

Referat for E/F Rosagården 1-5

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1 – 5, den 18. april 2017 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. Bestyrelsesmedlemmerne Michael Skytte og Niels Pedersen er på valg og modtager begge genvalg.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen. Mickel Bansted er på valg og modtager genvalg.
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 Bestyrelsen stiller forslag om en tilføjelse til vedtægternes § 7. stk. 5

"Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet. Ethvert medlem af foreningen skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejer med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet. Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post."

10.3 Bestyrelsen stille forslag om:

Bestyrelsen forslår, at fællesudgifterne forhøjes med nettoprisindekset minimum 3 % hvert år fra 2018. Svarende til en forhøjelse på kr. 29, kr. 45 og kr. 51 pr. måned for henholdsvis 1, 2 og 3 værelses lejligheder.

10.4 Boje Bjeverskov Gartnervang 32, 1. tv. Stiller forslag om:

Bestyrelsens, administrators og Foreningens advokats uvilje til at overholde foreningens vedtægter.

Skulle generalforsamlingen finde klagen berettiget, vil et nyt advokatnotat blive bestilt udarbejdet.

11. Eventuelt.

Ad. 1. Til dirigent blev valgt Tonni Sørensen fra Real Administration. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var 3.336 ud af 16.160 mulige fordelingstal mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad. 2. Formand Jan Hansen aflagde bestyrelsens beretning og fortalte om hvilke opgaver bestyrelsen har arbejdet med sidste år. Punkterne er i det vedlagte diasshow.

Der er indhentet tilbud på udskiftning af nøglerne til kældrene, som er indarbejdet i budgettet for 2017.

Formanden oplyste, at viceværten ikke må gå på foreningens tage, men mindre der bliver lavet en faldsikring. Bestyrelsen har derfor indhentet et tilbud herfor, som er en bekostelig affære.

Det blev oplyst, at der er problemer med at kælderdøre står åbne. Bestyrelsen oplyste, at der er nogle håndværkere, der fjerner skruerne, således at døren ikke låses når de smækker. Der opfordres til at give bestyrelsen besked herom, således at de kan kontakte ejerne af de respektive lejligheder, som er under renovation.

Der blev forespurgt til nøglen til containeren. Bestyrelsen oplyste, at denne kan afhentes hos viceværten.

Der blev forespurgt til udskiftning af hoveddør. Jf. foreningens vedtægter betaler ejerforeningen og ejer hver 50%, såfremt hoveddøren ikke fungerer. Såfremt udskiftningen er rent kosmetisk betaler ejer selv for udskiftningen. Formanden oplyste, at bestyrelsen har udarbejdet retningslinjer for hvilken dør der må isættes, da det skal være ensartet i foreningen.

Der var ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål og bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad. 3. Anja Pettersson gennemgik regnskabet for 2016.

Der blev forespurgt til posten snerydning på kr. 147.462, som var langt større end budgettet. Der var utilfredshed over udførelsen og tidspunktet for udførelsen, specielt på fortovet langs Gartnervang. Formanden oplyste, at det tidligere har været kommunens ansvar, men at bestyrelsen i februar 2017 fik oplyst, at det er foreningens pligt at rydde fortovet. Bestyrelsen vil tage kontakt til ISS.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad. 4. Anja Pettersson gennemgik budgettet for 2017.

Der blev forespurgt til posten vicevært på kr. 1.067.118 og hvad der var indeholdt i aftalen. Formanden oplyste, at kontakten med ISS indeholder 3 områder: snerydning, grønne områder og vedligeholdelse. Kontraktsummen stiger med en fast procent hvert år. Snerydningen bliver afregnet særskilt efter antal gange der er saltet eller ryddet sne. Aftalen er blevet godkendt på en tidligere generalforsamling, hvor der blev lagt vægt på, at det skulle være en stort firma, der skulle kunne løfte opgaven.

