

## Referat for E/F Rosagården 1-5

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1 – 5, den 30. april 2015 kl. 19:00, på Østervangsskolen, biologilokale, Astersvej 15, 4000 Roskilde

Dagsordenen var følgende:

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 regnskabs år
5. Valg af formand til bestyrelse
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Alle bestyrelsesmedlemmer er på valg. Vi skal vælge 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år og 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor. Som revisor foreslås valgt statsautoriseret revisor Torben Schledermann fra Addere Revision
9. Orientering om udskiftning af ejendommens vandrør 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 konsulentopgaver 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 overskrides. Bemyndigelsen er gyldig indtil næste ordinære generalforsamling.
  - 10.2 Boje Bjeverskov, Gartnervang 32, 1. tv. Fremsætter forslag til behandling på generalforsamlingen

## 11. Eventuelt.

**Ad. 1.** Til dirigent blev valgt Tonni Sørensen fra Real Administration. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var 7.430 ud af 14.617 mulige fordelingstal mødt eller repræsenteret ved fuldmagt. NDP Roskilde ApS var repræsenteret ved advokat Karsten Hagel.

Tonni Sørensen gjorde opmærksom på, at punkt 9 ville blive medtaget under punkt 2, da rådgivende ingeniørfirma Wessberg ved Per Krogsgaard var kommet for at orientere om udskiftning af rør og faldstammer.

**Ad. 2.** Formand Jan Hansen aflagde bestyrelsens beretning. Han gjorde opmærksom på, at foreningen har fået ny vicevært, Bjarne Klein via viceværterfirmaet ISS. Der er opsat opslag herom i opgangene med oplysninger om nyt telefonnummer.

Jan Hansen fortalte, at der er sket udskiftning af trappetrinene ved hoveddørene i løbet af året, da disse havde en forkert hældning, som forårsagede at vandet løb ind mod bygningerne.

Foreningen har løbende modtaget uopfordret tilbud fra en række udbydere på etablering af fibernet. På nuværende tidspunkt ejer You See alle kablerne. For at kunne modtage fibernet, kræver det etablering af lyslederkabler til alle lejligheder, hvilket kræver en stor investering og tilbuddene er derfor afvist. Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med en løsning til fibernet, men det bliver ikke i det kommende år.

Jan Hansen oplyste, at inkassosagen mod NDP Roskilde er ved at nå sin afslutning og at restancen forventes indbetalt snarest.

Der var ros til bestyrelsen for deres arbejde i årets løb. Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Per Krogsgaard fra Ingeniørfirmaet Wessberg fremviste et diasshow, som er vedlagt nærværende referat.

Den samlede pris for udskiftning af faldstammer samt foreningens rør budgetteres til at være ca. kr. 100.000,00 pr. lejlighed inkl. moms ved ligelig fordeling.

Det blev oplyst, at det vil ske en registrering af alle installationer i hver enkelt lejlighed, for at imødekomme muligheden for at udskifte ejerens egne rør samt beregning af pris herfor. Såfremt nogle af rørene er udskiftede indenfor en kort årrække, vil disse blive modregnet i den samlede beregning.

Der blev spurgt ind til muligheden for, at lave en foring af rørene i stedet for en udskiftning. Det blev oplyst, at det er en mulighed, men løsningen er næsten lige så dyr som en udskiftning og at der efterfølgende stadig vil være mulighed for revner i de eksisterende rør.

Der blev spurgt til hvordan lejlighederne efterlades efter udskiftning. Det blev oplyst, at lejligheden bliver efterladt i samme stand, som ved opstart. Der bliver udarbejdet billeddokumentation herfor. Der kan være nogle ændringer i form af farve på fliser, såfremt der ikke er muligt at købe noget magen til.

Der blev spurgt til en tidshorisont. Der blev oplyst en tidsramme på 2-3 uger pr. lejlighed. Der bliver i perioden opsat skurvogne med køkken og bad nedenfor ejendommen. Der er også mulighed for at låne et tørkloset.

