

# EDVARD NIELSEN & Partnere

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

## REFERAT

fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5

**tirsdag den 21. april 2009 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 det løbende regnskabsår. Herunder forslag om stigning i fællesudgifterne med 2 % pr. 1. juni 2009.
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. Bestyrelsen stiller forslag om, at denne i et regnskabsår bemyndiges til at træffe beslutninger og igangsætte vedligeholdelses-/forbedringsarbejder samt konsulentop-gaver til iværksættelse af disse for et beløb af maksimalt kr. 200.000 eksklusiv moms- eller et beløb mindre end kr. 200.000 eksklusiv moms. Bestyrelsen forpligter sig dog til ikke at igangsætte vedligeholdelses-/forbedringsarbejder samt konsulentopgaver til iværksættelse af disse inden for kr. 200.000 eksklusiv moms, såfremt dette medfører, at det på generalforsamlingen vedtagne budget for vedligeholdelsesudgifter overskri-des. Bemyndigelsen er gyldig indtil næste ordinære generalforsamling.
  - 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 144 møde, idet Rosagården ApS – ejer af 116 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. Beretningen blev aflagt af den konstituerede formand Helene Petersen.

Generalforsamlingen drøftede beretningen.

Der blev forespurgt til elregningerne. Der blev henvist til, at dette vil blive fremhævet i forbindelse med gennemgang af regnskabet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik regnskabet.

For så vidt angår elforbruget, var der her tale om, at år 2008 indeholdt regningsbeløb fra år 2007.

Generalforsamlingen drøftede regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik driftsbudgettet.

Der blev rettet en forespørgsel i relation til omkostninger til snerydning. Der blev redegjort for, at det indtil videre havde været Gentofte Byg ApS, der havde stået for snerydningen. I den forbindelse havde snerydningen været inkluderet i viceværtordningen, hvilket ikke var tilfældet på nuværende tidspunkt, da snerydning var separeret fra beløbet, man betaler for viceværten.

En beboer rettede en forespørgsel i relation til forslag til stigning på 2%. Beboeren mente, at stigningen burde være større i relation til de ting, der skulle udføres. Helene Petersen henviste til vedligeholdelsesplanen på hjemmesiden. Man tog som udgangspunkt hensyn til alle

parter. Man ville ikke spare for meget op, ligesom man også skulle tage hensyn til salget af lejlighederne, hvorfor fællesudgifterne skulle holdes på et rimeligt niveau.

Med hensyn til renovation/containere, da udgjorde containerdelen ca. kr. 40.000,-. Disse kunne ikke undværes. Man opfordrede medlemmerne til at bruge containerne, ligesom man havde talt med kommunen i relation til stigningen.

Der blev rettet forespørgsler i relation til rotter på området. Man var ikke klar over, hvor mange rotter der reelt var blevet fanget.

Bent Skovgaard meddelte, at han ville stemme imod budgettet, idet han som udgangspunkt havde tilstræbt, at der i foreningens likvide midler skulle være, hvad der svarede til ½ års fællesudgifter. Bent Skovgaard var endvidere uenig i fortolkningen af vedligeholdelsesplanen, idet det var hans opfattelse, at der skulle hensættes samme beløb som man havde gjort sidste år.

En beboer udtrykte sin principielle enighed med Bent Skovgaard, idet han dog oplyste, at han ikke kendte til vedligeholdelsesplanen.

Rikke Sørensen fra bestyrelsen mente, at vedligeholdelsesplanen var forsvarlig, og at man inden for en 10-årig periode skulle bruge væsentlig flere penge, end hvad der er til rådighed i det nuværende budget. Hun fandt det ikke forsvarligt at udskyde de forslag, som fremgik af vedligeholdelsesplanen, da man bl.a. havde haft mange vandskader og ikke kunne blive ved med at lappe. Vedligeholdelsesplanen var god at have som en vejledning. Rørene var ca. 40 år gamle, hvorfor man måtte indse, at der skulle ske forbedringer. Forslaget på 2 % var i øvrigt at opfatte som en meget lav stigning.

