

## Referat for E/F Rosagården 1-5

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1 – 5, den 14. april 2016 kl. 19:00, på Østervangsskolen, biologilokale, 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 regnskabs år
5. Valg af formand til bestyrelsen
  - a. Formand Jan Hansen er på valg og modtager genvalg
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
  - a. Bestyrelsesmedlem Mads Perschke er på valg og modtager genvalg
  - b. Bestyrelsesmedlem NDP Roskilde ApS er på valg og modtager genvalg
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** Bestyrelsen stiller forslag om, at denne, i forbindelse med rørudskiftnings projektet, får bemyndigelse til to ting:

- a. Bestyrelsen kan vælge en prøveopgang på grundlag af allerede indsamlede informationer. Udvælgelsen vil ske på en sådan måde, at den udvalgte opgang vil danne det størst mulige erfaringsgrundlag. Erfaringsgrundlaget skal bruges i forbindelse med valg af leverandører til den samlede løsning.
- b. Bestyrelsen kan midlertidigt betale prøveopgangen ved hjælp af ejerforeningens opsparede midler. Omkostningerne for prøveopgangen vil senere indgå i den samlede omkostning, hvorved beløbet tilbagebetales til ejerforeningen.

11. Eventuelt.

**Ad. 1.** Til dirigent blev valgt Tonni Sørensen fra Real Administration. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var 8.196 ud af 16.160 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 gennemgået som næste punkt på dagsordenen, da Lars Mortensen fra Norconsult var kommet for at orientere om udskiftning af ejendommens vandrør og faldstammer.

**Ad. 9.** Lars Mortensen fra Norconsult gennemgik konklusionsrapporten som er vedlagt nærværende referat. Handleplanen, som er indeholdt i det vedlagte diasshow, blev også gennemgået.

Der blev spurgt om udskiftningen kun skulle foretages på de lodrette rør. Lars Mortensen oplyste, at vandrette rør også skal skiftes. Der kan dog være flere steder, hvor de vandrette rør allerede er udskiftet, således at de ikke skal udskiftes igen.

Der blev spurgt, om der bliver taget højde for de ældre beboere, der ikke har mulighed for at komme ned og benytte toilet- og køkkenvognene. Der er mulighed for, at få et tørkloset opsat i lejligheden og vand kan tappes i opgangen.

Der blev forespurgt til registreringen af allerede udskiftede rør. Lars Mortensen oplyste, at denne registrering ikke er komplet, da flere rør er skjulte.

Der blev spurgt til en tidshorisont pr. lejlighed. Det blev oplyst, at der ikke foreligger en fast tidsplan, men at prøveopgangen kan give et billede heraf, således at der kan laves et realistisk estimat pr. lejlighed.

Der blev spurgt til den samlede pris pr. lejlighed. Der er ikke fastlagt en pris pr. lejlighed endnu. Efter gennemførelsen af prøveopgangen, kan der fastlægges et bedre bud på den

endelige pris. Bestyrelsen oplyste, at beløbet på nuværende tidspunkt er beregnet til gennemsnitlig pris kr. 100.000,00 pr. lejlighed.

Der blev forespurgt til fordelingen af omkostningerne, som blev drøftet ved sidste års generalforsamling. Bestyrelsen har fået fordelingen afklaret hos en advokat, som viser at omkostningen ikke kan fordeles ligeligt, men skal fordeles efter fordelingsstallene jf. vedtægterne.

**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.

Jan Hansen oplyste, at hovedvarmeveksleren er blevet udskiftet, da den pludselig ikke virkede længere.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på udskiftning af kældernøgler, da flere nøgler ikke virker og låsecylindrene er slidte. Såfremt alle skal have en standart nøgle er omkostningen på kr. 100.000. Såfremt det skal være et kodet system er omkostningen på kr. 300.000. Bestyrelsen arbejder videre med tilbuddene.

Jan Hansen fortalte, at der er revner i fundamentet og facaden, som bevirker at der kommer vand ind. Disse er ikke dækket af forsikringen og ejerforeningen skal derfor selv stå for udbedringen heraf.

Sidste år blev trappetrinene ved hoveddørene udskiftet, da der var forkert hældning, som forårsagede at vandet lød ind mod bygningerne. Trappetrinene er nu tørrede og kan repareres af en murer.

Jan Hansen oplyste, at bestyrelsen har drøftet renovering af kældertrapperne, men at dette først bliver efter udskiftning af rør og faldstammer.

Der blev forespurgt til muligheden for opsætning af dørtelefoner. Bestyrelsen har for flere år siden indhentet tilbud herpå, men vil gerne kigge på det igen.

Det blev foreslået, at invitere repræsentanter for lejerne med til generalforsamlingen fremadrettet. Bestyrelsen vil tage stilling hertil.

Bestyrelsen fik stor ros for deres hurtige respons og store arbejde i forbindelse med udskiftning af hovedvarmeveksleren.

