

Referat af ordinær generalforsamling for E/F Rosagården 8-10

Der blev afholdt generalforsamling i kælderen i varmecentralen under Vognmandsmarken nr. 6, 4000 Roskilde, den 19. april 2017 kl. 18.00.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det senest 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
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om en stigning af fællesudgifter med 10 % gældende pr. 1. maj 2017. Dette svarer til en stigning på ca. kr. 100 for 47 m², ca. kr. 150 for 71 m² og ca. kr. 178 for 84 m².
5. Valg af formand for bestyrelsen
Per Buch-Larsen er ikke på valg i år
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
Michelle Hjort Jakobsen er på valg og modtager ikke genvalg
Anne Didder Jensen er på valg og modtager genvalg
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Addere Revision
9. Indkomne forslag
 - a. Der er indkommet forslag om indkøb af boremaskine og andet værktøj til fælles brug fra Anne Didder Jensen
10. Eventuelt

Ad 1. Til dirigent og referent valgtes Anja Pettersson fra Real Administration. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var 1.454 ud af 4.848 mulige fordelingstal mødt eller repræsenterede ved fuldmagt.

Ad 2. Formanden Per Buch-Larsen aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til forsikring af de vandrette rør, som hører under ejerens vedligeholdelsespligt. Formanden oplyste, at foreningens bygningsforsikring dækker skjulte rør. Det er ikke muligt, at forsikre de vandrette rør som ejer.

Der blev forespurgt hvem man kan kontakte ved vandskader. Bestyrelsen oplyste, at der skal tages kontakt til BS Landskabspleje. Deres kontaktoplysninger hænger i alle opgange.

En ejer forespurgte om muligheden for at få tilsendt informationer via mail, da ejeren er svagtseende og ikke har mulighed for at læse opslag i opgangen. Formanden sørger for at sende informationen via mail.

Der blev forespurgt om muligheden for at lukke for vandet ved radiatorskift. Formanden oplyste, at viceværten skal have besked herom og at lukningen af vandet skal varsles i opgangen.

Ad 3. Anja Pettersson gennemgik regnskabet for 2016. Der blev forespurgt til optimeringen af varmeanlæg og dennes betydning i forhold til for høj temperatur på returvandet til Fors. Formanden oplyste, at 1. etape er klaret, men at det kræver yderligere tiltag for at sænke temperatur på returvandet. Der blev forespurgt om prisen herfor, men bestyrelsen budgetteret ikke med dette i 2017.

Der blev spurgt ind til viceværtens opgaver. Formanden oplyste, at den tidligere kontrakt, som nu er opsagt, indeholdte: afvaskning af pletter på opgange og støvsugning af kældergange, vedligeholdelse af de grønne områder og rekvirering af håndværkere.

Der blev forespurgt om muligheden for en besparelse på snerydningen, ved at finde et nyt firma. Formanden oplyste, at firmaet der stod for snerydningen i 2016 er opsagt.

Regnskabet for 2016 blev godkendt.

Ad. 4. Anja Pettersson gennemgik budgettet for 2017 indeholdende en stigning af fællesudgifterne på 10 % pr. 1. maj 2017 samt en stigning fra kr. 109 til kr. 139 pr. måned.

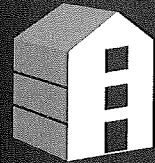
Der blev spurgt ind til posten selvrisiko kr. 30.000,00, som er halveret i forhold til de faktiske tal for 2016. Posten er fastsat på et gennemsnit af de seneste 3 år.

Budgettet for 2017 blev godkendt.

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

Ad. 6. Bestyrelsesmedlem Anne Didder Jensen blev genvalgt for en 2-årig periode. Helle Rethmar blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Ad. 7. Camilla Lundsgaard og Niels Oluf Lausen blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.



Bestyrelsen består herefter af:
Formand Per Buch-Larsen
Bestyrelsesmedlem Helle Dysted
Bestyrelsesmedlem Michael Søborg
Bestyrelsesmedlem Anne Didder Jensen
Bestyrelsesmedlem Helle Rethmar
Suppleant Camilla Lundsgaard
Suppleant Niels Oluf Lausen

Ad. 8. Addere Revision blev genvalgt.

