

EDVARD NIELSEN & Partnere

Advokat Peter Skrøder Jakobsen
Algade 1
4000 Roskilde
Tlf. 4635 4017
J.nr.: 25-73567-PSJ/CF

REFERAT

Fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5

Mandag den 24. april 2006 kl. 18:00

På Østervangsskolen i festsalen, Astersvej 15.

Ud af 240 lejligheder gav 175 lejligheder møde, idet Rosagården ApS - ejer af 148 lejligheder – var repræsenteret ved Bent Skovgaard.

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne regnskabsår.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Indkomne forslag.
Følgende forslag fremsat af Henrik Christensen fremsættes hermed som følger:
 - a. Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for de kommende 10 år.
 - b. Forslag om indhentelse af alternative tilbud (minimum 3) til eksisterende aftale (Gentofte Byg ApS).
10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent:

Som dirigent og referent blev valgt administrator/advokat Peter Skrøder Jakobsen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Der henvises til bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Generalforsamlingen drøftede beretningen.

Med hensyn til spørgsmål om husordenen blev der henvist til en diskussion under eventuelt.

Oplysninger om ejendommens forsikringer kunne hentes via hjemmesiden med adressen www.gartnervang.dk.

Formanden gjorde opmærksom på, at man pga. risiko for at få sin forsikring opsagt ikke skulle anmelde vandskader, der udgjorde en omkostning på under kr. 5.000,-. Dette måtte være op til den enkelte ejer selv at betale. Således skulle man alene benytte forsikringen på de større skader, idet man da ville være i stand til at bevare dækningen for vandskader.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. Forelæggelse til godkendelse årsrapport og status med påtegning af revisor:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik årsregnskabet.

Der fremkom efterfølgende en diskussion omkring revisors påtegning af regnskabet m.h.t. ledelsen. Det kunne bekræftes, at revisor oplyste dette.

Der blev efterlyst en arbejdsbeskrivelse for så vidt angår viceværternes arbejder. Formanden meddelte, at der ikke fra Gentofte Byg ApS' side ville blive udfærdiget nogen specifik beskrivelse, idet de ansatte viceværter var overtaget direkte fra tidligere ejer, hvorefter man havde bestræbt sig på at følge den tidligere arbejdsgang. Derudover er det formandens opfattelse, at der ikke var nogen problemer i relation til de udførte arbejder, idet han personligt foretog kontrol heraf. Måtte der dog være problemer, indstillede formanden til, at klager blev indgivet skriftligt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik udkast til budget.

Budgettet blev drøftet og enstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg af formand for bestyrelsen:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen redegjorde for, at formanden på den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2005 var valgt for en periode af 3 år indtil foråret 2008. Der vil derfor ikke være at afholde formandsvalg på den nuværende ordinære generalforsamling.

Henrik Christensen fra Gartnervang 30, 1.th., påpegede, at Bent Skovgaard efter hans opfattelse ikke kunne vælges som formand. Henrik Christensen henviste i den forbindelse til vedtægternes § 13, stk. 5, der lyder således:

"Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller eller andre medlemmer af et medlems husstand, som på tidspunktet for generalforsamlingen afholdelse og i mindst 6 måneder forud for denne har haft fast bopæl i det pågældende medlems lejlighed i ejendommen".

Henrik Christensen gjorde gældende, at § 13, stk. 5 efter hans opfattelse stillede krav om, at formanden skulle bo i en af foreningens lejligheder, hvilket ikke var tilfældet.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen redegjorde for, at han ikke var enig i Henrik Christensens udlægning af teksten, idet bopælskravet efter hans opfattelse alene refererede til medlemmets husstand.

Henrik Christensen ønskede, at der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen meddelte ham, at han ville foranledige, at der blev indkaldt til en sådan i medfør af vedtægternes § 9.

Ad 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Tillige her redegjorde advokat Peter Skrøder Jakobsen for, at bestyrelsesmedlemmerne Leif Ravnsbæk, Rikke Sørensen samt Kristina Smith var valgt for 2 år indtil foråret 2007, og at bestyrelsesmedlemmet Pernille Pedersen var valgt for 3 år indtil den ordinære generalforsamling 2008. Der vil derfor ikke være at afholde valg til bestyrelsen i 2006.

Ad 7. Valg af suppleanter:

Samme som ovennævnte.

Ad 8. Valg af revisor:

Som revisor blev valgt statsautoriseret revisor Torben Schledermann Nielsen.

