

EDVARD NIELSEN & Partnere

Advokat Peter Skrøder Jakobsen
Algade 1 - 7
4000 Roskilde
Tlf. 4635 4017
J.nr.: 55-25-73567-PSJ/CF

REFERAT

fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5
onsdag den 13. juni 2007 kl. 19:00
på Østervangsskolen, lærerværelset, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Med følgende dagsorden:

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 de løbende regnskabsår.
5. Valg af formand til bestyrelse.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor. Som revisor foreslås valgt statsautoriseret revisor Torben Schleder-mann fra Addere Revision.
9. Valg af administrator. Som administrator foreslås valgt advokat Peter Skrøder Jakob-sen fra Edvard Nielsen & Partnere, Algade 1-7, 4000 Roskilde.
10. Indkomne forslag.
11. Eventuelt.

Ud af 240 lejligheder gav 168 møde, idet Rosagården ApS – ejer af 131 lejligheder – var repræsenteret ved Bent Skovgaard.

Ad 1. Valg af dirigent:

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne regnskabsår:

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

Generalforsamlingen drøftede beretningen.

Der blev fremsat bemærkninger om, at man nu skulle se frem ad, og således fokusere bl.a. på ejendommens fremtidige vedligeholdelse.

Der blev fremsat spørgsmål, om hvorvidt man ikke skulle undersøge nærmere omkring opsparingen i foreningen – hvad ønskede man egentlig at spare op til?

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik regnskabet.

Et medlem ønskede, at man i fremtiden foranledigede, at bestyrelsen – forinden regnskabet blev udsendt til foreningens medlemmer – underskrev dette.

Et medlem af foreningen Maria Klarup meddelte, at hun stemte imod regnskabet. Henrik Lillieqvist Sørensen, der mødte i henhold til fuldmagt, meddelte, at han ville undlade at stemme. Udover de nævnte stemte samtlige tilstedeværende for regnskabet, der herefter blev anset som værende godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik udkast til budget.

Budgettet blev drøftet.

Der blev givet udtryk for, at man var af den opfattelse, at man sparede for meget op i foreningen.

Derudover blev der givet udtryk for, at den samlede bestyrelsen burde have beføjelser/muligheder for at arbejde med økonomien i foreningen.

Bestyrelsen meddelte, at det var dens hensigt at foranledige, at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der evt. kunne vedtages på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret.

Henrik Lillieqvist Sørensen meddelte, at Roskilde Beboerrepræsentation ikke ville modsætte sig udgifterne i forbindelse med en sådan vedligeholdelsesplan.

Formanden Bent Skovgaard forklarede i øvrigt, at lovliggørelse af legepladsen ville medføre en omkostning på ca. kr. 126.000,-. Cykelstativer pr. blok ville udgøre en udgift på ca. kr. 45.000,- med tillæg af moms. Udgifter til vedligeholdelse af foreningens vandrør i kælder ville udgøre ca. kr. 145.000,- pr. blok. Udgift til malerarbejde i kælder ville udgøre kr. 145.000,- med tillæg af moms.

Med hensyn til varmemålere, skulle det besluttes, hvilke typer der skulle installeres, idet udgifterne varierede fra kr. 196.000,- incl. moms, kr. 342.000,- incl. moms samt kr. 460.000,- incl. moms. Der var enighed om, at bestyrelsen skulle satse på at indføre modellen til kr. 196.000,- incl. moms.

En facaderens ville koste kr. 145.000,- med tillæg af moms.

Der blev stillet spørgsmålstejn til holdbarheden af en facaderens. Formanden Bent Skovgaard redegjorde for dette.

Der fremkom en tilkendegivelse om, at man gerne modtog skriftlig meddelelse, såfremt der skulle udføres arbejder på ejendommen.

Med hensyn til cykelprojektet erkendte formanden Bent Skovgaard, at det nok var gået lidt for stærkt.

Der blev fremsat ønske om plads til barnevogne.

Generalforsamlingen drøftede endvidere bestyrelsens mulighed for at have kompetence til at beslutte udgifter af en hvis størrelse.

Formanden Bent Skovgaard redegjorde for Gentofte Byg ApS og viceværtordningen, idet han ville afvente yderligere nyansættelser i relation til, at foreningen ønskede ny viceværtordning.

