

# EDVARD NIELSEN & Partnere

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

## REFERAT

fra

ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5

tirsdag den 1. november 2011 kl. 18:00

på Østervangsskolen, biologilokalet, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Dagsordenen er som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab (2010) og status med påtegning af revisor.
3. Bestyrelsen forelægger til godkendelse af driftsbudget (2011) for det løbende regnskabsår.
4. Valg til bestyrelsen. *Der er stadig 2 pladser ledige.*
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen. *Der er stadig 2 pladser ledige.*
6. Indkomne forslag:
  - a) Bestyrelsen har i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen haft en byggesagkyndig til at vurdere tagenes tilstand. Den byggesagkyndiges vurdering er, at tagpap på blok 4 og 5 skal skiftes senest sommeren 2012. Der skal isoleres op til nutidige krav i henhold til Bygningsreglement 2010, ligesom der skal lægges nyt tagpap. Der henvises i øvrigt til vedhæftet bilag 1. Bestyrelsen fremsætter på den ekstraordinære generalforsamling forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om udskiftning af tagpap m.v. på blok 4 og 5 for max 1.900.000 kr., og med finansiering af 1.000.000 kr. via billigst mulige banklån, der tilbagebetales over 10 år, og med restfinansiering i indestående midler i ejerforeningen. Med denne bemyndigelse kan bestyrelsen lade byggeriet påbegynde senest sommeren 2012.
  - b) Som det foreligger oplyst, da medfører nutidige krav til isolering, at omkostningerne i forbindelse med udskiftning af tagpap forøges væsentligt, hvilket er indregnet under forslag a). Såfremt det efter nærmere undersøgelser skulle vise sig, at isoleringskravene kan fraviges, da bemyndiges bestyrelsen til at fravælge løsningen under forslag a) og i stedet vælge en væsentlig billigere løsning ved alene at udskifte tagpap på ta-

gene i blok 4 og 5. Denne løsning vil medføre, at der ikke skal optages lån i pengeinstitut.

## 7. Valg af administrator.

Ud af 240 lejligheder gav 186 møde, idet det skal præciseres, at 55 var mødt ved fuldmagt. Således var repræsenteret et samlet fordelingstal på 12.844.

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

Som dirigent og referent blev valgt administrator/advokat Peter Skrøder Jakobsen, der konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

### Ad 2. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab (2010) og status med påtegning af revisor:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen meddelte, at han ikke umiddelbart så anledning til atter at gennemgå regnskabet, hvorfor dette blev sat til afstemning. Ingen protesterede.

For regnskabet stemte et fordelingstal på 5.685.

Et fordelingstal på 71 stemte imod regnskabet.

Et fordelingstal på 7.088 undlod at stemme, idet det for god ordens skyld skal bemærkes, at sidstnævnte fordelingstal udgør samtlige stemmer fra Rosagården ApS, der var repræsenteret ved fuldmagt.

Således kunne det konstateres, at regnskabet var godkendt.

### Ad 3. Bestyrelsen forelægger til godkendelse driftsbudget (2011) for det løbende regnskabsår:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen meddelte, at han ville undlade at gennemgå budgettet endnu engang. Ingen protesterede imod dette.

Budgettet blev sat til afstemning.

For budgettet stemte et fordelingstal på 5.756.

Et fordelingstal på 7.088 undlod at stemme.

Budgettet blev herefter anset som værende vedtaget.

#### Ad 4. Valg til bestyrelsen:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen oplyste, at der stadig var 2 ledige pladser til bestyrelsen.

Mads Perschke, Gartnervang 48, 2.mf., meddelte, at han gerne ønsker at opstille til bestyrelsen.

Mads Perschke blev enstemmigt valgt til bestyrelsen.

#### Ad 5. Valg af suppleanter:

Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

#### Ad 6. Indkomne forslag:

Generalforsamlingen drøftede forslag a og b.

I den forbindelse fremkom der bl.a. bemærkninger i relation til hensynet til de øverste lejligheder, der havde et større forbrug af varme end de øvrige lejligheder.

I relation til varmemeforbruget, da oplyste Jens-Otto, at der skulle skiftes varmeveksler for at undgå afgift til fjernvarmeværk.

Herefter drøftede generalforsamlingen kommunens eventuelle krav til, at der skulle foretages isolering i henhold til de nye regler. I den forbindelse oplyste formanden, at man havde indsat pkt. b som alternativ løsning, idet man da ville undlade at foretage isolering m.v., såfremt dette kunne undgås, idet man dog tilstræbte at få lagt nyt tagpap af hensyn til, at dette efter oplysninger fra den bygningsmyndige var stærkt påkrævet.

Forslag a overgik herefter til afstemning.

Imod forslaget stemte et fordelingstal på 7.159.

For forslaget stemte et fordelingstal på 5.685.

Forslaget blev herefter anset som værende ikke vedtaget.

Herefter foretog generalforsamlingen afstemning omkring pkt. b.

Imod pkt. b stemte et fordelingstal på 7.243.

For forslaget stemte et fordelingstal på 5.601.

Forslaget blev herefter anset som værende ikke vedtaget.

#### Ad 7. Valg af administrator:

Formanden præsenterede de 4 forslag fra henholdsvis Lejkon A/S, SWE Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Bolig experten samt Edvard Nielsen & Partnere.

Formanden gennemgik den af bestyrelsen udarbejdede oversigt over det omhandlede forslag, herunder prisoplysninger m.v..

Generalforsamlingen drøftede herefter forslagene.

Forslagene overgik herefter til afstemning.

Edvard Nielsen & Partnere blev enstemmigt valgt som administrator.

#### Ad 8. Eventuelt:

Der fremkom fra en beboer bemærkning om, at der var problemer med faldstammen.

Formanden oplyste, at der var eksempler på, at der havde været problemer med nogle faldstammer. Formanden henviste til, at bestyrelsen tidligere havde forsøgt at fremsætte forslag om udskiftning af faldstammer m.v., hvilket var blevet nedstemt.

Jens-Otto oplyste, at det var hans opfattelse, at man med et godt resultat kunne rense de omhandlede faldstammer.

Generalforsamlingen drøftede dette, idet der ikke var enighed herom.

Generalforsamlingen afsluttet. Formanden takkede for god ro og orden.

Roskilde, den

2011

---

Jan Hansen

---

Niels Pedersen

---

Mads Perschke

---

Rosagården ApS