Ad 9. Indkomne forslag:

Henrik Christensen redegjorde for sit forslag fremsat under pkt. a, idet han argumenterede for, at der skulle udarbejdes en vedligeholdelsesplan for de kommende 10 år bl.a. med henvisning til faldstammer og revne i mur.

Formanden meddelte, at det var hans opfattelse, at det ikke vil være økonomisk fordelagtigt at lade en vedligeholdelsesplan udarbejde, idet udgifterne til en sådan ville være for høje. Det var hans opfattelse, at ejendommen var vel vedligeholdt, og at man absolut kunne overskue de vedligeholdelsesarbejder, der skulle udføres de næste år.

Generalforsamlingen drøftede herefter forslaget. Henrik Christensen besluttede sig herefter for at trække forslaget tilbage. Der blev ikke foretaget afstemning.

Henrik Christensen redegjorde herefter for sit næste forslag fremsat under pkt. b. Det var hans opfattelse, at der burde være mere kontrol med Gentofte Byg ApS, med hvem ejerforeningen entrerede i relation til udførelse af viceværtopgaver. Der var således klar identitet mellem Bent Skovgaard og Gentofte Byg ApS, hvilket skulle sammenholdes med, at Bent Skovgaard var ejer af restlejlighederne.

Generalforsamlingen drøftede forslaget.

Bent Skovgaard redegjorde for, at han i forbindelse med erhvervelse af ejendommen var pålagt at overtage samtlige viceværtmedarbejdere. Dette gjorde han ved, at samtlige viceværtmedarbejdere blev ansat i Gentofte Byg ApS, der herefter servicerede ejerforeningen. Det var Bent Skovgaards opfattelse, at der ikke var problemer desangående, og at man til enhver tid var velkommen til at indhente alternative tilbud.

Der blev fremsat en lidt af viceværternes arbejder, idet det dog også fra anden side blev fremhævet, at viceværterne gjorde et godt job.

Det blev herefter besluttet, at der skulle nedsættes et udvalg til indhentelse af disse tilbud. Udvalget består herefter af:

Henrik Christensen, Gartnervang 30, 1.th., Jan Hansen, Gartnervang 32, 3.mf. og Ole Jensen, Gartnervang 18, 3.tv..

Advokat Peter Skrøder Jakobsen oplyste, at han gerne ville være behjælpelig med at få fremsendt de 3 tilbud til samtlige medlemmer af foreningen.

Bent Skovgaard henviste i øvrigt til, at såfremt man havde klager over Gentofte Byg ApS, måtte disse gerne fremsendes pr. mail på adressen mail@gentoftebyg.dk.

Der blev herefter ikke foretaget afstemning i relation til forslaget under pkt. b.

Ad 10. Eventuelt:

Lejernes repræsentant Henrik Lillieqvist præsenterede sig og meddelte på vegne af lejerne, at de gerne ønskede et positivt samarbejde med ejerne. Et sådan samarbejde kunne bl.a. indledes i forbindelse med udfærdigelse af ny husorden for foreningen.

Generalforsamlingen drøftede herefter husordenen. Der blev nedsat følgende udvalg til udarbejdelse af udkast til husorden:

Kirsten Ambjørn, Gartnervang 30, 1.th. samt Maria Munk Klarup, Gartnervang 48, 3.th..

Maria Munk Klarup efterlyste i øvrigt en bedre respons fra bestyrelsen, således at man bl.a. var i stand til at melde sig frivilligt, såfremt bestyrelsen måtte behøve hjælp. Marias efterlysning skete bl.a. på baggrund af, Kristina Smidt fra bestyrelsen var af den opfattelse, at man godt kunne bruge noget hjælp/deltagelse fra de øvrige medlemmer af foreningen.

Mads Perschke fra Gartnervang 48, 2.mf., meddelte, at han meget gerne ville tage initiativ til oprettelse af en fælles internetforbindelse.

Bent Skovgaard redegjorde herefter for tagprojektet, idet han samtidig uddelte en brochure. Der ville blive indkaldt til møde, hvor beboerne ville være at informere nærmere omkring projektet. Derudover redegjorde statsautoriseret ejendomsmægler Morten Ebbeskov tillige for projektet.

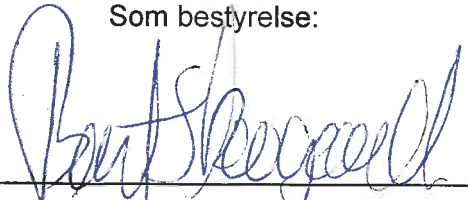
Generalforsamlingen drøftede det omhandlende projekt, idet man dog ville afvente indtil nærmere forelå.

