

# EDVARD NIELSEN & Partnere

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

## REFERAT

til ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5

**tirsdag den 20. april 2010 kl. 19:00**

på Østervangsskolen, festsalen, 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.
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. Orientering om udskiftning af ejendommens vandværk samt faldstammer.
10. Indkomne forslag.
  - 10.1. 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.
11. Eventuelt.

Ud af 240 lejligheder gav 128 møde, idet Rosagården ApS – ejer af 106 lejligheder – var repræsenteret ved Bent Skovgaard.

#### Ad 1. Valg af dirigent og referent:

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:

Beretningen blev aflagt af formand Helene Petersen.

Helene forklarede, at det havde været et travlt år, hvor man bl.a. havde bekostet cykelstativer og postkasser. Derudover havde der været skiftet HPFI relæer.

I relation til budgettet for 2010, da er der fortsat forslag om uændret fællesbidrag. Dog havde bestyrelsen som holdning, at man måske på et tidspunkt overvejede en prisstigning efter reguleringspristallet. Således kunne man forudse, at priserne stiger, ligesom man for 2011 skal betale moms af administrationsomkostninger.

I relation til vedligeholdelsesplan og kloakreparationer, da havde man kontakt til forsikrings-selskabet. Nærmere ville følge herom.

Derudover har bestyrelsen undersøgt nærmere omkring fremtidig udskiftning af vandrør faldstammer m.v., ligesom man har undersøgt priserne i relation til dette.

Bestyrelsen havde i den forbindelse inviteret Anders Bigum fra Danacon A/S. Anders Bigum er rådgivende ingeniør og er af bestyrelsen inviteret for at redegøre nærmere omkring et projekt, hvor man påtænker udskiftning af ejendommens rørsystemer.

Anders Bigum redegjorde for projektet og forklarede om det praktiske arbejde i forbindelse med udskiftningen herunder redegjorde han for budgettet. Samlet ville det koste ca. kr. 17 millioner. Hovedvandsinstallationen alene ville koste ca. kr. 9,4 millioner. Derudover skulle der ske forberedelse til vandmålere i hver lejlighed.

Efter Anders Bigums redegørelse oplyste formanden, at man skulle afholde en ekstraordinær generalforsamling. Endvidere forventes projektet finansieret ved lån i ejerforeningen og dermed over fællesudgifterne.

Generalforsamlingen drøftede projektet samt bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik regnskabet.

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.

Generalforsamlingen drøftede budgettet.

Der blev fremsat spørgsmål omkring rotter samt mere vedligeholdelse af legepladsen.

I den forbindelse blev det oplyst, at legepladsen sidste år blev malet og nyt sand udlagt. Bestyrelsen tog det i øvrigt til efterretning.

En renovering af kloakkerne vil formentlig hjælpe på eventuelle omstrejfende rotter. Det er dog usikkert om omfanget af de omstrejfende rotter, og det blev præciseret, at foreningen ikke havde noget rotteproblem. Man henstillede dog til, at folk passede på henstilling af affald ved container m.v., da dette tiltrak rotter. I den forbindelse blev det oplyst, at man havde set, at beboere fra Roskilde Vænge lagde affald over i foreningens containere. I den forbindelse blev der fremsat forslag om at få lukket hul i hæk ved blok 5, således at man undgik såvel henlæggelse af affald som luftning af hunde fra naboejendommene. Bestyrelsen oplyste, at de ved flere lejligheder havde drøftet en lukning af hullet eller en begrænsning i adgangen igennem det, men at der endnu ikke var fundet en fornuftig løsning herpå.

Endelig blev der fremsat en bemærkning om, at man var af den opfattelse, at der blev strøet for meget vintersalt ud. Bestyrelsen oplyste, at ISS er informeret herom, og at det skyldes de maskiner, de kører med.

Driftsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg af formand til bestyrelse:

Helene Petersen var ikke på valg, hvorfor denne fortsat sidder som formand.

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

Mads Perschke meddelte, at han udtrådte af bestyrelsen. I stedet blev enstemmigt valgt Lone Andersen. Jan Hansen og Peter Wennberg blev genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:

1. Helene Petersen (formand), Gartnervang 44, 2.th.
2. Jan Hansen, Gartnervang 32, 3. th.
3. Lone Andersen, Gartnervang 46, 1.th.
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 Dorthe Petersen, Gartnervang 26, 1.mf.. Der blev ikke valgt en 2. suppleant, da ingen ønskede at stille op hertil.

#### Ad 8. Valg af revisor:

Som revisor blev genvalgt statsautoriseret revisor Torben Schledermann, Addere Revision i Køge.

