

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
tirsdag d. 8. april 2008 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. Indkomne forslag.
 - 9.1. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne.
 - 9.2. Bestyrelsens forslag til at opnå generalforsamlingens bemyndigelse til udførelse af opgaver inden for en i forslaget fastsat beløbsramme.
10. Eventuelt.

Ud af 240 lejligheder gav 151 møde, idet Rosagården ApS – ejer af 120 lejligheder – var repræsenteret ved Bent Skovgaard.

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 for det seneste forløbne regnskabsår:

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

Generalforsamlingen drøftede beretningen.

Der blev rettet en forespørgsel om, hvad bestyrelsen forventede af en TV-inspektion af kloakkerne. Bestyrelsen redegjorde for, at man ønskede at få undersøgt kloakkerne, således at eventuelle defekter kunne medtages sammen med den øvrige undersøgelse af foreningens ejendomme i forbindelse med en gennemgang af bygningerne ved en byggesagkyndig.

En beboer takkede for en god beretning og ønskede oplysninger om en eventuel vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen oplyste, at en sådan var under udarbejdelse. Derudover meddelte beboeren, at det kunne være en dårlig idé med en såkaldt "hyggeklub", idet det var bedre med renovering af legepladser. Med hensyn til opsætning af bænke og borde m.v. oplyste bestyrelsen, at der ville blive tale om bænke/borde, som var nemme at sætte til side. Man havde arbejdet hårdt på at få en vedligeholdelsesplan for at holde sig ajour med ejendommene. Når vedligeholdelsesplanen var udarbejdet, ville der blive indkaldt til informationsmøde, hvor den byggesagkyndige ville gennemgå rapporten.

Vedligeholdelsesplan vil i øvrigt blive lagt på hjemmesiden www.efrosagaarden1-5.dk.

Der blev forespurgt om eventuel afholdelse af arbejdsweekender. Bestyrelsen redegjorde for, at man ikke mente, at det ville være realistisk.

Derefter drøftede generalforsamlingen opsætning af nye postkasser. Der fremkom bl.a. bekymringer omkring hærværk, idet bestyrelsen redegjorde for, at ejerforeningen var ansvarlig for vedligeholdelse m.v. af postkasser. Der var forslag fra en beboer om, at man skulle foretage ekstra sikring af postkasser – eventuelt ved opsætning af låger.

Derudover drøftede man postkassernes evne til at indeholde mængden af reklamer m.v. I den forbindelse fremkom der forslag om at opsætte en samlebeholder til reklamer eller eventuelt opsætte skilt med "Reklamer ønskes ikke".

Der fremkom derudover bemærkninger omkring hensyntagen til handicappede ved opsætning af postkasserne, idet tilgængeligheden skulle være nem, ligesom det skulle være muligt at åbne postkasserne med 1 hånd, herunder at man tog hensyn til brugere af kørestole.

Efterfølgende fremkom der forslag om at lade enkelte blokke selv disponere med hensyn til at lave arbejdsweekender.

Herefter drøftede generalforsamlingen HPFI-relæer. Der blev henvist til forslaget om vedtægtsændring, hvorefter foreningen har vedligeholdelsesforpligtelsen på HPFI-relæer m.v., der er opsat udenfor lejligheden.

En beboer oplyste, at man et par gange om året skulle huske at "motionere" de omhandlede relæer. Dette måtte dog være op til den enkelte ejer.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik regnskabet.

Da kommunen havde omlagt regnskabsåret, var der tale om større udgifter til renovation i 2007. Formanden redegjorde for dette.

Der fremkom en opfordring fra bestyrelsen om, at man skulle tage hensyn til, hvad man smed i containeren, idet man tillige skulle huske at køre ikke ønsket affald på KARA.

Herudover drøftede man problematikken omkring brugen af fælles container, idet man havde mistanke om, at udefra kommende personer brugte denne.

Såfremt man ønskede at få udleveret nøgle til container, da skulle man kontakte viceværten, Jens Otto, på tlf.nr. 22-766666 mellem kl. 07.00 og 15.00 på hverdage.

Herefter drøftede man viceværten og dennes arbejdsforpligtelser, idet bestyrelsen redegjorde for, at man var i færd med at indhente nye tilbud på udførelse af vicevært opgaver. Det blev i den forbindelse oplyst, at de øvrige ejerforeninger ikke ønskede at deltage i udvalget omkring indhentelse af nye tilbud.

Regnskabet blev herefter énstemmigt godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik udkast til budget.

Budgettet blev drøftet.

Budgettet blev énstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg af formand til bestyrelse:

Formand Bent Skovgaard var på valg. Bent Skovgaard meddelte, at han genopstillede. Bent Skovgaard blev énstemmigt valgt som formand for bestyrelsen.