**Ad. 3.** Anja Pettersson gennemgik regnskabet for 2015, som viste et overskud på kr. 190.587,00.

Der blev spurgt til tilgodehavende fra NDP, som skulle være indbetale. Anja Pettersson oplyste, at tilgodehavende for 2015 var kr. 15.879 sammenlignet med kr. 469.217 i 2014.

Regnskabet blev herefter godkendt.

**Ad. 4.** Anja Pettersson gennemgik budgettet for 2016, som indeholdte en stigning i fællesbidraget pr. 1. januar 2016 på 1 %.

Posten vicevært blev igen drøftet. Der blev spurgt om muligheden for at se kontrakten med ISS. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at aftalen ligger på foreningens hjemmeside.

Der blev gjort opmærksom på, at viceværten tit skal rydde op i skralderummet, da flere beboere kun benytter den første affaldscontainer, selv om den er fyldt. Der blev derfor opfordret til fordele affaldet i containerne.

Budgettet blev herefter godkendt.

**Ad. 5.** Formand Jan Hansen blev genvalgt til en 2-årig periode.

**Ad. 6.** Bestyrelsesmedlemmer Mads Perschke og NDP Roskilde ApS blev genvalgt for en 2-årig periode.

**Ad. 7.** Mickel Bansted blev valgt som suppleant 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  
Suppleant Mickel Bansted

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

**Ad. 9.** Punkt 9 var gennemgået efter punkt 1 - valg af dirigent.

**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.a.** Bestyrelsen stillede forslag om bemyndigelse til at vælge en prøveopgang, som skulle give det største erfaringsgrundlag. De tre forslåede prøveopgange er nr. 10, 28 og 48, som kan ses i det vedlagte diasshow.

Der blev spurgt, om der ville blive opsat vandmålere i forbindelse med rørudskiftningen. Bestyrelsen oplyste, at opsætning af vandmålere er inkluderet i tilbuddet.

Forslag blev sat til afstemning og blev vedtaget.

**Ad. 10.2.b.** Bestyrelsen stillede forslag om midlertidig betaling af prøveopgangen for ejerforeningens opsparede midler. Den første opgang bliver den dyreste, da der skal indsamles en masse erfaringer. Når alle rør og faldstammer er udskiftet i hele ejerforeningen bliver regningerne fordelt pr. lejlighed, således at den enkelte ejer skal betale herfor.

Der blev igen forespurgt til fordelingen af omkostningerne. Omkostningen ikke kan fordeles ligeligt, men skal fordeles efter fordelingstallene jf. nytteprincippet. Notatet fra advokaten vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

Der blev forespurgt om muligheden for benyttelse af håndværkerfradraget. Tonni Sørensen gjorde opmærksom på, at fakturaen skal udstedes til den enkelte ejer, såfremt ejeren skal have fradragsretten. Herudover er regler ændret i 2016 og renoveringen skal være energibesparende. Bestyrelsen vil undersøge muligheden.

Medlemmerne af generalforsamlingen spurgte til, i hvilket omfang det vil være muligt at tilvælge eks. nyt toilet eller vandhane til vaskemaskine. Formanden oplyste, at dette vil blive drøftet sammen med den valgte entreprenør, da dette virkede som et udbredt ønske.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget.

**Ad. 11.** Bestyrelsen havde flere punkter under eventuelt, som også kan ses i det vedlagte diasshow.

Formand Jan Hansen forklarede problematikken omkring hovedvarmeveksleren, som gjorde at flere ikke havde hverken varmt vand eller varme i en periode, da denne blev udskiftet. Varmevekslerne er serieforbundet, som gør at varmen efter udskiftningen af hovedvarmeveksleren havde svært ved at nå til blok 5. Bestyrelsen overvejer at ændre på dette, så varmevekslerne ikke længere er serieforbundet, så de ikke har direkte indflydelse på hinanden. Se billeder i det vedlagte diasshow.

Formanden Jan Hansen gjorde opmærksom på, at rørene i jorden er over 40 år gamle og under alle omstændigheder trænger til udskiftning. Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til, at indhente tilbud på udskiftning af rørføringen i jorden.

Bestyrelsesmedlem Michael Skytte fortalte kort om ideen til arbejdsweekend og oprettelse af nogle projektgrupper og om fordelene herved. Der var bred opbakning til en arbejdsweekend og bestyrelsen arbejder videre med ideen.

Michael Skytte gennemgik de almindelige regler som ejerforeningen har og gjorde opmærksom op, at disse regler skal overholdes af alle. Se de enkelte punkter i det vedlagte diasshow.

Der blev forespurgt til et akutnummer til ISS, hvis der sker skader underfor normal arbejdstid. Bestyrelsen undersøger denne, og sørger for at opsætte opslag i opgangen og indsætte nummeret på foreningens hjemmeside.

Der blev snakket om oprettelse af en lukket fællesgruppe på Facebook, som kunne benyttes som hurtig kommunikationsvej. Mads Højberg meldte sig til at oprette gruppen på Facebook. Der vil blive lagt et link til facebookgruppen på foreningens hjemmeside.

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

Dirigent:

Formand:

---

Tonni Sørensen

---

Jan Hansen