

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 11. april 2019 kl. 18.00.

Dagsorden 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
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om at vandregnskab starter op pr. 1. januar 2019, således at 1. års vandregnskab løber fra 1. januar 2019 – 31. december 2019. Der opkræves ac vand pr. 1. januar 2019 med pr. måned kr. 175,00 for 47 m², kr. 260,00 for 71 m² og kr. 310,00 for 84 m².
Beløbene opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. maj 2019 for perioden 1. januar – 30. april 2019.
6. Orientering fra bestyrelsen vedrørende etablering af fjernvarmeledninger, reovering af varmecentraler, udskiftning af centralvarmeanlæg samt udskiftning af vandrette brugsvandsinstallationer i lejlighederne.
7. Valg af formand for bestyrelsen
Anne Didder Jensen er ikke på valg i år
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
Per Buch-Larsen er ikke på valg i år
Helle Dysted er ikke på valg i år
Patricia Vittrup Pedersen er på valg i år og ønsker ikke genvalg, hvorfor der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem
Maria Bavnehøj Nielsen er på valg i år og ønsker genvalg
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Addere Revision
11. Indkomne forslag
12. Eventuelt

Ad 1. Formanden Anne Didder Jensen startede med at byde velkommen til foreningens ordinære generalforsamling og præsenterede kort bestyrelsen. Til dirigent og referent valgtes administrator Christina Hegner fra Real Administration. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var 2.622 ud af 4.848 mulige fordelingsstal mødt eller repræsenterede ved fuldmagt.

Ad 2. Ordet blev herefter givet til formanden, som aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Christina Hegner gennemgik regnskabet for 2018.

Der blev spurgt ind til ejendommens forsikring. Det blev oplyst, at det er lykkedes at tegne ny bygningsforsikring inkl. rørskade hos Tryg. Forsikringen trådte i kraft primo januar 2019. Da Alm.Brand ikke vil slippe foreningen før hovedforfald den 1. juli 2019, besluttede bestyrelsen at køre med dobbelt dækning for perioden januar – juni 2019, idet hensynet til at være rørskadedækket vejede størst i forhold til udgiften på ca. kr. 22.000,00 for at være dobbelt forsikret. Dirigenten oplyste endvidere, at den årlige præmie til Alm.Brand er ca. kr. 46.000,00 uden rørskadedækning, hvor udgiften til den nye forsikring hos Tryg med rørskadedækning har en årlig præmie på ca. kr. 44.000,00 med en selvrisiko på kr. 5.408,00 pr. skade.

Regnskabet for 2018 blev godkendt.

Ad 5. Dirigenten besluttede en ændring i dagsorden, idet der af praktiske årsager skulle stemmes om punkt 5 før punkt 4.

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag omkring opstart af vandregnskab pr. 1. januar 2019. Det blev oplyst, at fællesudgifterne fastholdes, men det der på lige fod med opkrævning af aconto varme nu ligeledes ønskes opkrævning af aconto vand. Opkrævning af aconto vand vil betyde en merudgift pr. måned på kr. 175,00 for 47 m², kr. 260,00 for 71 m² og kr. 310,00 for 84 m². På opkrævningen pr. 1. maj 2019 vil aconto vand blive opkrævet med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2019.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4. Christina Hegner gennemgik budgettet for 2019.

Dirigenten oplyste, at der vil ske en stigning til Fibia pr. 1. maj 2019, hvorfor opkrævningen stiger fra kr. 139,00 til kr. 159,00 pr. lejlighed pr. måned.

Bestyrelsen har indgået fast serviceaftale med BS Landskabspleje vedrørende vintertjeneste på kr. 40.000,00 årligt.

Der er afsat kr. 50.000,00 til murer, da 6 gavle trænger til reparation af fugerne.

Bestyrelsen oplyste, at det har været nødvendigt at afsætte kr. 100.000,00 til etablering af ny nedkørsel i enden ved nr. 10-12. De nye renovationsbiler får ødelagt deres affjedring da den

nuværende nedkørsel er for støj. Foreningen kan blive pålagt at afholde reparation af renovationsbilerne, hvorfor en ny nedkørsel, af økonomiske årsager, er nødvendig. Det blev endvidere oplyst, at den nuværende nedkørsel ikke bliver nedlagt i år, da bestyrelsen ikke ønsker at belaste foreningens økonomi med denne udgift.

Der blev spurgt ind til posten omkring vandskader på kr. 125.000,00. Dirigenten oplyste, at beløbet dækker over manglende fakturaer fra den sidste vandskade i november 2018, som ikke er helt afsluttet endnu. Formanden tog i den forbindelse ordet og gjorde klart, at foreningen kun betaler for udbedringen af vandskaden og følgeskaderne. I de tilfælde hvor beboerne har ønsket yderligere istandsættelse af f.eks. et badeværelse, er beboerne blevet faktureret direkte fra BS Landskabspleje og har selv afholdt udgifterne hertil.

Budgettet for 2019 blev godkendt.

