

EDVARD NIELSEN & Partnere

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

REFERAT

fra ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5

tirsdag den 28. oktober 2008 kl. 19:00

på Østervangsskolen, lærerværelset, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen fremsætter forslag om valg af ny viceværtordning.
Der fremlægges i den forbindelse 3 tilbud som bestyrelsen ønsker bragt til afstemning.
Følgende har afgivet tilbud:
 - 1) SSE-Ejendomsservice.
 - 2) Funchis Ejendomsservice.
 - 3) ISS Ejendomsservice.
3. Valg af leverandør til etablering af nye cykelparkeringer. Bestyrelsen har oprindeligt indhentet 3 tilbud, men desværre har det ene af selskaberne ikke reageret på bestyrelsens henvendelse i forbindelse med nogen justeringer, hvorfor der i forbindelse med nærværende ekstraordinær generalforsamling kun fremlægges to tilbud. Det skal dog bemærkes, at prisen på det manglende tilbud var i overensstemmelse med de to fremlagte tilbud. Bestyrelsen ønsker de to tilbud bragt til afstemning.
Følgende har afgivet tilbud:
 - 1) Anlægsgartnerne A/S.
 - 2) F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S.
4. Orientering om vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen kan ses på hjemmesiden www.efrosagaarden1-5.dk og dem der ønsker det, kan rekvirere et eksemplar hos bestyrelsen.

Ud af 240 lejligheder gav 138 møde, idet Rosagården ApS – ejer af 122 lejligheder – var repræsenteret ved Bent Skovgaard.

Ad 1. Valg af dirigent og referent:

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

Ad 2. Forslag om ny viceværtordning:

Jan Hansen fra bestyrelsen redegjorde for forslaget. Man havde indhentet 3 tilbud. Alle tilbud var afgivet på samme grundlag, idet man sammen med en rådgiver – rådgivende ingeniør Damgaard – havde udarbejdet materiale, der skulle danne grundlag for indhentelse af tilbud. Det materiale fyldte ca. 20 sider. Materialet var fremsendt til de omhandlende tilbudsgivere.

Hver af tilbudsgiverne vurderede, at der skulle mindst 2 mænd til at løfte viceværtopgaven. Endvidere vurderede de, at mindst den ene af de 2 mænd fast skulle være tilknyttet området.

De forskellige tilbudsgivere havde områder, hvor de var forskellige. ISS havde flere muligheder pga. størrelsen af selskabet, hvorimod de to andre tilbudsgivere var mindre firmaer. Således var Funchis Ejendomsservice et etmandsfirma, og SSE-Ejendomsservice et firma, der blev drevet af mand og hustru. Begge de mindre firmaer havde dog eksterne medarbejdere tilknyttet.

Jan Hansen havde ladet udarbejde sammenligning af de 3 indkomne tilbud på viceværtudvalget. Den udarbejdede sammenligning blev omdelt i forbindelse med generalforsamlingen. Denne vil ligeledes være at udsende sammen med nærværende referat.

Herefter drøftede generalforsamlingen forslaget. En beboer undrede sig over, at man på nuværende tidspunkt fremsatte forslag om ændring af viceværtordningen, ligesom han gerne ville vide, hvorfor ikke Bent Skovgaard havde budt på ordningen.

Til det første spørgsmål svarede bestyrelsen, at man igennem en længere periode havde arbejdet med indhentelse af tilbud, idet man havde ønsket at skifte viceværtordning.

I den forbindelse oplyste Bent Skovgaard, at han ikke var interesseret i at fortsætte, hvorfor han ikke havde budt på ordningen. Således havde Bent Skovgaard på en måde videreført den allerede eksisterende viceværtordning fra 2004, idet man i forbindelse med erhvervelse af alle lejlighederne var pligtig at overtage de allerede ansatte viceværter.

Derudover var det hans opfattelse, at kritikken mod ordningen/hans person havde været massiv, hvorfor han ikke længere gad høre på en sådan kritik. Derudover havde han på ingen måde tjent penge på det.

Bent Skovgaard oplyste i øvrigt i den forbindelse, at han havde set de omhandlende tilbud, men at han ikke havde været involveret i indhentelsen af disse, idet han følte sig inhabil.

Bent Skovgaard fremkom herefter med sine bemærkninger til de 3 tilbud.

For så vidt angår SSE-Ejendomsservice, var det hans vurdering, at man ikke derfra ville kunne løfte opgaven. For det første var det hans klare opfattelse, at SSE-Ejendomsservice ikke på nogen måde havde brugt tid på at gennemlæse det materiale, som bestyrelsen havde ladet udarbejde via den rådgivende ingeniør. Firmaet kunne således ikke karakteriseres som værende seriøs, når man ikke gad bruge tid på et så omhyggeligt udarbejdet materiale.

