

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

onsdag d. 25. april 2012 kl. 19.00

på Østervangsskolen, biologilokalet, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
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 andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor. Som revisor foreslås valgt statsaut. revisor Torben Schledermann fra Addere revision.
9. Indkomne forslag.
10. Valg af administrator.

Ud af 240 lejligheder gav 156 møde, idet Rosagården ApS – ejer af 100 lejligheder, hvoraf de 10 af lejlighederne ikke havde stemmeret på baggrund af genudlejning.

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.

Beretningen blev aflagt af formanden, Jan Hansen.

Der henvises til vedlagte beretning.

Generalforsamlingen drøftede beretningen.

Rosagården ApS v/Bent Skovgaard meddelte, at han ikke var enig i omfanget af problemerne i relation til rør og lignende. Det var således hans opfattelse, at omkostningerne ved rørskader var af en sådan størrelse, at de på ingen måde berettigede til igangsætning af større entreprisarbejder.

Ejerlejlighedsejeren i nr. 38, 3.tv., påpegede, at han var af den opfattelse, at fugtproblemerne i hans loft skyldtes utæt tag. Det var derfor hans opfattelse, at arbejderne medtaget burde have været udført tidligere.

Derudover drøftede generalforsamlingen årsagen til, at omkostningerne til snerydning havde været væsentlige i 2010.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

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

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik regnskabet.

Generalforsamlingen drøftede regnskab.

Bent Skovgaard rettede en forespørgsel i relation til forsikringsselskabets betaling af kloakomkostninger. Formanden svarede, at der var sket delvis betaling fra forsikringsselskabet i 2012.

Derudover drøftede generalforsamlingen forsikringsforhold i relation til forskellen mellem bygningskaskoforsikringen og indboforsikringen. Det blev her påpeget, at den enkelte ejerlejlighedsejer skulle være opmærksom på, at såfremt der var tale om løsøre, da skulle man rette henvendelse til sit eget indboforsikringsselskab.

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.

Bent Skovgaard forklarede, at årsagen til de af ham fremsatte forslag skyldtes utilfredshed omkring administrationsomkostninger – herunder at man endnu ikke havde fået oprettet webadgang for ejerforeningen.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen kommenterede forholdet, idet han forklarede, at man på grund af sygdom i administrationen havde haft problemer med at få iværksat websystemet med adgang til regnskabstal m.v. En ny medarbejder ville starte pr. 1.5. 2012, hvorefter man ville påbegynde iværksættelsen af muligheden for webadgang. Nærmere ville blive sendt ud til bestyrelsen.

Bent Skovgaard meddelte, at han ville stemme for budgettet under forudsætning af, at det blev ført til referat, at han protesterede mod de alt for høje viceværtomkostninger og administrationsomkostninger.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg til formand til bestyrelse:

Formanden er i 2012 ikke på valg.

Ad 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Der var ikke valg til bestyrelsen i 2012.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

1. Jan Hansen, Gartnervang 32, 3, th., (formand).
2. Niels Pedersen, Gartnervang 16, st.tv.
3. Mads Perschke, Gartnervang 48, 2.mf.

4. Rosagården ApS

Ad 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Som første suppleant blev valgt Michael Skytte, Gartnervang 38, 3.tv.

Ad 8. Valg af revisor:

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

Ad 9. Indkomne forslag:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen forelagde forslag nr. 1, der var fremsat af bestyrelsen i relation til tagløsning for Blok IV og V. Der henvises til teksten i forslaget.

Formanden redegjorde for forslaget, idet han påpegede, at tagpappet ikke længere er fleksibelt, og at det er ejerforeningens rådgivers opfattelse, at der skal ske udskiftning i 2012.

Bent Skovgaard påpegede, at det var hans klare opfattelse, at den omfattende løsning med isolering ikke skulle vælges, idet det fra kommunen var en fejlagtig opfattelse, såfremt man tolkede bygningsreglementet m.v. i overensstemmelse hermed. Han meddelte derfor, at han ikke kunne stemme for det "store" forslag, men alene for det forslag, der gik ud på, at man alene ville udskifte tagpappet.

