalgt.

Dirigenten oplyste, at 3 personer bør vælges for 2 år, og 2 personer for 1 år.

Claus Jacobsen og Thomas Blom Jørgensen oplyste, at de ønskede at være valgt for 1 år.

Bestyrelsens sammensætning er herefter som følger:

Lars Hassenkam, 2022-2024
Pernille Farver, 2022-2024
Mette Højrup, 2022-2024
Claus Jacobsen, 2022-2023
Thomas Blom Jørgensen, 2022-2023

Bestyrelsesmedlemmerne blev valgt med akklamation.

7. Valg af 2 suppleanter

Helle Rasmussen, Gyvelvej 37, og Helle Jørgensen, Gyvelvej 10B erklærede, at de var kandidater.

Da der ikke var andre kandidater, erklærede dirigenten Helle Rasmussen og Helle Jørgensen valgt som suppleanter.

8. Valg af administrator

Lars Hassenkam foreslog genvalg af Advokatfirmaet Carl H. Petersen som administrator.

Advokatfirmaet Carl H. Petersen genvalgte som administrator, og advokat Bent Randeris takkede for genvalget og oplyste, at administrationen har et godt samarbejde med bestyrelsen.

9. Valg af revisor

Lars Hassenkam foreslog genvalg af KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab, som blev genvalgt.

10. Eventuelt

På forespørgsel blev det meddelt, at det må forventes, at priserne for anvendelse af vaskeriet vil stige inden for en kort tid som følge af de stigende energipriser.

Det oplystes videre, at der fortsat er lugtgener som følge af forbrug af hash i Gyvelvej 17.

Det blev foreslået, at der opstilles skilte med "Brandveje" for at hindre parkering foran brandvejene.

Der blev forespurgt til, hvem der har vedligeholdelsen af altan/vinduer/døre som følge af lukning af altanerne. Bestyrelsen oplyste, at dette må undersøges nærmere.

Endvidere blev der forespurgt til, hvem der har vedligeholdelsen af vandmålere og forgreninger indtil vandmålerne. Det blev ligeledes oplyst, at dette vil blive nærmere undersøgt.

----- oo0oo -----

Da der ikke forelå yderligere at drøfte, takkede dirigenten for fremmødet og for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19:40.

Som dirigent:

Bent Randeris

I bestyrelsen:

Pernille Farver

Thomas Blom Jørgensen

Lars Hassenkam

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Hassenkam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-191268539172

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-10-13 08:22:33 UTC

NEM ID 

Bent Randeris

Dirigent

Serienummer: CVR:14656448-RID:98536241

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-10-13 08:23:43 UTC

NEM ID 

Bent Randeris

Referent

Serienummer: CVR:14656448-RID:98536241

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-10-13 08:23:43 UTC

NEM ID 

Pernille Farver

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-432275062758

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-10-13 14:56:02 UTC

NEM ID 

Thomas Blom Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa7af26e-27c8-4f59-be17-707514567d26

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-10-15 09:37:59 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: 17NZ5-JPX6D-JXGGG-OYF46-E3DBJ-VME7I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>