Der var endvidere et spørgsmål om tillid, idet viceværten som hovedregel via systemnøglerne ville have adgang til samtlige 240 lejligheder. På baggrund af det forarbejde – eller mangel på samme – som SSE-Ejendomsservice havde udvist, da måtte det vurderes, at SSE-Ejendomsservice ikke var egnet.

Med hensyn til Funchis Ejendomsservice, da kunne man konstatere, at man derfra var fremkommet med et meget grundigt udfyldt tilbudsmateriale vedlagt bilag med specifikationer.

Det var absolut det dyreste tilbud, men det virkede meget professionelt.

De negative ting var, at de kun var i besiddelse af en stor traktor med plov, hvorfor man ikke ville være i stand til at foretage snerydning m.v. flere steder langs bygningerne.

Konklusionen var dog, at det var en professionel virksomhed, ligesom det kunne være en oplagt kandidat.

Med hensyn til ISS, kunne man konstatere, at her var mange ansatte – formentlig over 1.000.

Ligeledes her havde man udvist en professionalisme, idet man bl.a. havde fremsendt et meget grundigt udfyldt tilbudsmateriale tillige vedlagt bilag med specifikationer.

Prisen var – i modsætning til Funchis Ejendomsservice, der måtte karakteriseres som være dyrt – et niveau, der lå lidt under det eksisterende. Det var lidt billigere på den faste del, men noget dyrere på saltning og snerydning.

Der var ingen tvivl om, at tilbudsgiver kendte til opgavens omfang, hvorfor det ville være en god kandidat til posten som vicevært.

Generalforsamlingen drøftede herefter forslagene, idet det blev præciseret, at alle tilbudsgiverne havde givet udtryk for, at der skulle være en fast mand på stedet, idet yderligere mandskab skulle kunne tilkaldes.

Det var således et krav, at der var en fast mand på stedet.

En beboer fremhævede, at man var blevet forkælet med hensyn til Jens-Otto og hans udøvelse af viceværtjobbet. Man konkluderede endvidere, at der nok altid ville være kritik af viceværtens arbejde.

Forslaget overgik herefter til afstemning.

For forslag 1 om SSE-Ejendomsservice stemte 0.

For forslag 2 om Funchis Ejendomsservice stemte 3.

For forslag 3 om ISS Ejendomsservice stemte 135 (herunder Rosagården ApS, der repræsenterer 122 lejligheder).

Forslaget om ISS Ejendomsservice blev herefter anset som værende vedtaget. I den forbindelse meddelte bestyrelsen, at man nu ville foranledige, at ISS blev kontaktet med henblik på udarbejdelse af endelig kontrakt, ligesom man ville indlede forhandlinger med Bent Skovgaard omkring opsigelsen af den nuværende viceværtordning.

Ad 3. Valg af leverandør til etablering af nye cykelparkeringer m.v.:

Helene Petersen fra bestyrelsen redegjorde for forslaget og tog udgangspunkt i tilbuddet fra F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S. Således anbefalede bestyrelsen, at man valgte denne løsning.

Helene Petersen oplyste, at bestyrelsen regnede med at iværksætte blok 4 og 5 i år, mens blok 2 og 3 forventedes iværksat i år 2009.

Administrator ønskede ført til referat, at F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S var klienter på hans kontor. I den forbindelse understregede han, at han på ingen måde havde været involveret i det omhandlende tilbud – hverken på den ene eller anden side. Han kunne dog tilslutte sig bestyrelsens anbefaling.

Bent Skovgaard oplyste endvidere, at han ligeledes kunne tilslutte sig anbefalingen af F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S, idet han fandt, at man kunne stole på dem. I den forbindelse understregede han vigtigheden af at have underleverandører, som man kunne regne med.

I den forbindelse blev der fra en beboers side stillet et spørgsmål om, hvorvidt bestyrelsen – forinden man havde indhentet tilbud – selv havde udarbejdet et overslag.

Bestyrelsen svarede, at man ingen forudsætninger havde for at udarbejde et sådan overslag, hvilket var årsagen til, at man havde indhentet indtil flere tilbud.

Forslaget overgik herefter til afstemning.

For forslag 1 om Anlægsgartnerne A/S stemte 0.

For forslag 2 om F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S stemte 138 (enstemmigt).

F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S var herefter valgt som leverandør til etablering af nye cykelparkeringer.

Ad 4. Orientering om vedligeholdelsesplan:

Rikke Sørensen gennemgik i hovedtræk vedligeholdelsesplanen. Man havde således fra bestyrelsens side entreret med et professionelt ingeniørfirma om udarbejdelse af en sådan. Man manglede dog fortsat ét møde med firmaet forinden rapporten var endelig udarbejdet.