Budgettet blev sat til afstemning. 2 stemte imod budgettet. Resten af de tilstedeværende stemte for budgettet. Budgettet anset som værende vedtaget.

Ad 5. Valg af formand til bestyrelse:

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

Ad 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Fra bestyrelsen var det alene Rikke Sørensen, der genopstillede.

Følgende ønskede herefter at opstille til bestyrelsen:

1. Rikke Sørensen, Gartnervang 32, 3.th.
2. Lone Jensen, Gartnervang 34, 1.tv.
3. Mia Holm Nielsen, Gartnervang 48, 2.mf.
4. Mads Perschke, Gartnervang 48, 2. mf.
5. Ulla Lindholm, Gartnervang 42, 2.mf.
6. Jan Hansen, Gartnervang 32, 3.mf.
7. Helene Petersen, Gartnervang 44, 2.th.

Generalforsamlingen ønskede skriftlig afstemning.

Der blev valgt 3 stemmetællere.

Generalforsamlingen overgik herefter til skriftlig afstemning. Stemmerne blev optalt af stemmetællerne og overrakt til advokat Peter Skrøder Jakobsen, der kunne konstatere resultatet af optællingen som følger:

1. Rikke Sørensen – 11.106 stemmer.
2. Lone Jensen – 11.167 stemmer.
3. Jan Hansen – 1.556 stemmer.
4. Mads Perschke – 10.356 stemmer.
5. Mia Holm Nielsen – 446 stemmer.
6. Ulla Lindholm – 703 stemmer.
7. Helene Petersen - 9.800 stemmer.

Ulla Lindholm meddelte, at hun herefter ville trække sig.

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:

1. Rikke Sørensen.
2. Lone Jensen.
3. Mads Perschke.
4. Helene Petersen.

Ad 7. Valg af suppleanter:

Som suppleanter valgtes Jan Hansen, som første suppleant, og Mia Hoĩn Nielsen, som anden suppleant. Der var således enighed om, at man undlod at stemme om suppleantvalget, idet der blev henvist til afstemningen ovenfor.

Ad 8. Valg af revisor:

Som revisor blev valgt statsautoriseret revisor Torben Schledermann Nielsen.

Ad 9. Valg af administrator:

Generalforsamlingen drøftede valg af administrator.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen blev foreslået som administrator.

Imod forslaget stemte 4. 3 undlod at stemme. Resten af de tilstedeværende på generalforsamlingen stemte for.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen blev herefter anset som valgt som foreningens administrator.

Ad. 10. Indkomne forslag:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen redegjorde for, at der under pkt. 10 ikke var indkomne forslag. De sidste 2 forslag, jfr. tidligere indkaldelse, omhandlende valg af ny viceværtordning, blev ikke fremsat som forslag, idet der var enighed om, at der fra bestyrelsen efterfølgende skulle vælges 2 personer, der skulle varetage foreningens interesser tillige med 2 repræsentanter fra de øvrige ejerforeninger i relation til valg af ny viceværtordning, idet det var hensigten, at indhente 3 sammenlignelige tilbud, der skulle danne grundlag for valg af ny viceværtordning på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2007.

Ad 11. Eventuelt:

Rikke Sørensen redegjorde for, at man godt måtte bore om lørdagen. Der fremkom bemærkninger om, at folk burde være opmærksomme på at bruge de etablerede ordninger

m.h.t. henkastning af affald m.v., idet man ofte oplevede, at folk hensatte deres skrald m.v. ved siden af de etablerede ordninger.

Formanden Bent Skovgaard redegjorde for foreningens nye forsikring.

Med hensyn til projektet af etablering af taglejligheder, kunne formanden Bent Skovgaard oplyse, at kommunen endnu ikke havde bestemt sig.

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

Roskilde, den 4. September 2007



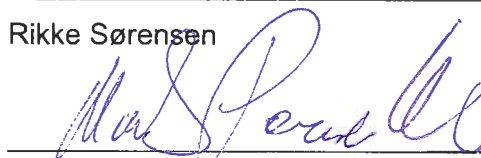
Bent Skovgaard (formand)

Rikke Sørensen



Lone Pedersen

Jensen



Mads Perschke



Helene Petersen

Som referent.