#### Ad 9. Orientering om udskiftning af ejendommens vandrør samt faldstammer:

Se under bestyrelsens beretning.

#### Ad 10. Indkomne forslag:

Bestyrelsen havde fremsat et forslag som angivet i indkaldelsen.

For forslaget stemte 23 og imod stemte 108. Forslaget blev herefter ikke vedtaget.

#### Ad 11. Eventuelt:

Der var ros til bestyrelsen for det arbejde, der blev udført.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde hørt noget fra låseservice, idet interessen i øvrigt havde været minimal fra beboernes side.

Lejerne/fremlejerne havde udsendt en skrivelse i relation til lukning af postkasser.

I den forbindelse fremkom der kritik af postkassernes låseordninger. Det blev foreslået, at man reklamerede overfor leverandør.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at man havde prøvet at samarbejde med lejerne. I øvrigt havde man indtil videre droppet planerne om oprettelse af et festlokale.

Formanden takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen afsluttet.

Roskilde, den 13/8 2010



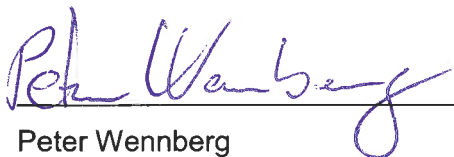
Helene Petersen (formand)



Jan Hansen



Lone Andersen

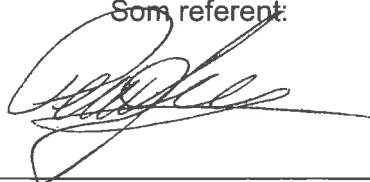


Peter Wennberg



Stine Lassen

Som referent:



Advokat Peter Skrøder Jakobsen

## **Ejerforeningen Rosagården 1-5**

### **Bestyrelsens beretning for året 2009**

Året 2009 har været endnu et travlt år for ejerforeningen, hvilket også afspejles i de afholdte udgifter. Vi har fået lavet cykelparkeringerne færdige, fået opsat postkasser, skiftet de HPFI relæer, som ikke levede op til lovgivningen og rigtig mange andre småting.

Det er fortsat bestyrelsens holdning, at ejerforeningsbidraget bør hæves med eksempelvis 2% (svarende til kr. 17 for 47 kvm., kr. 27 for 74 kvm. og kr. 31 for 84 kvm. pr. måned) for at imødegå de større udgifter, som vi går i møde – både til dækning af renoveringsomkostninger og til de ordinære udgifter, som løbende stiger. På baggrund af sidste års drøftelser på generalforsamlingen har vi ikke stillet forslag herom i år, men vi henstiller til, at medlemmerne genovervejer deres holdning hertil.

Lige for tiden arbejder bestyrelsen blandt andet på at få udbedret de kloakskader, som blev konstateret i forbindelse med, at vedligeholdelsesplanen blev udarbejdet. Vi er i dialog med forsikringselskabet for at se, hvor meget af udbedringen, de vil dække.

Herudover har vi taget hul på et stort projekt omkring udskiftning af vandrør og faldstammer. Som de fleste af jer formentlig er bekendt med, har vi rigtig mange vandskader i bygningerne (omkostningerne hertil udgjorde ca. t.kr. 300 i 2008 og 2009). Vi har indhentet et prisoverslag over denne udskiftning, som vil blive gennemgået under punkt 9. Vi er dog endnu ikke så langt i processen, at der kan træffes beslutning om projektets gennemførelse, hvorfor der alene orienteres herom i dag. Den kommende tid vil vi derfor bruge på at få de sidste detaljer på plads, herunder finde en løsning til finansieringen af projektet, hvorefter der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

**Bestyrelsen, april 2010**

August 2010

## **Information til ejerne i Rosagården 1-5 fra bestyrelsen**

Som det fremgår af referatet fra den ordinære generalforsamling afholdt tirsdag den 20. april 2010, har bestyrelsen arbejdet på et projekt omkring udskiftning af vandrør, faldstammer m.v.

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen afholdt et møde med Rosagården ApS, som ejede 106 lejligheder på generalforsamlingstidspunktet.

Rosagården ApS oplyste på mødet, at de på nuværende tidspunkt ikke ville stemme for en udskiftning af vandrør, faldstammer m.v. på en generalforsamling.

Som følge heraf har bestyrelsen besluttet at stoppe arbejdet med projektet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Rosagården 1-5

Tlf. 21 37 35 78

[bestyrelsen@efrosagaarden1-5.dk](mailto:bestyrelsen@efrosagaarden1-5.dk)

[www.efrosagaarden1-5.dk](http://www.efrosagaarden1-5.dk)