En beboer udtrykte sin enighed med Rikke Sørensen, idet fællesudgifterne ikke var steget, medens hun havde været medlem. Hun fandt derfor stigningen rimelig.

En beboer udtrykte forundring over, at man havde investeret i nye cykelstativer, når der var andre ting, der hastede. Til det svarede Rikke Sørensen, at man på daværende tidspunkt ikke havde været i besiddelse af vedligeholdelsesplanen.

En beboer udtrykte stor tilfredshed med cykelstativerne og renoveringen ved blok 5.

Helene Petersen illustrerede stigningen, ved at en 2-værelses skulle påregne en stigning på ca. 27 kroner pr. måned.

Generalforsamlingen drøftede generelt holdningen til stigningen, hvorefter forslaget overgik til afstemning.

Imod forslaget stemte 5 af de tilstedeværende og for forslaget stemte 23. Da Bent Skovgaard var blandt de 5 tilstedeværende, der stemte imod, kunne man konstatere, at budgetforslaget var nedstemt.

Dirigenten kunne konstatere, at uenigheden lå i hensættelsen af beløbet til årets vedligeholdelse. Således var Bent Skovgaard af den opfattelse, at man som udgangspunkt skulle hense alene kr. 910.000,- og ikke kr. 1.538.661,-. Fra beløbet stort kr. 910.000,- skulle fratrækkes cykelstativer og opsætning af postkasser.

Man kunne herefter konstatere, at der til årets vedligeholdelse alene var hensat kr. 300.000,-

Dirigenten foreslog, at man regnede driftsbudgettet som vedtaget med en budgetramme på årets vedligeholdelse på kr. 300.000,-, idet dirigenten foreslog, at bestyrelsen hurtigst muligt sammen med Bent Skovgaard tog et møde på advokatkontoret i Algade.

Generalforsamlingen var enige i dette forslag, således at budgetforslaget herefter blev anset som værende vedtaget, dog med den modifikation, at man som udgangspunkt alene hensatte kr. 300.000,- til vedligeholdelse.

#### Ad 5. Valg af formand til bestyrelsen:

Det blev meddelt, at den tidligere formand Bent Skovgaard var fratrukket sit hverv som formand, og at bestyrelsen på daværende tidspunkt havde konstitueret Helene Petersen.

Helene Petersen meddelte, at hun gerne ønskede at opstille som formand. Helene Petersen blev enstemmigt valgt som formand for bestyrelsen.

#### Ad 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Rikke Sørensen meddelte, at hun ikke ønskede at genopstille til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen var ligeledes Jan Hansen og Peter Wennberg. Sidstnævnte var blevet valgt som suppleant i 2008. Denne var dog indtrådt i bestyrelsen efter at Bent Skovgaard var fratrukket og Helene Petersen var indtrådt som formand.

Jan Hansen og Peter Wennberg blev enstemmigt valgt til bestyrelsen.

Derudover meddelte Stine Lassen, at hun tillige ønskede at opstille til bestyrelsen i stedet for Rikke Sørensen.

Stine Lassen blev enstemmigt valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:

1. Helene Petersen (formand). Gartnervang 44, 2.th..
2. Jan Hansen, Gartnervang 32, 3.mf.
3. Mads Perschke, Gartnervang 48, 2.mf.
4. Peter Wennberg, Gartnervang 42, 2.tv.
5. Stine Lassen, Gartnervang 46, 2.mf.

#### Ad 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Som 1. suppleant blev valgt Mia Holm Nielsen, Gartnervang 48, 2.mf. og som 2. suppleant blev valgt Dorthe Petersen, Gartnervang 26, 1.mf.

#### Ad 8. Valg af revisor:

Som revisor blev valgt statsautoriseret revisor Torben Schledermann Nielsen, Addere Revision.

#### Ad 9. Indkomne forslag:

Bestyrelsen redegjorde for forslaget om bemyndigelse til at træffe beslutninger i relation til beløb af maksimalt kr. 200.000,-. Der var således tale om en genfremsættelse af forslag, som ville være at fremsætte hvert år.

Forslaget blev vedtaget med 28 tilstedeværende stemmer for (heriblandt Bent Skovgaard).