Ad 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

På valg til bestyrelsen var Mads Perschke.

Mads Perschke genopstillede og blev énstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:

1. Bent Skovgaard
2. Rikke Sørensen, Gartnervang 32, 3.th.
3. Jan Hansen, Gartnervang 32, 3.mf.
4. Mads Perschke, Gartnervang 48, 2. mf.
5. Helene Petersen, Gartnervang 44, 2.th

Ad 7. Valg af suppleanter:

Som 1. suppleant blev valgt Mia Holm Nielsen, Gartnervang 48, 2.mf., og som 2. suppleant blev valgt Peter Wennberg, Gartnervang 42, 2.tv.

Ad 8. Valg af revisor:

Som revisor blev valgt statsautoriseret revisor Torben Schledermann Nielsen.

Ad. 9. Indkomne forslag:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik bestyrelsens forslag om ændring af vedtægterne, jfr. fremsendte bilag 3.

For så vidt angik ændringerne af vedtægternes § 7 stk. 4 samt § 24 stk. 1, blev disse vedtaget af en énstemmig generalforsamling.

For så vidt angår forslag til ændringer af vedtægternes § 28 stk. 2, afstedkom dette en del diskussion mellem de deltagende i generalforsamlingen, idet nogle beboere ønskede indført en dispensationsmulighed, hvorefter bestyrelsen skulle have mulighed for at dispensere.

Bestyrelsen ønskede at fastholde sit forslag, hvorefter dirigenten meddelte, at der ikke ville blive tale om ændring af forslaget.

Generalforsamlingen overgik herefter til afstemning.

Afstemningen foregik ved håndsoprækning.

For forslaget stemte 133 med et fordelingstal på 9.083.

Imod forslaget stemte 18 med et fordelingstal på 1.312.

Forslaget blev herefter anset som vedtaget på generalforsamlingen, idet dirigenten dog kunne konstatere, at vedtægternes § 11 stk. 4 ikke var opfyldt, hvorefter mindst 2/3 af det samlede antal stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal, skulle være repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket ikke var tilfældet. Da mindst 2/3 af de således repræsenterede, såvel efter fordelingstal som efter antal, havde stemt for forslaget, da meddelte dirigenten, at der skulle indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvilket blev aftalt til at være **mandag d. 21.4. 2008 kl. 19.00** på Østervangsskolen.

Herefter redegjorde administrator for bestyrelsens forslag til at opnå generalforsamlingens bemyndigelse til udførelse af opgaver indenfor en i forslaget fastsat beløbsramme, idet administrator henviste til det udsendte bilag 4.

Forslaget blev vedtaget, idet dog 1 stemte "imod" og 2 stemte "ved ikke".

Ad 10. Eventuelt:

Generalforsamlingen drøftede cykelstativerne, idet en beboer bemærkede, at cykelstativerne var uhensigtsmæssige, hvilket man burde tage i betragtning ved opsætning af nye.

Bestyrelsen redegjorde herefter for muligheden af enten at leje eller erhverve et festlokale i kælderen af selskabet Rosagården ApS. Generalforsamlingen gav udtryk for, at man ønskede, at bestyrelsen fortsatte arbejdet med at undersøge mulighederne for dette.

Herefter gav nogle beboere udtryk for, at det ville være en god idé, såfremt man kunne blive enige om at afholde kræmmermarked, idet mange af kælderrummene indeholdt løsøre, der

kunne var interessante at sælge på et sådant marked, der skulle afholdes på foreningens område.

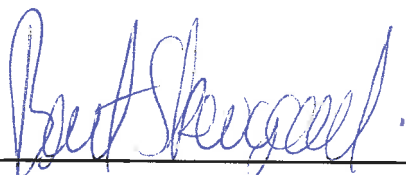
Herefter redegjorde formanden for fremtidige muligheder for signalforsyning i relation til TV-signaler.

I den forbindelse meddelte Bent Skovgaard, at han gerne ville redegøre for et projekt omkring opsætning af elevatorer, der kunne have interesse for alle beboerne. Bent Skovgaard ville sørge for, at oplysninger om projektet blev formidlet ud til at alle beboere.

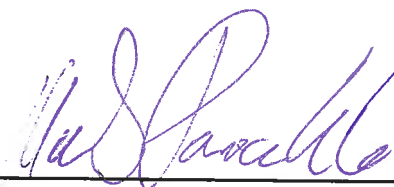
Dirigenten meddelte herefter, at han takkede generalforsamlingen for god ro og orden, idet han gav det sidste ord til formanden, der tillige meddelte, at han takkede generalforsamlingen.