Der blev forespurgt til opsigelsesvarslet på kontrakten. Formanden oplyste, at der er 3 måneders opsigelse. Såfremt der skal findes et nyt viceværftfirma, kræver det et udbud, hvor bestyrelsen skal definere en opgave, der kan bydes ind på.

Budgettet for 2017 blev godkendt.

Ad. 5. Formanden var ikke på valg i år.

Ad. 6. Bestyrelsesmedlem Niels Pedersen blev genvalgt for en 2-årig periode. Michel Bansted blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Ad. 7. Christian Nielsen og Lars Evald Jensen blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Hansen
Bestyrelsesmedlem Niels Pedersen
Bestyrelsesmedlem Mads Perschke
Bestyrelsesmedlem Recap Management
Bestyrelsesmedlem Mickel Bansted
Suppleant Christian Nielsen
Suppleant Lars Evald Jensen

Ad. 8. Statsautoriseret revisor Torben Schledermann fra Addere revision blev genvalgt.

Ad. 9. Formanden gennemgik diasshow, som er vedlagt nærværende referat. Formanden oplyste, at entreprisen er blevet opdelt i to emner, faldstammer og forsyningsvandsrør.

Der blev vist en video, som beskriver processen for re-spray. Linket hertil er i det vedlagte diasshow.

Bestyrelsen har fået udført prøveopgangen med re-spray, som har været en positiv oplevelse. Der blev forespurgt til holdbarheden. Formanden oplyste, at det er testet i Sverige og Tyskland og at holdbarheden i hvert fald er 10 år. Firmaet Rostgaard mener, at der er en holdbarhed på 40 år.

Der blev forespurgt til tidsplanen for projektet. Bestyrelsen forventer, at det skal udføres i år. Med hensyn til re-spray skal der forventes, at arbejder tager 1-2 dage pr. lejlighed. Der er mulighed for at få opstille et tørkloset, såfremt det er nødvendigt.



Der vil komme et tilbud senere for hele ejendommen og hertil vil der også være tilbud på udskiftning af forsyningsvandrør. Hele projektet vil komme op på en ekstraordinær generalforsamling. Der vil blive mulighed for finansiering via et fælleslån i ejerforening.

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. Bestyrelsen stillede forslag om en tilføjelse til vedtægternes § 7, stk. 5 vedrørende elektronisk kommunikation.

Forslaget blev godkendt med mere end 2/3 flertal, men da der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens samlede fordelingstal, skal forslaget godkendes endeligt på en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage.

Ad. 10. 3. Bestyrelsen stillede forslag om at fællesudgifterne stiger med nettoprisindekset, dog minimum 3% hvert år fra 2018. Forslaget blev godkendt.

Ad.10.4. Boje Bjeverskov stillede tvivl om hvorvidt vedtægternes § 25 stk. 2 er lovlige jf. ejerlejlighedsloven. Bestyrelsen havde foreslået, at der kan udarbejdes et nyt notat, en såkaldt second opinion, som skal udarbejdes af en anden advokat. Notatet skal både indeholde en redegørelse for fordelingen af omkostningerne til vandrørsprojektet samt lovligheden af § 25 stk. 2.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev nedstemt.

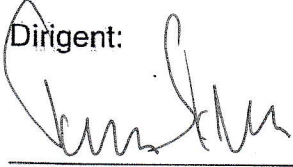
Ad. 11. Der blev gjort opmærksom på, at der bliver smidt cigaret skodder på fællesarealerne. Der var derfor forslag om at opsætte askebægre på gavlene. Der var enighed om, at askebæger ikke vil afhjælpe problemet, da der bliver smidt cigaret skodder ud fra altanerne og flere håndværkere er slemme til at smide dem ved hoveddørene.

Der blev forespurgt om foreningen har adgang til de udlejede kælderrum, da nogle vandinstallationer er i aflåste kælderrum. Det har bestyrelsen ikke, men det er lagt op til at inspektionslemmen skal vendes ud mod kældergangen, så der er mulighed for at få adgang til vandinstallationen udefra.

