

Referat ordinær generalforsamling E/F Rosagården 1-5

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1 – 5, den 27. april 2023 kl. 18:00, på Østervangsskolen, lokale 32, Astersvej 15, 4000 Roskilde

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 en yderligere stigning af fællesudgifterne pr. 1. juni 2023 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023. Stigningen medfører en månedlig stigning og en regulering for 5 måneder jf. nedenstående:

	Stigning	Regulering
Fordelingstal 47	kr. 79,50	kr. 397,48
Fordelingstal 71	kr. 120,09	kr. 600,45
Fordelingstal 84	kr. 142,08	kr. 710,40

5. Valg af formand til bestyrelse. Formanden er ikke på valg i år
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Ingrid Helbæk modtager genvalg for 2 år

Der skal vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem for 2 år

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleant Vita Højer modtager genvalg for 1 år

Der skal vælges 1 ny suppleanter for 1 år

8. Orientering om forsyningsvandsledninger
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. Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at benytte kr. 370.000 til udarbejdelse af udbudsmateriale til projekt for fjernvarmeanlæg. Beløbet bliver finansieret af en kassekredit, med en nuværende rentesats på 4,5%.

Såfremt projektet ikke bliver godkendt på en ekstraordinær generalforsamling, som afholdes så hurtigt som muligt, vil omkostningen samt renteudgifter pålagt kassekreditten blive fordelt på alle ejere på baggrund af fordelingstal. Beløbet vil herefter blive opkrævet som en ekstraordinær udgift.

10.3 Jørn og Ellen Buck-Madsen er indkommet med 2 forslag:

a.

Vi mangler dagslys/sollys på vores altan (blok 3, syd). Vi vil derfor, gerne have fældet (kan selv gøre det), nogle af de træer der står og skygger. Hvis vi kan få samme beplantning, som der er ved blok 1 og 5 (syd), vil det være fint.

b.

Vi vil gerne stille forslag til, at man følger vedligeholdelsesplanen for udvendigt og indvendigt vedligehold af bygninger, udarbejdet af Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S, 08-2008.

11. Eventuelt

Ad. 1. Til dirigent blev valgt Anja Pettersson fra Real Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 5.939 ud af 16.160 mulige fordelingstal.

Der blev lavet en kort præsentation af alle bestyrelsesmedlemmer.

Ad. 2. Formand Jan Hansen aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat. Endvidere er vedlagt diasshow som blev vist på generalforsamlingen.

Der blev forespurgt om alle varmemålere skulle skifte en gang til, da der er opsat sedler om dette i opgangene. Formanden oplyste, at det kun var for de ca. 50 lejligheder som ikke blev skiftet første gang. På forespørgsel om årsagen til udskiftningen, blev det oplyst at foreningen skifter til fjernaflæste målere.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



Ad. 3. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2022. En ejer gjorde opmærksom på, at en container var blevet ødelagt i forbindelse med vasken heraf. Bestyrelsen oplyste, at der overvejes at reducere antallet af containere og at den ødelagte container vil blive afhentet.

Der blev forespurgt til købet af kælderrummet. Formanden oplyste, at ejerforeningen har købt et kælderrum til kr. 10.000 som kan benyttes til opbevaring af ekstra materialer til ejendommen og til brug for viceværten.

Der blev forespurgt til viceværtposten og størrelsen heraf. Formanden oplyste at posten indeholder omkostningen til firmaet ISS, hvor foreningens vicevært Henrik er ansat. Der blev forespurgt til indholdet i viceværtkontrakten og om hvornår denne havde været i udbud. Formanden oplyste, at det er længe siden at der har været udbud på kontrakten, da der er stor tilfredshed med arbejdet der udføres. Bestyrelsen vil kigge nærmere på dette. Formanden oplyste, at kontrakten vil blive lagt op på foreningens hjemmeside.

Der blev forespurgt til posten snerydning. Formanden oplyste, at det er samme firma ISS der står for dette, og at der er indgået en fast pris for saltning / snerydning pr. gang.

Regnskabet for 2022 blev herefter godkendt.

Ad. 4. Dirigenten gennemgik budgettet for 2023 indeholdende en stigning pr. 1. juni 2023 med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2023.

Posten til vicevært blev drøftet igen og bestyrelsen oplyste, at de vil arbejde videre hermed. Der blev forespurgt om mulig nedsættelsen af frekvensen til græsslåning, da det medfører større biodiversitet og reducere omkostningerne hertil. Der blev ytret ønske om, at området stadig skal se pænt og ordentligt ud.

Der blev forespurgt til posten snerydning. Dirigenten gjorde opmærksom på, at posten er sat højt, for at sikre at en mulig hård vinter med frost og sne kan holdes inden for budgettet.

Budgettet for 2023 inkl. stigning pr. 1. juli 2023 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023 blev godkendt.

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

Ad. 6. Ingrid Helbæk blev genvalgt for 2 år. Hans Jesper Kristensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad. 7. Vita Højer blev genvalgt som suppleant for 2 år. Der valgtes ikke yderligere supleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Hansen

Bestyrelsesmedlem Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem Birthe Nielsen

Bestyrelsesmedlem Ingrid Helbæk

Bestyrelsesmedlem Hans Jesper Kristensen
Suppleant Vita Højer

Ad. 8. Formanden oplyste, at der var været problemer med ledningen ved blok 4, som er repareret to gange. Det har desværre vist sig, at denne er utæt og derfor lækker vand på daglig basis.

