

**EDVARD NIELSEN & Partnere**

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

**REFERAT**

fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5  
**torsdag den 16. maj 2013 kl. 19.00**  
på Østervangsskolen, biologilokalet, 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.
9. Indkomne forslag.
10. Eventuelt.

Ud af 240 lejligheder gav 134 møde, idet Rosagården ApS er ejer af 101 lejligheder, hvoraf de 12 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 blev blandt andet redegjort for nyt tagpap på 2 tage – blok 4 og blok 5.

Der var skiftet lås på container, da man havde konstateret uberettiget brug af denne.

Faldstammer skulle spules. Dette skulle ske nedefra. Arbejderne var endnu ikke sat i gang, idet man var ved at indhente tilbud.

I relation til snerydning, var der mulighed for at justere på priserne. Bestyrelsen ville se nærmere på det.

I relation til el-forbruget, ville man afregne månedsvis, således at man kunne spare ca. 6.000 kr. pr. år.

Da administrator havde nedlagt sin administration, ville administrationen overgå til Real Administration på samme vilkår de næste halvandet år.

Generalforsamlingen drøftede beretningen.

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.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det næste regnskabsår:**

Formanden kunne konstatere, at det udsendte budget var behæftet med fejl.

Der blev derfor henvist til det budget, som var angivet i selve regnskabet.

Advokat Peter Skrøder Jakobsen gennemgik det omhandlede budget.

Generalforsamlingen stillede spørgsmålstegn ved, om der var fokus på vandforbrug. Til dette kunne bestyrelsen oplyse, at det var der ikke, idet man ikke havde individuelle målere, men at man henstillede til, at beboerne/ejerne selv holdt øje med, om hvorvidt man havde defekte VVS-installationer, der kunne medføre større vandforbrug.

I relation til rottebekæmpelse var der ikke afsat midler til dette, da man ikke fra bestyrelsens side var bekendt med, at der skulle være noget problem. I stedet kunne man henvise til, at såfremt man så en rotte, kunne man kontakte kommunen.

I relation til, at varmemålere kunne være defekte, henviste man til, at der eventuelt i disse skulle skiftes batteri.

Forslag om afskafning af varmemålere blev i øvrigt afvist.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5. Valg til formand til bestyrelse:**

Som formand blev enstemmigt valgt Jan Hansen.

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

Til bestyrelsen blev enstemmigt valgt Niels Pedersen, Mads Perschke, Michael Skytte samt Rosagården ApS, der på generalforsamlingen var repræsenteret ved Carsten Berger.

Bestyrelsen består herefter af følgende personer/selskaber:

1. Jan Hansen, Gartnervang 32, 3. th., (formand).
2. Niels Pedersen, Gartnervang 16, st.tv.
3. Mads Perschke, Gartnervang 48, 2.mf.
4. Michael Skytte, Gartnervang 38, 3.tv.
5. Rosagården ApS

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

Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

#### **Ad 8. Valg af revisor:**

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

#### **Ad 9. Indkomne forslag:**

Der forelå 2 forslag fra bestyrelsen.

I relation til forslag 1, skal der henvises til vedlagte skrivelse fra bestyrelsen, hvor man i relation til udskiftning af ejendommens vandværk og faldstammer henviser til 3 underliggende løsningsforslag.

Forslag 1 blev fremlagt for generalforsamlingen. Formanden redegjorde for forslaget, idet det var hans opfattelse, at man i relation til vandrørene havde store problemer, fordi kobberrør var monteret på en måde, således at disse "gik" over i jernrørene. Derudover kunne der konstateres problemer med faldstammerne.

Tidligere var den samlede pris på en løsning anslået til ca. 18 mio. kr.

Rosagården ApS foreslog en udskydelse af forslaget med henblik på indhentelse af nye og nøjagtige tilbud på udførelse af de omhandlede arbejder.

Generalforsamlingen drøftede dette.

Dette resulterede i at forslaget blev trukket tilbage, da Rosagården ApS – selskabet havde flertal på generalforsamlingen – ikke på nuværende tidspunkt kunne stemme for forslaget. Bestyrelsen var dog enig om, at man nu ville gå ud og indhente nøjagtige tilbud på udførelse af de omhandlede arbejder.

I relation til forslag 2 henvises der til vedlagte forslag fra bestyrelsen, idet forslaget gik ud på, at fællesudgifterne skulle forhøjes med nettoprisindekset – dog minimum 2 % - hvert år, fra og med den 1. januar 2013.

Generalforsamlingen drøftede forslaget, idet man fandt dette relevant.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, dog med den modifikation, at stigningen først skulle ske med virkning fra den 1. juli 2013.

#### **Ad 10. Eventuelt:**

Generalforsamlingen drøftede hold af hund og husdyr.

Der blev henstillet til, at man skulle sørge for at få lukket for vandet, såfremt der var vand-skader.

Mads Perschke oplyste, at der blev arbejdet på et info-brev, der ville komme ud.

Der var problemer med hoveddørene. Formanden oplyste, at han har talt med Danny. Derudover har tømmeren besigtiget. Tømmeren oplyste, at det var svært at finde reservedele.

Mange P-pladser blev benyttet uberettiget.

Døre i gavle til kælder trængte til udskiftning.

Træerne trænger til beskæring.

Formanden fremlade plan for saltning og snerydning. Formanden ville arbejde på, at der blev indgået aftale om, at saltning og snerydning skete på grundlag af "behov" og ikke pr. automatik.

Herefter takkede formanden for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttet.

Roskilde, den 5/9 2013



Jan Hansen (formand)


\_\_\_\_\_  
Niels Pedersen

\_\_\_\_\_  
Mads Perschke

\_\_\_\_\_  
Rosagården ApS

\_\_\_\_\_  
Michael Skytte

Som referent:

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Peter Skrøder Jakobsen