Man skulle påregne en byggetid på mellem 6 og 9 måneder.

Med hensyn til husordenen præciserede formanden, at der ikke måtte holdes husdyr, jf. vedtægter og husorden, ligesom der kun på visse tidspunkter måtte benyttes boremaskine.

Dirigenten gav herefter det sidste ord til formanden, der takkede for god ro og orden.


Som bestyrelse:



Formand Bent Skovgaard



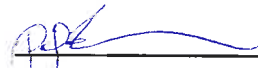
Leif Ravnsbæk



Rikke Sørensen

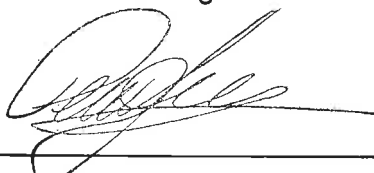


Kristina Smith



Pernille Pedersen

Som dirigent:



Advokat Peter Skrøder Jakobsen

Roskilde, den 25. april 2006

Bestyrelsens beretning

I overensstemmelse med bestemmelserne i vedtægternes § 8, punkt 1, stk. 2 skal bestyrelsen aflægge beretning for det senest forløbne regnskabsår.

Denne beretning er mere formandens beretning end bestyrelsens, da der har været et meget lavt aktivitetsniveau siden ejerforeningen påbegyndte sin drift. Som det er de fleste bekendt, startede Ejerforeningen Rosagården 1-5 sin drift den 1. april 2005. Som administrator blev valgt advokat Peter Skrøder Jakobsen, Algade 1, 4000 Roskilde.

Den første, og indtil i dag, den eneste generalforsamling i Ejerforeningen Rosagården 6 er afholdt den 14. juni 2005 med det ene formål, at vælge en bestyrelse for Ejerforeningen Rosagården 6. Der er afholdt bestyrelsesmøde henholdsvis den 2. november 2005 og den 22. marts 2006. Det første bestyrelsesmøde havde det formål, at vi i bestyrelsen kunne hilse på hinanden, og vi havde en snak om stiftelsen af Ejerforeningen Rosagården 1-5. På det andet bestyrelsesmøde, hvor også administrator advokat Peter Skrøder Jakobsen deltog, blev regnskabsudkastet og de enkelte poster i regnskabet gennemgået. Der blev i den forbindelse foreslået enkelte rettelser og præciseringer, som nu er indarbejdet i det regnskab, som er forelagt generalforsamlingen i dag.

Det udarbejdede budget for perioden 1. april 2005 – 31. december 2005 er i overvejende grad overholdt. Administrator vil under sin gennemgang af regnskabet komme ind på de enkelte poster, men allerede nu vil jeg gerne kommentere følgende:

at udgifterne til elektricitet er væsentlig lavere end budgetteret skyldes primært, at vaskeriernes forbrug ikke længere indgår i budgettet. Driften af vaskerierne afholdes nu alene af brugerne, og ikke af alle beboerne.

at udgifterne til forsikring er lidt højere skyldes bl.a., at Ejerforeningen Rosagården 1-5 ikke længere er forsikret sammen med "Vinkelblokken" og "Vognmandsmarken", samt at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

at udgifterne til vedligeholdelse har været væsentlig lavere end budgetteret skyldes hovedsageligt, at der er gjort alt for at holde udgifterne nede, at der i den forløbne periode kun har været én større udgift til et sprængt vandværk, og at udgifterne til vandskader i de enkelte lejligheder for de flestes vedkommende afholdes af den enkelte ejer.

I henhold til bestemmelserne ved virksomhedsoverdragelse, er viceværterne Jens-Otto Keldebæk og Svend Erik Kaas Nielsen forsat efter ISP (Pensionskassen for Teknikum- og Ingeniører) solgte "Bebyggelsen Rosagården" til Rosagården ApS. Det var ikke et valg, men en forpligtelse i forbindelse med handlens indgåelse. Ansættelsesforholdet er forsat hos Gentofte Byg ApS, som er et søsterselskab til Rosagården ApS, og begge selskaber 100% indirekte ejet af undertegnede. Udgifterne til ejendomsservice faktureres til Ejerforeningen Rosagården 1-5 til markedspris, og svarer i niveau til de normalt, som huslejenævnene godkender.

Under eventuelt vil jeg gennemgå den gældende husorden og redegøre for projekter med etablering af taglejligheder.

p.b.v.

Bent Skovgaard
formand