Bestyrelsen har derfor undersøgt prisen for udskiftning af ledningen ind til alle blokke og den samlede omkostning herfor er omkring kr. 1.500.000. Formanden oplyste, at bestyrelsen arbejder videre hermed og at der må forventes en omkostning hertil.

Der blev forespurgt om forsyningens ansvar. Formanden oplyste, at FORS ikke har vedligeholdelse af rør på foreningen grund, det er foreningens eget ansvar.

Der blev endvidere forespurgt til mulig dækning af forsikringsselskabet. Formanden oplyste, at forsikringen ikke dækker omkostningerne hertil grundet alder på rørene og da det ikke kategoriseres som pludselig opstået skade.

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. Bestyrelsen stillede forslag om en bemyndigelse på kr. 370.000 til udarbejdelse af udbudsmateriale til projekt for fjernvarmeanlæg.

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 flere muligheder, f. eks. at få varmen ind direkte i alle blokke. Se det vedlagte diasshow.

Der er mulighed for til 3 forskellige løsninger.

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 trykekspansionsbeholdere 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.

Formanden oplyste, at bemyndigelse giver bestyrelsen mulighed for at få udarbejdet udbudsmateriale og indhentning af priser.

Der blev forespurgt, om den beregnede besparelsen er grundet fald i strafafgift grundet for høj tilbageløbstemperatur. Formanden oplyste at strafafgiften kan reduceres, men ikke fjernes helt.

Der blev spurgt ind til om FORS vil byde ind på opgaven. Formanden oplyste, at dette endnu ikke er undersøgt, men vil blive undersøgt i processen.

Der blev forespurgt til prisen for rådgiverens arbejde. Formanden oplyste, at der er indhentet pris fra Damgaard som kender ejendommen i forvejen. Der var en længere drøftelse omkring prisen og muligheden for en reduktion af omkostning hertil. Generalforsamlingen tilkendegav et ønske om at sætte rådgiveropgave i udbud.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 10.3a. Jørn og Ellen Buch-Madsen stillede forslag om fældning af nogle af træerne ved gavlen i blok 3, for at få dagslys på deres altan. Det blev præciseret til en fældning af 2 mindre træer.

Der var en kort drøftelse herom, og forslaget blev herefter godkendt.

Ad. 10.3b. Jørn og Ellen Buch-Madsen stillede forslag om, at man følger vedligeholdelsesplanen for udvendigt og indvendigt vedligehold af bygninger, udarbejdet af Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S, 08-2008.

Formanden oplyste, at bestyrelsen har benyttet vedligeholdelsesplanen som en retningslinje, men at den ikke er fulgt slavisk.

Der blev efterspurgt et overslag på afrensning af facader, som var blevet drøftet på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen har indhentet tilbud herfor i sommeren 2022 med en samlet omkostning på ca. kr. 200.000. Der var en længere drøftelse omkring afrensning af facader og dirigenten gjorde opmærksom på, at såfremt der er ønske om dette, så må man som ejer stille forslag herom. Bestyrelsen fremkommer ikke med forslag herom.

Der blev gjort opmærksom på mindre vedligeholdelsesopgaver såsom maling af træværk og reparation af puds omkring vinduerne. Formanden oplyste, at han har været i dialog med viceværten, som gerne vil være behjælpelig hermed.

Forslaget blev præciseret som en oversigt over kommende vedligeholdelsesarbejder henover en længere årrække. Denne oversigt skal opdateres en gang om året.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 11. Der blev forespurgt om det er muligt at flytte nøgleboksen til brug for afhentning af nøgler for hjemmehjælperne. Bestyrelsen vil undersøge dette.



Der blev spurgt ind til muligheden for hulmursisolering. Formanden oplyste, at der tidligere er foretaget termografiske fotograferinger, og at disse ser fine ud. Alternativt skal der laves gavlisolering, som koster omkring kr. 500.000 pr. gavl, og samlet for alle blokke ca. kr. 2.500.000

Der blev efterspurgt et gelænder til kældernedgangen i blok 5. Bestyrelsen oplyste at de endnu ikke har fundet et gelænder der er smalt nok, men vil undersøge om dette kan fremstilles.

Der blev spurgt ind til erstatning af de fjernede tavler. Bestyrelsen oplyste, at de ikke har fundet ud af hvad der skal være i stedet for. Hvis der er nogle gode idéer, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Der blev forespurgt til status på måger. Formanden oplyste, at der var sat bevægelsessensorer med en generende lyd for måger op på taget i blok 4 som en test. Dette har haft en god effekt og derfor er der opsat samme system på taget i blok 5 i februar måned 2023.

Der blev efterspurgt til fibernet. Formanden oplyste, at foreningen er blevet tilbud gratis installering, men at det kræver en binding hos visse firmaer, samt at foreningen skal lukke eget anlæg. Formanden oplyste, at bestyrelsen ønsker en aftale med et firma som er både neutrale på udbydere for tv og internet.

Det er konstateret, at der er udfordringer med at rydde op efter sig selv på fællesarealerne. Der blev derfor opfordret til at gøre en indsats, for at området fremstår pænt og ordentligt.

Der blev rettet en stor tak til bestyrelsen for deres arbejde.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Anja Pettersson

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-05-03 06:40:38 UTC

NEM ID 

Jan Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: PID:9208-2002-2-750961868468

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-05-04 17:11:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WBOCC-LOCAD-ASE4G-E3ON5-UXE1O-HP0G8

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>