Der var 5 punkter i planen, som blev fremhævet som værende de dyreste:

1. Afkøling af naturvarmen (fjernvarmeanlægget).
2. Alle kældervinduer skulle formentlig udskiftes.
3. Vandrør udskiftes – indtil videre løbene.
4. Faldstammer udskiftes.
5. Tagpap udskiftet på blok 4 og 5.

Vedligeholdelsesplanen kunne besigtiges på foreningens hjemmeside www.efrosagaarden1-5.dk.

Derudover skulle der indenfor en periode på måske 5 år udskiftes tagpap på blok 4 og blok 5, hvilket man havde været opmærksom på allerede ved erhvervelsen af lejlighederne i 2005.

Der blev fremsat spørgsmål om taglejlighederne. Det kunne i den forbindelse oplyses, at der ikke var noget aktuelt omkring disse.

Dernæst berettede Jan Hansen omkring kloakundersøgelserne, der var foretaget af Kaj's TV-inspektion. Kloakkerne var spulet og filmet. Man havde inddelt fejl/skader i 4 kategorier, hvor nummer 4 var den værste. Der havde ikke været nogen kategori 4 fejl/skader, men der havde dog været nogle 3'ere. Eksempler på kategori 3 fejl/skader kunne være forskudte rør eller faste aflejringer, der reducerede 50 % af røret.

Dog kunne man konstatere, at der ikke var noget akut i relation til kloakundersøgelserne, idet der dog var en enkelt ting, der skulle laves indenfor en periode af "ikke særlig lang tid".

Bestyrelsen ville dog allerede ved næste ordinære generalforsamling foranledige, at omkostningerne til udbedringer ville være at indarbejde i budgettet for så vidt det skønnedes at være nødvendigt.

En beboer fremsatte spørgsmål, om man ikke i fremtiden kunne koordinere reparationerne af fejl/skader i lejlighederne, idet det ville være væsentligt billigere for alle – der blev specielt henvist til maling af radiatorer.

Derudover oplyste beboeren, at det helt klart var hans opfattelse, at bestyrelsen havde gjort et godt stykke arbejde, hvilket de fortjente ros for.

Slutteligt blev det oplyst, at man formentlig ville skifte pengeinstitut til Nordea.

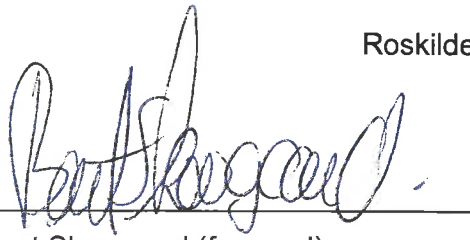
Formanden for bestyrelsen Bent Skovgaard meddelte slutteligt, at han i forbindelse med næste bestyrelsesmøde ville træde ud af bestyrelsen som formand. Bestyrelsen ville herefter blive nødt til at konstituere sig selv i forbindelse med næste bestyrelsesmøde, ligesom der skulle vælges ny formand på den ordinære generalforsamling i 2009.

Formanden takkede herefter generalforsamlingen for god ro og orden. Generalforsamlingen afsluttet.

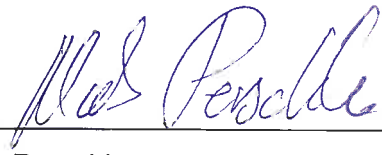
Roskilde, den

4/11

2008



Bent Skovgaard (formand)



Mads Perschke



Rikke Sørensen



Jan Hansen



Helene Petersen

Som referent:



Advokat Peter Skrøder Jakobsen

Sammenligning af de tre indkomne tilbud på viceværtydelsen:

	ISS	Funchis	SSE	Budget '07 Index 100	ISS	Funchis	SSE
1.0/år m. moms	806.595	1.273.740	675.000	870.000	93	146	78
1.0/år	645.276	1.018.992	540.000				
1.0 m. moms	67.216	106.145	56.250	72.500			
1.0/md	53.773	84.916	45.000				
1.1	26.334	205.000					
1.1a	0	72.000					
1.2	17.556	27.000					
1.3	513.300	525.000					
1.4	43.890	70.000					
1.5	26.196	60.000					
1.6	0	12.500					
1.7	18.000	25.000					
Vagtordning	18.000	25.000	6.000		300	417	100
Søndag Saltning/gang	980	1.650	800				
Søndag Snerydning/gang	2.370	4.180	1.200				
Hverdag Saltning/gang	980	1.430	800				
Hverdag Snerydning/gang	2.370	3.740	1.200				
Hverdag Søndag Eksempel på snerydning:							
8 2 x salt / md. i 4 mdr.	39.200	58.960	32.000				
1 1 x rydning / md. i 4 mdr.	18.960	31.680	9.600				
En hel vinter	58.160	90.640	41.600	50.000	116	181	83