Generalforsamlingen afsluttet.

Roskilde, den 21/4 2008



Bent Skovgaard (formand)



Mads Perschke



Rikke Sørensen




Jan Hansen



Helene Petersen

Som referent:



Advokat Peter Skrøder Jakobsen

Ejerforeningerne Rosagården 1-5, Gartnervang 10-48, 4000 Roskilde

Bestyrelsens beretning for året 2007

Først vil bestyrelsen byde de nye ejere velkommen. 2 tidligere lejere har valgt at købe deres lejlighed og ca. 15 udefra har valgt at købe en ejerlejlighed i E/F Rosagården 1-5.

Der har i det forløbne år været afholdt 7 bestyrelsesmøder, som alle har forløbet i en god stemning. Bestyrelsen arbejder på flere projekter, som er rimeligt dyre. Projekterne kommer senere i beretningen og fremgår nederst på budgettet. Sammenlagt overstiger de et års hensættelse til vedligeholdelse, men E/F Rosagården 1-5 har de fornødne midler, da der er sparet på vedligeholdelsen de tidligere år. Der er derfor ikke noget forslag om, at fællesudgifterne skal stige.

Bestyrelsen vurderer, at E/F Rosagården 1-5 skal have en egenkapital svarende til et halvt års fællesudgifter, det vil sige ca. kr. 1.800.000,00. I skrivende stund ligger vi lidt over, men når projekterne fra nederst på budgettet er gennemført, er det bestyrelsens vurdering, at vi vil ligge lidt under ved årets udgang. Det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er behov for ændring af fællesudgifterne i indeværende år. Det samme skønnes at være gældende for året 2009, uagtet at der ikke kan gives garanti herfor.

Sidste års drøftelser om viceværtordningen har fortsat gennem året. Der er nedsat et udvalg bestående af 2 medlemmer fra E/F Rosagården 1-5 og 2 medlemmer fra henholdsvis E/F Rosagården 6 og E/F Rosagården 8-10. Dette udvalg har holdt enkelte møder. I E/F Rosagården 1-5 er det på bestyrelsesmøde besluttet, at indhente professionel hjælp til udarbejdelse af udbudsmateriale til brug for indhentning af tilbud. Efterfølgende har E/F Rosagården 6 og E/F Rosagården 8-10 meddelt, at de trækker sig fra udvalget. Det er bestyrelsens ønske, at udbuds- og tilbudsmateriale vil blive forelagt ejerforeningens medlemmer på en ordinær og/eller ekstraordinær generalforsamling, inden ny aftale med vicevært- og renholdningsselskab vil blive indgået.

Bestyrelsen har indgået aftale med Brunata om, at samtlige varmemålere udskiftes her i foråret. De nye er elektroniske, og skulle kunne aflæses fra opgangen. Efter forhandling med Brunata blev aftalen, at vi fik de dyre målere til de billige målers pris! Måleraflæseren skal således fremover ikke ind i lejlighederne. Eventuelle malermæssige efterreparationer påhviler den enkelte lejligheds ejer.

Siden sidste generalforsamling er sandet i sandkasserne blevet udskiftet til det "lovmæssige" faldsand og facaderne er blevet afrenset. Ja, vi har også indkøbt bænkesæt og fået udskiftet tørresnorene. Netop nu – læs: april måned 2008 – er vi påbegyndt udskiftning af elpærerne på samtlige fællesarealer til energisparepærer.

Fra beboerne i bygningen Gartnervang 42-48 har bestyrelsen modtaget en underskriftindsamling om, at der henstilles til beboerne i bygningen Gartnervang 34-40 om, at de parkerer på arealet udfor den bygning hvor de bor, og ikke udfor arealet ved Gartnervang 42-48, da der er mangel på parkeringspladser ved denne blok. Bestyrelsen opfordrer derfor beboerne til at efterleve denne henstilling.

Bestyrelsen arbejder, udover projektet med vedligeholdelsesplan og TV-inspektion af kloaker, også på opsætning af postkasser, da Postdanmark fra 31. december 2009 ikke længere leverer posten op i ejendommene, men alene til hoveddøren i stueetagen. Ligeledes arbejdes der på opsætning af flere cykelstativer, opdatering af beplantningen langs bygningerne og renovering af legepladserne.

Bestyrelsen har kigget på de lokaler som Rosagården ApS har til udlejning. Lokalerne areal er hver på 173 kvm. og der vil være mulighed for at indrette mødelokale, samt en stor festsal, lokalerne indeholder desuden køkken og 2 toiletter. Der er ikke indgået nogen aftale om leje og/eller køb, men bestyrelsen vil gerne høre generalforsamlingens holdning dertil.

Bestyrelsen, april 2008.