

Referat ordinær generalforsamling E/F Rosagården 1-5

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1 – 5, den 28. april 2022 kl. 18:00, på Østervangsskolen, lokale 32, Astersvej 15, 4000 Roskilde

Dagsorden 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 regnskabsår
 - 4.1. Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af endnu en ladestander med 2 stik. Prisen herfor er budgetteret til kr. 110.000,00, hvortil ejerforeningen kan få statsstøtte på kr. 27.000,00.
 - 4.2. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af varmemålere til i alt kr. 145.100,00.
5. Valg af formand til bestyrelse. Jan Hansen modtager genvalg for en 2-årig periode.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer Lars Evald Jensen og Birte Nielsen modtager begge genvalg for en 2-årig periode.

Marianne Groth udtræder af bestyrelsen, og der skal derfor findes et nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Suppleant Vita Højer modtager genvalg for en 1-årig periode. Der skal vælges 1 ny suppleanter for en 1-årig periode.

8. Orientering om renovering af fjernvarmeanlæg
9. Valg af revisor. Som revisor foreslås Addere Revision
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. Der er indkommet 3 forslag fra Jørn Buch-Madsen

11. Eventuelt

Ad. 1. Til dirigent blev valgt Tonni Sørensen fra Real Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 1.902 ud af 16.160 mulige fordelingstal.

Ad. 2. Formand Jan Hansen aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Der var ingen spørgsmål hertil og beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3. Anja Pettersson gennemgik regnskabet for 2021. Der var ingen spørgsmål hertil og regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Anja Pettersson gennemgik budgettet for 2022 inkl. bestyrelsens forslag om ladestander og nye varmemålere. Der blev forespurgt til det afsatte beløb til mindre vedligeholdelse. Formanden oplyste, at der er afsat kr. 50.000 til diverse vedligeholdelse, som er indeholdt i denne post.

Ad. 4.1 Bestyrelsen stillede forslag om opsætning af endnu en ladestander med 2 stik budgetteret til i alt kr. 110.000. Forslaget kommer på baggrund af, at foreningen har undersøgt muligheden for at modtage statsstøtte, og at der er givet tilsagn på kr. 27.000 hertil, såfremt det godkendes på en generalforsamling.

Formanden oplyste endvidere, at ledningsnettet i vejen ikke er gearret til opsætning af yderligere ladestander end denne ene, og at det er en unik mulighed for foreningen at igangsætte dette nu.

Der blev forespurgt om alle kan benytte ladestanderen. Det blev oplyst, at ladestanderen er ejet af foreningen, men at alle med abonnement til den valgte udbyder kan benytte sig af ladestanderen. Formanden oplyste, at bestyrelsen gerne vil undersøge muligheden for at det kun er foreningens beboere, der kan benytte ladestanderen.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget, og det blev foreslået at vælge en anden udbyder end den nuværende, så der er flere muligheder. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 4. 2. Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning af varmemålere til i alt kr. 145.100,00. Formanden oplyste, at målerne som udgangspunkt kan holde i 6-8 år, men at foreningens



målere er 10 år gamle. Herudover er der kommet et nyt EU direktiv som forskriver at alle varmemålere skal udskiftes inden 2027, da der kommer regler om, at alle skal have tilsendt forbrugsoplysninger hver måned.

Formanden oplyste endvidere, at bestyrelsen vil undersøge andre alternativer end Brunata, som udarbejder foreningens varmeregnskab på nuværende tidspunkt. Casi som udarbejder foreningens vandregnskab vil blive forespurgt.

Der var en kort drøftelse herom og forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Budgettet for 2022 blev herefter godkendt.

Ad. 5. Formanden Jan Hansen var på valg og blev genvalgt for 1 år.

Ad. 6. Lars Evald Jensen og Birthe Nielsen blev begge genvalgt for en 2-årig periode. Der blev ikke valgt yderligere bestyrelsesmedlemmer.

Ad. 7. Vita Højer blev genvalgt som suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Hansen
Bestyrelsesmedlem Lars Evald Jensen
Bestyrelsesmedlem Birthe Nielsen
Bestyrelsesmedlem Ingrid Helbæk
Suppleant Vita Højer

Ad. 8. Formanden oplyste, at bestyrelsen er i gang med at undersøge renovering af fjernevarmeanlægget. Formanden gennemgik de tilhørende slides, som er i det vedlagte diasshow.

Formanden forklarede, at det nuværende varmeanlæg fordeler varmen fra blok 1 og ud til de resterende blokke. Røret som fordeler varmen rundt, som ligger i en nedgravet kanel, er slidt og skal skiftes. Bestyrelsen har derfor undersøgt andre muligheder, f. eks. at få varmen ind direkte i alle blokke.