#### Ad 10. Eventuelt:

Jan Hansen fra bestyrelsen redegjorde for årsagen til, at man havde fremsendt tilbud på nøgleudskiftning sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Udgangspunktet var, at man efter at have skiftet vicevært ikke længere havde interesse i at dele hovednøgle med de øvrige foreninger. Således befandt hovednøglen sig hos Bent Skovgaard, der var ejer af systemet.

Man havde dog ikke fra foreningens side planer om at foranledige alle låse udskiftet/ændret på foreningens regning, idet dette blev overladt til den enkelte ejer for dennes regning.

Med hensyn til postkasserne, var der tale om, at man her ville benytte en "seksstiftsnøgle". Hvorledes de enkelte medlemmer ville reagere i forhold til at udskifte låse, var foreningen uvedkommende, idet man alene havde ønsket at yde service med at fremskaffe de omhandlende tilbud. Man opfordrede dog medlemmerne til at gå sammen og drøfte det, idet der var penge at spare, såfremt man var flere i relation til accept af de omhandlende tilbud.

Det blev præciseret, at de nuværende viceværter ikke på nogen måde kunne skaffe sig adgang til de enkelte lejligheder.

Med hensyn til deponering af nøgle hos vicevært, da havde foreningen ingenlunde til hensigt at indføre et sådan system. En beboer meddelte, at hun tidligere havde haft deponeret en nøgle hos viceværten. Beboeren blev opfordret til selv at rette henvendelse til den tidligere vicevært for at få nøglen tilbage.

En beboer efterlyste opsætning af dørtелефoner. Bestyrelsen mente, at man på nuværende tidspunkt ikke havde penge til at gennemføre en sådan ordning.

En beboer efterlyste oprettelsen af et festlokale. Rikke Sørensen fra bestyrelsen mente, at dette ikke på nuværende tidspunkt var relevant, da det vil blive for dyrt.

Bent Skovgaard meddelte, at de beboere, der måtte være interesseret, kunne stifte en forening og erhverve et lokale til brug som festlokale.

En beboer advarede om, at der havde været tyverier af nummerplader, hvor de omhandlede tyve havde benyttet nummerpladerne i forbindelse med tyveri af benzin på tankstationer.

En beboer henviste til, at der fra postvæsnet var kommet en blå mærkat, som skulle sidde på postkasserne. Det blev i den forbindelse bemærket, at postvæsnet havde 2 ordninger i relation til mærkater, idet man sondrede mellem gratisaviser og reklamer.

Formanden meddelte, at man havde til hensigt at fælde nogle træer ved blok 4 og 5. Træerne var døde, ligesom man havde problemer med rødderne i relation til den lagte asfalt. Man ville i den forbindelse rette p-pladsen op.

Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at man skulle være opmærksom på, at de nye postkasser kunne låses af til nytårsaften, således at man ikke kunne smide fyrværkeri i postkasserne.

På baggrund af at Rikke Sørensen ikke længere ønskede at deltage i bestyrelsesarbejdet, ønskede en beboer at udtrykke sin store tilfredshed med Rikkens arbejde gennem årene.

Mads Perschke fra bestyrelsen benyttede lejligheden til at reklamere for foreningens hjemmeside: [www.efrosagaarden1-5.dk](http://www.efrosagaarden1-5.dk).

Jan Hansen meddelte, at man havde problemer med at finde ud af, hvilke navne, der skulle stå på postkasserne, idet nogle ejere foretog udlejning uden at melde dette til bestyrelsen. Det blev herefter indskærpet, at man havde pligt til at informere bestyrelsen om udlejning. I øvrigt meddelte Jan Hansen, at 2 nøgler medfulgte hver af de nye postkasser.

Formanden takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen afsluttet.