Ad. 9. Anne Didder Jensen forklarede kort om forslaget, om indkøb af fælles værktøj. Der blev spurgt ind til, hvem der skal vedligeholde værktøjet og holde øje med at bliver returneret. Det er kun bestyrelsen, der har adgang til lokalet hvor værktøjet skal påbevares. Bestyrelsen kan derfor notere hvem der låner hvilke værktøj.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad. 10. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det skal varsles med seddel i opgangen, såfremt der bliver lukket for vandet på baggrund af reovering.

Der blev oplyst, at nedkørselsrampen ved nr. 10 ikke må benyttes til parkering. De gule markeringer er flere stedet falmet. Bestyrelsen vil sørge for, at der sker optegning af markeringerne.

Der blev endvidere gjort opmærksom på, at der er andre end beboerne der holder på foreningens parkeringspladser. Der mangler ikke parkeringspladser til beboerne, men i princippet er det kun til beboerne. Foreningen har dog ingen sanktionsmuligheder.

Der blev oplyst, at carportene bliver udlejet via Storstrøm A/S. Carportene må derfor kun benyttes af de betalende lejere.

Der blev gjort opmærksom på, at affald ikke må henstilles ved siden af containeren. Affald skal op i containere. Det henstillede affald kan eventuelt kommer fra andre end beboerne i foreningen.

Der blev opfordret til, ikke at smide affald og cigaret skodder på fællesarealet. Herudover opfordres der også til, at benytte de bagerste containere i skralderummene, da de forreste containere bliver overfyldte.

Der blev forespurgt til en mulig fornyelsen af gelænder op til hoveddøren i nr. 6. Formanden oplyste, at det ikke er opsat af foreningen, men af kommunen som et hjælpemiddel i sin tid. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for udskiftning.

Der blev forespurgt til den nye beplantning langs Vognmandsmarken. Der er afsat penge hertil i budgettet 2017. Der blev foreslået at lave en havedag, så ejerne kan være behjælpelig med beplantningen. Der har tidligere været et forslag om havedag på generalforsamlingen, som blev nedstemt. Bestyrelsen vil genoverveje muligheden for afholdelse af havedag.

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



Roskilde, den 20/4 2017
Som referent og dirigent

Anja Pettersson

Anja Pettersson

PBL

Per Buch-Larsen

M. S. E.

Michael Søborg

Helle Rethmar

Helle Dysted

Helle Dysted

AD

Anne Didder Jensen

Ejerforeningen Rosagården 8-10

Bestyrelsen **beretning** for året 2016

Michelle Jacobsen
Michael Søborg
Anne Didder Nielsen
Helle Dysted
Per Buch-Larsen

Der er kommet **13 nye ejere** til, velkommen til dem.

NDP eller **Recapmanagement** som de heder nu, ejer stadig 19 lejligheder. De har årets løb solgt flere lejligheder. Der er en del af dem der desværre ikke lever op til købers forventninger og der flere køberne der har sagsanlæg mod sælger.

Vi har med baggrund i **vedligeholdelsesplanen** fra juni 2015:

- Fået udført tilsynsnotat på betonbrystninger, indgangspartier, og revner i beton.
- Murbinder i vores gavle er blevet undersøgt, da der desværre er flere steder på byggeri der ligner vores, hvor gavle er væltet under storm. Vi har heldigvis ikke de problemer, men der behov for mørtelfuger og bløde fuger i toppen udskiftes.
- Trappesten og fuger ved indgangspartierne er blevet reoveret, da der trængte vand ind, flere steder.
- første etape af reoveringen af varmforsyning og varmtvandsproduktion er gennemført, varmecentralerne er blevet reoveret med tidssvarende styringer, og nye blandesløjfer. Desuden er varmtvandsbeholdere og den primære varmeveksler rensset.

Der er to årsager dels økonomi dels eliminere risiko for vækst af sygdomsfremkaldende bakterier.

- Ventilationskanalerne er blevet rensset.
- Træerne langs vejen er blevet fældet, flere var døde, og der var fare for nedfaldene grene.
- Der udover har der været mindre udgifter til maling af rummet her, og Reparationer vvs, el,

Viceværten er blevet udskiftet Brdr. Sindby kunne desværre ikke holde kvaliteten på de arbejdet og der flere beboere der havde dårlige oplevelser med firmaet, bl.a. i forbindelse med vandskader.

Vandskader: der har i året været 11 vandskader af varierende omfang, et kvalificeret bud er de 10 har været på ejernes rør, det alle rør efter T-stykker på stigstreng og faldstammer.

Alle vandrette rør er ejernes og de fælles rør de lodrette er ejerforeningens.