Formanden henviste i øvrigt til, at såfremt man foretog isolering m.v. (det dyre forslag), da skulle man i relation til energibesparelse påregne en periode på 15-20 år.

Generalforsamlingen drøftede det fremsatte forslag.

Drøftelserne resulterede i, at generalforsamlingen pålagde bestyrelsen at lade udføre tagpaparbejde på Blok IV og V ved alene at lægge tagpap på.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gjorde i den forbindelse generalforsamlingen opmærksom på, at såfremt man gennemførte et sådant renoveringsarbejde, da kunne man risikere, at kommunen senere ville fremkomme med påbud om, at der skulle udføres det mere omfattende tagarbejde, som tillige omfattede isolering, hvorefter man skulle påregne en retssag mellem kommunen og ejerforeningen.

Bent Skovgaard påpegede, at han gerne indestod for omkostningerne til en sådan retssag.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gjorde i den forbindelse gældende, at man skulle være opmærksom på, at der udover omkostninger til retssagen tillige ville være betydelige omkostninger til tagarbejde, da det først udførte tagarbejde (alene pålægning af pap), da ville være spildt på grund af nye arbejder.

Herefter oplæste advokat Peter Skrøder Jakobsen forslag nr. 2 fra bestyrelsen, hvor bestyrelsen anmodede om bemyndigelse til at træffe beslutninger indenfor et max. beløb stort kr.250.000,00 incl. moms.

Formanden redegjorde for forslaget og nævnte, at man eksempelvis kunne bruge pengene til reovering af faldstammer.

Bent Skovgaard meddelte, at han kunne stemme for forslaget under forudsætning af, at beløbet på ingen måde blev anvendt til betaling af konsulentopgaver, hvilket skulle udgå af forslaget.

Generalforsamlingen drøftede forslaget.

Der blev herefter fremsat ændringsforslag til forslag nr. 2, hvorefter det blev besluttet, at såfremt der blev udført konsulentopgaver, da måtte det samlede forbrug af konsulentopgaver alene andrage 10% af beløbet eller i alt kr. 25.000,00 incl. moms.

På den baggrund blev ændringsforslaget enstemmigt vedtaget.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen meddelte herefter, at Rosagården ApS som 3. forslag havde fremlagt forslag om, at der skulle ske valg af administrator.

Forslaget blev drøftet på generalforsamlingen.

Der blev herefter fremsat følgende ændringsforslag:

Bestyrelsen blev bemyndiget til at forhandle og indgå aftale omkring ny administrationsaftale, jfr. vedtægternes § 15 stk. 1, til start pr. 1.1. 2013.

Det ovenfor anførte ændringsforslag blev enstemmigt vedtaget.

Herefter meldte Bent Skovgaard, at hans 2. forslag omkring vedtægtsændring bortfaldt.

Ad 10. Eventuelt:

Det blev påpeget, at fremmede benyttede ejerforeningens container, hvilket medførte forhøjede containeromkostninger til foreningen. Man drøftede ændringer i nøglesystem og eventuel indførelse af "chipsystem". Formanden meddelte, at der var kommet ny container. Nøgle skulle skaffes via Roskilde Låseservice.

I relation til status på faldstammer oplyste formanden, at de havde det dårligt, og at man nu ville satse på eventuelt at rense alle faldstammer – herunder bl.a. på baggrund af bevillingen på kr. 250.000,00 incl. moms.

Dette gav anledning til, at generalforsamlingen drøftede de omhandlende faldstammer.

Bestyrelsen oplyste, at man ville tage initiativ til rensning af faldstammer.

Der blev rejst et spørgsmål omkring beskæring af birke træer, og om hvorvidt der var stemning for dette.

Generalforsamlingen drøftede beskæringen af birke træer, hvorefter det kunne konstateres, at der ikke var stemning for dette.

Herefter takkede formanden for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttet.

Roskilde, den

2012

Jan Hansen (formand)

Niels Pedersen

Mads Perschke

Rosagården ApS

Som referent:

Advokat Peter Skrøder Jakobsen