Fordelingen af omkostningerne for projektet blev drøftet. Jf. foreningens vedtægter skal udgiften som hovedregel fordeles efter fordelingstal. Der blev forespurgt, om der er mulighed for at ændre fordelingen fra fordelingstal til en ligelig fordeling for alle lejligheder. Tonni Sørensen oplyste at vedtægternes § 25 kan give anledning til en anden fordelingsnøgle, hvis en fordeling efter fordelingstal vil være åbenbart urimelig. Der kan argumenteres for og imod rimeligheden og Tonni Sørensen opfordrede foreningen til at søge juridisk bistand for at få afklaret domspraksis i sager af denne art.

Det blev oplyst, at bestyrelsen, efter orienteringen i dag, vil arbejde videre med projektet med henblik på senere at kunne fremlægge konkret projekt for reoveringen og tilhørende finansiering af dette. Projektet vil først kunne igangsættes efter en ekstraordinær generalforsamling.

**Ad. 3.** Anja Pettersson gennemgik regnskabet for 2014, som viste et underskud på kr. 34.330,00.

Der blev spurgt til posten vicevært på kr. 990.384,00. Jan Hansen oplyste, at der er indgået kontrakt med ISS. Bestyrelsen vil i løbet af året indhente tilbud på ny viceværtordning.

Der blev spurgt til posten renovation og container på kr. 346.451,00. Det blev oplyst, at affaldscontainerne ikke bliver tømt, hvis låget står en smule åbent. Der har derfor været ekstra tømninger i løbet af året. Der blev henstillet til at fordele skraldeposerne i containerne, således at problemet ikke opstår igen. Der er endvidere mistanke om, at containerne benyttes af andre end ejerforeningens beboere.

Regnskabet blev herefter godkendt.

**Ad. 4.** Anja Pettersson gennemgik budgettet for 2015, som indeholdte en stigning i fællesbidraget pr. 1. januar 2015.

Posten vicevært blev igen drøftet. Bestyrelsen arbejder videre hermed. Budgettet blev herefter godkendt.

**Ad. 5.** Formand Jan Hansen var ikke på valg i år.

**Ad. 6.** Bestyrelsesmedlemmer Michael Skytte og Niels Pedersen blev genvalgt for en 2-årig periode. Bestyrelsesmedlemmer Mads Perschke samt NDP Roskilde ApS blev genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Hansen  
Bestyrelsesmedlem Michael Skytte  
Bestyrelsesmedlem Niels Pedersen  
Bestyrelsesmedlem Mads Perschke  
Bestyrelsesmedlem NDP Roskilde ApS

**Ad. 7.** Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

**Ad. 8.** Addere revision blev genvalgt.

**Ad. 9.** Punkt 9 var medtaget under punkt 2.

**Ad. 10.1.** Bestyrelsen stillede forslag om en bemyndigelse til at benytte maksimalt kr. 200.000,00 ekskl. moms til vedligeholdelses- /forbedringsarbejder samt konsulentopgaver. Forslaget blev godkendt.

**Ad. 10.2.1.** Boye Bjevskov stillede forslag om en gennemgang af vedtægterne med mulighed for ændring og præcisering. Efter en længere drøftelse, blev det besluttet at forslag til ændringer i vedtægterne sendes til Boye Bjevskov, Gartnervang 32, 1. tv. Der vil, til næste generalforsamling, blive nedsat et udvalg, som skal gennemgå vedtægterne.

**Ad. 10.2.2.** Boye Bjevskov stillede forslag om opdatering af foreningens hjemmeside. Der var enighed om, at hjemmesiden skal opdates, således at oplysningerne på siden er korrekte.

**Ad. 10.2.3.** Boye Bjevskov stillede forslag om, at bestyrelsen skal udarbejde en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen oplyste, at der tidligere er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som bliver benyttet som styringsredskab af bestyrelsen. Forslaget blev nedstemt.

**Ad. 11.** NDP Roskilde v/ Karsten Hagel gjorde opmærksom på, at der er en mulighed for at håndværkerfradraget kommer tilbage igen. Såfremt dette sker, kunne det eventuelt benyttes til udskiftning af rør og faldstammer for den enkelte ejer.

Tonni Sørensen gjorde opmærksom på, at fakturaen skal udstedes til den enkelte ejer, såfremt ejeren skal have fradragsretten.

Herefter var der ikke yderligere til eventuelt, og generalforsamlingen blev hævet.

Dirigent:

---

Tonni Sørensen

Formand:

---

Jan Hansen