Ejerforeningen hjemmeside kan findes på www.efrosagaarden1-5.dk. Foreningen har også en gruppe på facebook som hedder Ejerforeningen Rosagården 1-5.

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

Dirigent:



Tonni Sørensen

Formand:



Jan Hansen

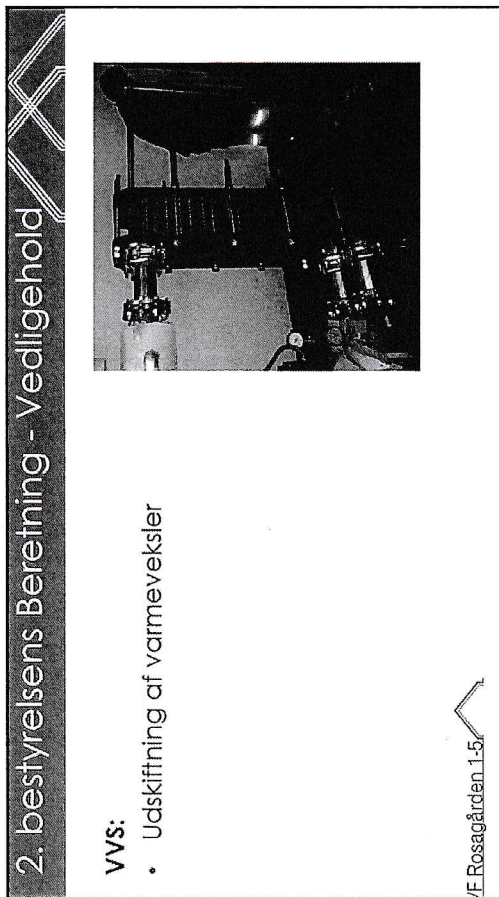


2. BESTYRELSENS BERETNING

Faldstamme og rør projekt:

- Tidligere Ingeniør / Norconsult-Wessberg
 - Afregnings metode % af byggesum
- Ny Ingeniør / Rostgaard
 - Estimat på Ingeniør opgaven alene.
- Spray løsning: Billigere og hvad er Ingeniørens interesse?
- Etablere byggestrøm med jord / 2 x 400 Volt i alle blokke
- GV28 er prøveopgang