Ad. 6. Bestyrelsesmedlem Per Buch-Larsen orienterede om, at på trods af, at foreningen i 2018 har fået foretaget udskiftning af de lodrette brugsvandsrør, så står foreningen nu overfor den udfordring, at de vandrette brugsvandsrør er gamle, varmeanlægget er forældet samt at radiatorerne bør udskiftes for at nedbringe varmetabet og få varme ud i alle lejlighederne. Ovennævnte bør give en varmebesparelse på 20-25 %.

Der var herefter en del spørgsmål og drøftelse omkring problemstillingen.

Situationen skal tages alvorligt, idet foreningen, i værste tilfælde, kan risikere at Tryk opsiger rørskaadedækningen, hvis vandskaderne fortsætter. Konsekvensen af dette vil være, at ejerforeningen så igen skal afholde alle udgifterne til udbedring af vandskader og følgeskader, hvilket i 2018 beløb sig til kr. 840.000.

Real Administration er i gang med at forsøge at få det økonomiske grundlag på plads, inden forslaget kan tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

Det blev oplyst, at det nye projekt er anslået til at koste omkring kr. 10 – 11 millioner.

Der var en overvejende positiv stemning og tilslutning til projektet fra de fremmødte.

Ad. 7. Formanden er ikke på valg i år.

Ad. 8. Maria Bavnehøj Nielsen blev genvalgt for en 2-årig periode. Line Winther Nielsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Ad. 9. Randi Birch Laursen og Patricia Vittrup Pedersen blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Anne Didder Jensen
Bestyrelsesmedlem Per Buch-Larsen
Bestyrelsesmedlem Helle Dysted
Bestyrelsesmedlem Line Winther Nielsen
Bestyrelsesmedlem Maria Bavnehøj Nielsen
Suppleant Randi Birch Laursen
Suppleant Patricia Vittrup Pedersen

Ad. 10. Addere Revision blev genvalgt.

Ad. 11. Ingen indkomne forslag.

Ad. 12. Foreningens hjemmeside hedder: www.rosagaarden8-10.dk.

Formanden oplyste, at fliser ved trappenedgangen ved nr. 6 bliver skiftet når vejret er tørt og frostfrit.

Bestyrelsen blev rost for deres store arbejde.

Bestyrelsen bestræber sig på, at blive bedre til at hænge referat af bestyrelsesmøder op i opgangene.

Såfremt man mangler grønne biposer skal man selv henvende sig til kommunen. Kontaktinformation står skrevet på selve poserne og i den udleverede brochure.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at foreningen har 2 ledige kælderrum til leje. Interesserede skal henvende sig til administrator Christina Hegner, christina@realadmin.dk.

Bestyrelsen oplyste, at man havde fået tilbudt at købe vaskeriet og tørrerum af Storstrøm A/S, men var nået den til beslutning, at det ikke vil være rentabelt for foreningen at drive vaskeriet. Derudover fandt bestyrelsen, at prisen på kr. 450.000,00 var for høj.

Tenna Larsen, Patricia Vittrup Pedersen og Maria Bavnehøj Nielsen har sidste år arrangerede flere sociale sammenkomster for beboerne, herunder afholdelse af sommerfest. De fortsætter gerne arbejdet og opfordrede beboerne til at kontakte dem med gode idéer.

Havegruppen, der ligeledes består af Tenna, Patricia og Maria, foreslog at der bliver afholdt arbejdsdag/ havedage, hvilket det selvfølgelig er frivilligt at deltage i.

Boe Siersbæk fra BBLs Ejendomme oplyste, at når en restlejlighed bliver ledig, bliver den sat i stand med bl.a. nyt køkken og badeværelse med henblik på salg.

BBLs Ejendommen har i skrivende stund 9 restlejligheder tilbage i foreningen.



BBLs Ejendomme blev opfordret til at deres håndværkere sætter opslag i opgangene når de istandsætter en lejlighed, idet dette er forbundet med store støjgener for de øvrige beboere.

Der var herefter en snak omkring foreningens husorden, især vedr. regler for larm i weekenderne ved brug af værktøj/ istandsættelse af lejligheder. Der er et stort ønske hos både bestyrelse og beboerne om en modernisering af den eksisterende husorden. Administrator må desværre oplyse, at beboerrepræsentationen for de 3 ejerforeninger: E/F Rosagården 1-5, E/F Rosagården 6 og E/F Rosagården 8-10 har en afsagt dom på, at de skal betragtes som 1 samlet beboerrepræsentation, hvorfor de 3 ejerforeninger ikke hver i sær kan lave sin egen individuelle husorden. En vedtagelse af ny husorden vil kræve, at samtlige beboere i alle 3 ejerforeninger samt beboerrepræsentationen enstemmigt godkender den nye husorden.

Bestyrelsen oplyste, at det er ulovligt at parkere på brandvejen og henstiller, igen i år, til at dette ophører. Q-park vil udstede bøder for parkering på brandvejen, også selvom der er p-kort eller gæstekort i ruden. Bøden vil ikke blive eftergivet.