Der er mulighed for til 3 forskellige løsninger i det vedlagte diasshow:
Løsning A, simple til kr. 3.110.000. Løsningen indeholder en udskiftning af det nedslidte rør og bibeholdelse af den nuværende løsning.

Løsning B, medium til kr. 3.700.000. Løsningen indeholder en ombygning i blok 1 og fjernvarmestik ind til de enkelte blokke samt opsætning af lokal varmevekslere og trykexpansionsbeholdere i hver blok.

Løsning C, komplet til kr. 4.100.000. Løsningen indeholder det samme som i løsning B, dog med nye varmevekslere, nye pumper, nyt styringssystem og varmt brugsvand direkte fra fjernvarmen.



Der blev spurgt ind til om de 3 løsninger vil kunne medføre en reduktion på tilbageløbstemperaturen, således at foreningen undgår at betale straf herfor. Formanden oplyste, at det kun er løsning 2 og 3, der kan have en positiv indvirkning herpå.

Formanden oplyste, at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsens forslag hertil vil blive sat til afstemning.

Ad. 9. Addere Revision blev genvalgt.

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

Formanden oplyste, at beløbet ikke er afsat til noget specifikt, men kan bruges til nødvendig vedligeholdelse eller nødvendige udskiftninger, således at der ikke skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden en igangsættelse.

Forslaget blev godkendt.

Ad. 10.2.a Jørn og Ellen Buch-Madsen stillede forslag om fældning af nogle af træerne ved gavlen i blok 3, for at få dagslys ind i deres køkken og på deres altan.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget og gartnerens beskæring i de grønne områder, og på baggrund heraf blev forslaget indsnævret til, at der skal fældes 2 fyrretræer ved gavlen i blok 3, samt et løvtræ foran altanen. Det blev også foreslået, at der plantes buske i stedet for.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad.10.2.b Jørn og Ellen Buch-Madsen stillede forslag om at oprette et punkt på foreningens hjemmeside omkring forslag til vedligeholdelse. Formanden oplyste, at forslag til vedligeholdelse skal gives til viceværten, som herefter kan tage det videre til bestyrelsen.

Flere mindre vedligeholdelsesopgaver blev foreslået, såsom vask af facader, og maling af træværk ved kælderskakte, som bestyrelsen vil kigge nærmere på.

Bestyrelsen vil undersøge, om det er mulighed for at oprette et punkt på hjemmeside, hvor det er muligt at komme med forslag til vedligeholdelse.

Ad. 10.2.c Jørn og Ellen Buch-Madsen stillede forslag om en cykeloprydning. Formanden oplyste, at det er en del af kontrakten med viceværtsfirmaet, og at det sker ca. hvert andet år.

Forslaget blev trukket.



Ad. 11.

Der blev ytret ønske om, at foreningens facebookgruppe kun benyttes til informationer og ikke til salg af forskellige effekter. Bestyrelsen oplyste, at facebookgruppen ikke indeholder officielle meddelelser til foreningen.

Der er forskellige holdninger til hvad indholdet må være, men bestyrelsen vil holde øje med, at det ikke bliver en markedsplads for køb og salg af effekter.

Der blev forespurgt til hundehold i ejerforeningen. Formanden oplyste, at det ikke er lovligt at holde hund jf. foreningens vedtægter. Hvis der observeres hundehold, skal man kontakte administrator herom.

Der blev forespurgt til mulighed for ændring af maskinboring i foreningens husorden, således at det også er tilladt om lørdagen. Formanden oplyste, at husordenen er udarbejdet tilbage i 1960'erne da byggeriet var blevet opført, og at ordet hverdage også indbefatter lørdag. Det er derfor muligt at benytte maskiner i tidsrummet fra kl. 07.00 til kl. 19.00 om lørdagen.

Der blev ytret ønske at få opsat et gelænder ned til kælderen i blok 5. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne herfor.

Der var en kort drøftelse omkring foreningens container. Der blev oplyst, at det virker til at containeren bliver benyttet af andre end foreningens beboere. Dette er også observeret. Containeren er aflåst, og burde derfor ikke kunne benyttes af andre, men der bliver stillet affald ved siden af containeren. Viceværten til holde øje med dette.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og formand.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-05-10 13:10:43 UTC

NEM ID 

Jan Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-750961868468

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-05-10 17:33:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 355T8-XIWN1-WEW0U-35XEM-VTN53-J5C61

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>