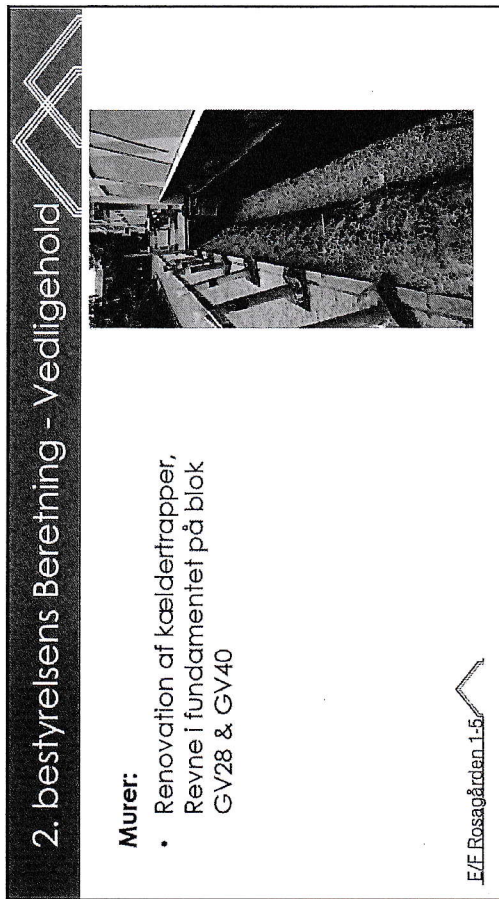
E/F Rosagården 1-5



2. bestyrelsens Beretning - Vedligehold

- VVS:**
- Udsiftning af varmeveksler

E/F Rosagården 1-5



2. bestyrelsens Beretning - Vedligehold

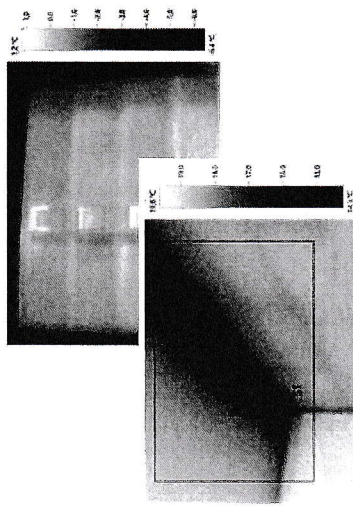
- Murer:**
- Renovation af kældertrapper, Revne i fundamentet på blok GV28 & GV40

E/F Rosagården 1-5

2. bestyrelsens Beretning - Vedligehold

Tagarbejde på Blok 2:

- Tagkant utæt
- Fugt i lejlighed
- Termografisk undersøgelse
- Efter isolering...?

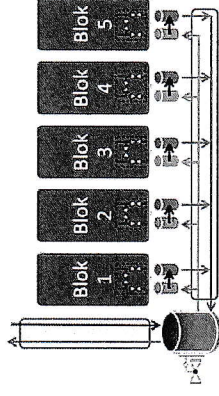


E/F Rosagården 1-5

2. bestyrelsens Beretning - Vedligehold

Fjernvarme:

- System gennemgang, supplerende komponenter, justering af fremløb og cirkulation, overvågning af tilbageløbs temperatur, sommerlukning af radiator m.m.

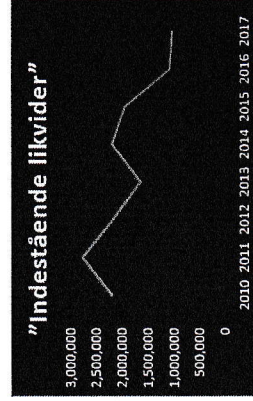


E/F Rosagården 1-5

2. bestyrelsens Beretning - Vedligehold

Udskudt 2016 => 2017:

- Kældernøgler: 100.000 kr.
- Faldsikring: 250.000 kr.
- Forslag 10.3: 3%



E/F Rosagården 1-5

9. KORT OM ROSTGAARD

- Kontor på Industrivej Roskilde
- Med succes gennemført tilsvarende projekt på Frederiksberg
- Erfaring med re-spray løsning
- Stor erfaring med beboer kontakt, kommunikation, information m.m
- Kontrakt:
 - Rådgivning og Rapportering til bestyrelse 240.000 kr.
 - Udbudsmateriale og Udbud 375.000 kr.
 - Fagtilsyn, Møder mm 350.000 kr.
 - Beboerkontakt
 - ...

E/F Rosagården 1-5

9. KORT OM PRØVEOPGANG

- Opdeling i to entrepriser
- Faldstamme renovering: Re-spray <https://www.ic-pipe.dk/>
- <https://vimeo.com/209379591/4de30d6274>
- **Prøveopgang gennemført 10 – 12 april 2017**
- **Positivt:** Minimal indgreb i lejligheden, Forstyrrer kun 8 timer om dage. Ingen behov for bad og toilet i gården...
- **Kan gøres bedre:** Kræver god koordinering, med hensyn til nøgler, adgang til renselem i kælder, affaltt tid med mere.



- Forsyningsvand: Stig og grenrør
- Udbudsmateriale under udarbejning

E/F Rosagården 1-5

9. KORT OM SPRAYLØSNING

- Plast sprøjte løsning
- Faldstammer
- 10 års garanti
- Side-rør under badeværelsesgulv
- Ingen murer arbejde
- Minimal reetablering

E/F Rosagården 1-5

9. UDSKIFTNING AF VANDRØR OG FALDSTAMMER

- Rørprojekt er i gang
- Beslutninger der skal tages før projektet sættes i gang.
- Udgifterne bliver fordelt i forhold til **FORDELINGSTALLET**, ikke **NYTTEVÆRDI**
- Tilkendegivelse – hvordan ønsker ejerne at betale?

E/F Rosagården 1-5