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

Roskilde, den 24/4 2019
Som referent og dirigent


Christina Hegner

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

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."

Christina Rosagården 8-10


Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:28622481-RID:90889269

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-04-24 08:21:19Z

NEM ID 

Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-000820904116

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-04-24 13:36:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OSNUH-FCD42-W3BU7-J2KML-JKGIN-84558

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 tidsstempelt 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>

Bestyrelsens beretning for 2018

- **Byggeri med Rudi startede i sommeren 2018:** Der blev efterspurgt trapper til toiletvognene da flere havde svært ved at komme op i vognene pga højden. Der var en enkelt der fik sat et tørkloset til rådighed. Byggeriet forløb planmæssigt og de problemer der opstod blev løst straks. Der var under hele byggeriet god ro og orden og ikke mindst en god kontakt til håndværkerne. Der var flere der havde håndværkerne til middag.
- **Affald sortering 1. november:** Der blev opstartet ny affaldssortering og der var bestilt nye affaldscontainere. Efter 1 måned blev vi i bestyrelsen klar over at der manglede containere til restaffald og da vi kunne bestille 2 nye uden afgift blev dette gjort
- Nye spande ikke nok, bestilte en ekstra. Vi skal blive bedre til at sortere. Ved manglende sortering kan der blive tale om håndsortering og det koster pr påbegyndte time kr. 1.250.-
- Juletræer; gave fra BS: BS gav foreningen 2 juletræer inden jul og der blev indkøbt 2 lange lyskæder. En beboer var rar at udlåne en forlængerledning til foreningen. Dette var vi meget taknemmelige for
- Container tømning – burde være bedre til at sortere: Den store grønne container ses ofte meget fyldt. Vi skal være bedre til at sortere det vi fylder i den og slå kasser sammen. Vi har et stort forbrug og en stor udgift omkring denne container
- Parkeringsafgifter- husk gæsteparkeringer: Der har været en del annulleringer af p-afgifter i det forgangne år. Vi må prøve at huske hinanden på at give p-tilladelser til vores gæster. Skulle der opstå spørgsmål vedrørende bøder, kan der rettes henvendelse til bestyrelsen omkring dette.
- Nye ejere i 2018: Der er kommet en del i det sidste år og vi i bestyrelsen byder alle velkomne. Det er aftalt i bestyrelsen, at vi vil fremadrettet lave velkomstkuverter til nye ejere
- Ny rampe: Efter vi har fået ny affaldsordning kan de nye affaldsbiler ikke komme ned af vores rampe, da den gamle er for skrå. Flere tilbud er kommet ind og der er givet tilladelse fra kommunen. Dette påbegyndes snarest
- Udskiftning af vandrette vandrør. Der har været som bekendt en del vandskader i det forløbne år. Faktisk 18 stk. Sidste var den 5 november 2018. Ved den lejlighed blev vi opmærksomme på hvilken forfatning rørene var i. Bestyrelsen er påbegyndt planlægning vedr. rørskit i ejendommen men dette pkt. er omtalt ved Per
- Ingen overskud 2018 pga vandskader men pga ekstra indbetalinger er vi ikke insolvens mere.
- Hjertestarter; Der har været indhentet oplysninger vedr. hjertestarter. Der er ingen i nærmiljøet og vi er i gang med at få denne evt. sponsoreret
- Luft fra aftræk i køkkenet; Der har været klaget over luftgener hos nogle når andre beboer lave mad. Dette skyldes at der var gået en sikring

- Trygforsikring vandskader. Fortsat forsikring hos alm. Brand da de ikke vil slippe os før hovedforfald, men Christina fortæller mere omkring dette
- Vinduespudsning: fast vinduespudsning hver 3 mdr. til meget lav pris
- Trappevask. Sparet hovedrengøring i år for at spare kapital
- Løs ventilator på tag i blok 2: dette er nu lavet
- Nye badeværelser – egenbetaling: Det er forlydt at dem der får nyt badeværelse efter vandskader får betalt nyt badeværelse af foreningen. DETTE er ikke tilfældet. Der er visse der har valgt at få lavet yderligere, men dette er fuldstændig egenbetaling
- HPFI alle 3 blokke. Sikret vores jordforbindelser i hele bebyggelsen efter de nye vandrør. Dette er nu udført
- Urtehaven og stor aktivitet: Der har været meget stor aktivitet omkring urtehaven i sommer, hvilket er til glæde for mange
- Gavle: Der er taget kontakt til murer der kan udbedre fugerne ved tag på gavlene for kr. 50.000.-

- Fliser i tørregårdene: Der er skiftet fliser ud i alle tørregårdene med knust byggeaffald for at få gårdene mere jævne
- Flis ved træerne: Der er leveret 2 læs flis, som er placeret mellem alle træerne
- Nye buske: Der er flere af vores buske der er gået ud efter sprøjtning fra BS. Disse bliver erstattet og er bestilt
- Ny overlægger i tørregård ved blok 1: Per kommer snarest og ordner dette
- sommerfest: der er opslag oppe i opgangene så deltag hvis du kan

MVH bestyrelsen