Bestyrelsen:



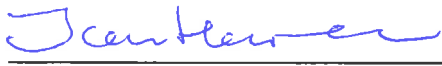
Helene Petersen (formand)



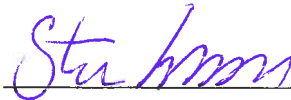
Mads Perschke



Peter Wennberg

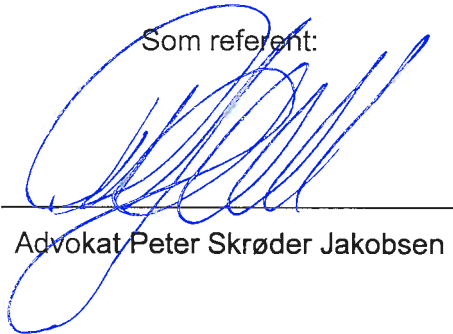


Jan Hansen



Stine Lassen

Som referent:



Advokat Peter Skrøder Jakobsen



## Ejerforeningen Rosagården 1-5

### Bestyrelsens beretning for året 2008

Året 2008 har været et travlt år for ejerforeningen og især bestyrelsen. Vi er nu rigtig kommet i gang med mange af vores projekter, hvilket naturligvis også afspejles i omkostningerne i regnskabet. Vi har vedtaget en ny viceværtordning, som er påbegyndt i 2009, hvorefter dette tidligere meget omdiskuterede punkt nu er afsluttet.

Derudover har vi fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommene, som også er offentliggjort på ejerforeningens hjemmeside. Det er ikke bestyrelsens opfattelse, at denne skal følges slavisk, men vi bruger den som et vigtigt styringsværktøj i vores løbende vurdering af ejendommens tilstand og ejerforeningens økonomiske forhold. Derudover har den givet os et rigtig godt indblik i hvilke vedligeholdelsesopgaver, der skal laves inden for en kortere periode.

I 2008 gik vi i gang med en omfattende renovering af vores cykelparkeringer, som er afsluttet i foråret 2009. Det betyder blandt andet, at vi har fået nogle gode funktionelle cykelstativer og, at beplantningen ved blok 5 nu igen ser pæn ud. Derudover har vi fået malet alle legepladserne og træværket ved kældernedgangene, udskiftet varmemålerne, udskiftet alle pære til sparepære og meget andet.

Lige for tiden arbejder bestyrelsen blandt andet på vores grønne arealer. Som nogle måske er bekendt med, væltede der et træ for et par måneder siden. Efter at have gennemgået området med en gartner har vi desværre konstateret, at alle vores træer, hvor træet er dødt og vedbenden er vokset rundt om hele træet, skal fælles i løbet af 2009. Dette efterlader nogle meget tomme områder, hvorfor vi lige nu drøfter, hvad der skal ske med disse. Endvidere er vi ved at indhente tilbud på diverse vedligeholdelsesopgaver som eksempelvis udbedring af kloakskade og reparation af trappetrin ved opgangene.

Som følge af krisen i Roskilde Bank har ejerforeningen skiftet bank til Nordea i løbet af året. Dette betyder desværre, at vores renteindtægter vil falde - ikke kun som følge af vores forbrug af likviderne, men også fordi vi havde en meget fordelagtig rente hos Roskilde Bank, som det desværre ikke har været mulig at opnå hos Nordea.

Som det fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen i dag, foreslår bestyrelsen, at ejerforeningsbidraget hæves med 2% fra den 1. juni 2009. Ejerforeningsbidraget har været uændret siden foreningens stiftelse. Det samme gør sig ikke gældende for de faste omkostninger, der løbende er steget de sidste par år. Endvidere er vedligeholdelsesomkostningerne stigende, og der er mange både større og mindre vedligeholdelsesprojekter, som skal udføres inden for en kortere årrække. Eksempelvis udskiftning af tag på blok 4 og 5 med mindre, der bliver bygget taglejligheder, hvilket ikke ser ud til at ske lige foreløbig. Derudover kræver vores kældervinduer snart en større omgang eller en delvis udskiftning, vi har nogle større kloakskader, der skal laves, det varer ikke længe før, at vi risikerer at skulle udskifte flere vandrør og så fremdeles. I stedet for at fremkomme med en større stigning om 2-3 år har vi i bestyrelsen vurderet, at en mindre stigning lidt tidligere måtte være at foretrække, hvilket er baggrunden for vores forslag.

**Bestyrelsen, april 2009**