Advokat Peter Skrøder Jakobsen

Det har været et stille år uden problemer og uden de store udgifter. Bestyrelsen har sparet på udgifterne til vedligeholdelse, således at der var ”penge i kassen” til større arbejder.

Der er i bestyrelsen arbejdet med følgende planer:

at forbedre eller måske helt udskifte den ene legeplads	(Rikke)
at der foretages vask af østfacaden	(Kristina)
at kældergangene males lyse (hvide)	(Bent)
at varmemålerne udskiftes	(Bent)

Udskiftning af varmemålerne skyldes, at de nuværende målere er programmeret til perioden 1. oktober – 30. september og ikke kan ændres. Varmeløseverandøren (Roskilde Kommune) har bestemt, at den nye periode for varmeregnskabet løber 1. januar – 31. december.

Bestyrelsen vurderer, at ikke alle de foreslåede projekter ligger inden for de beløbsgrænser, som bestyrelsen kan igangsætte arbejder for uden, at disse er forelagt og eventuelt vedtaget på generalforsamling. Bestyrelsen er meget interesseret i at høre generalforsamlingens mening om projekterne. Måske der er nogle af de fremmødte, som har andre projekter, som de kunne tænke sig at få gennemført, så vil bestyrelsen også gerne høre det.

Ejerforeningens drift er i praksis en videreførelse af den drift ISP var ansvarlig for før. Overgangen til ejerboligforening krævede at aftaler vedrørende driften blev indgået og videreført inden bestyrelsen var etableret. På denne baggrund er alle de aftaler med faste leverandører af service-ydelser indgået af Rosagården ApS og administrator. De er altså ikke et resultat af bestyrelses-arbejde. En fremtidig udfordring for bestyrelsen er en gennemgang og formalisering af kontrakterne vedrørende levering af ydelser til foreningen.

Der har igen i år 2006 været mange vandskader, og den forsikringsmægler hvor ejendommens forsikring hos Købstæderne var tegnet via, rettede i forsommeren henvendelse til formanden med besked om, at forsikringspræmien ville stige væsentlig eller dækning for rørskadeforsikring ville blive opsagt. I den forbindelse blev følgende selskaber anmodet om at give tilbud: Tryg, Topdanmark, Codan og Alm. Brand Forsikring. Forsikringstilbudene var sammenlignelige og Alm. Brand Forsikring kom med det billigste tilbud. Pr. 1. december 2006 overtog Alm. Brand Forsikring ejendommens forsikring.

Bestyrelsen har med glæde konstateret, at der blandt medlemmerne på det seneste er kommet en interesse for hvorledes ejerforeningen drives. Det er bestyrelsens håb, at der blandt ejerforeningens medlemmer er emner til bestyrelsen, da vi ved denne generalforsamling siger farvel og tak for godt samarbejde til Pernille Pedersen, Leif Ravnsbak og Kristina Smith, som alle 3 har meddelt, at de ikke ønsker at genopstille til bestyrelsen. Bestyrelsessuppleant Flemming Poulsen har ligeledes meddelt, at han ikke ønsker at genopstille.

Der er flere opgaver at tage fat på. Der er i bestyrelsen ønske om, at et eller flere medlemmer får til opgave at føre tilsyn med og har ansvaret for, hvorledes de fælles friarealer passes, herunder hvornår og hvor meget der beskæres og tilplantes.

På sidste års generalforsamling blev der nedsat 3 udvalg. Det ene skulle indhente tilbud på ejendomsservice, og resultatet af dette udvalgsarbejde er vedlagt indkaldelsen ordinær general-forsamling til afholdelse den 24. april 2007 (den generalforsamling som ikke blev gennemført). Det andet udvalg skulle indhente tilbud på fælles internet. Dette udvalg har i februar 2007 udvekslet nogle e-mails med formanden, men resultatet af udvalgsarbejdet forventer vi at høre i dag. Det tredje udvalg skulle udarbejde et udkast til revideret husorden. Vi har intet hørt fra udvalget, men resultatet forventer vi at høre i dag.

Til sidst en bøn fra bestyrelsen om, at den gældende husorden overholdes.

Bestyrelsen