

## Referat af ekstraordinær generalforsamling for E/F Rosagården 8-10

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i kælderen i varmecentralen under Vognmandsmarken nr. 6, 4000 Roskilde, den 9. maj 2018 kl. 18.00.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Endelig godkendelse af udskiftning af den fælles del af brugsvandsinstallationen i ejerforeningen.

Da der, som følge af utætheder i brugsvandsinstallationen, har været en lang række vandskader i ejerforeningen har foreningens forsikringsselskab opsagt rørskadedækningen i forsikringspolisen, og det har ikke været muligt at indgå aftale med andre forsikringsselskaber om dækning før foreningens brugsvandsrør er udskiftet.

På denne baggrund blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen den 22/1 2018. På denne generalforsamling blev det vedtaget at iværksætte udskiftningen på baggrund af et af RT Consult udarbejdet med en projektsum for selve entreprisen på kr. 2.268.750 inkl. moms.

Der er på denne baggrund indhentet konkrete tilbud fra 3 entreprenørfirmaer, og de konkrete tilbud er i alt kr. 2.592.675. Det samlede budget inkl. uforudsete udgifter, låneomkostninger, byggesagsadministration mv kan opgøres som følger:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Rådgivende ingeniør              | 265.000   |
| VVS arbejder mv. ex tømrer       | 1.398.000 |
| Tømrer                           | 117.312   |
| ISTA målere                      | 105.270   |
| Følgearbejder i boliger          | -         |
| Projektsum                       | 1.885.582 |
| Uforudsete udgifter afsat        | 188.558   |
| Byggesagsadministration          | 41.483    |
| Projektsum ex. moms              | 2.074.140 |
| Moms 25%                         | 518.535   |
| Projektsum inkl. moms            | 2.592.675 |
| Entrepreneurforsikring           | 10.000    |
| Rente byggelån                   | 36.000    |
| Stiftelsesomkostninger lån       | 20.000    |
| Omkostninger til fordeling i alt | 2.658.675 |

Da budgettet efter indhentning af konkrete tilbud på entreprisen er ca. kr. 324.000 (ca. 14%) højere end forventet på generalforsamlingen er det, som oplyst på den ordinære generalforsamling, besluttet at indkalde til denne ekstraordinære generalforsamling.

## **Finansiering:**

På generalforsamlingen i januar var der følgende forudsætninger:

Når de samlede udgifter er opgjort, vil udgifterne blive fordelt på alle lejligheder i overensstemmelse med de lejlighedernes fordelingstal, og hver enkelt ejer kan så vælge at indbetale sin andel af lånet kontant eller ejeren kan vælge at deltage i et fælleslån som optages gennem ejerforeningen.

Projektsummen forudsættes, i byggefasen, finansieret gennem en byggekredit i et pengeinstitut, og når byggeriet er afsluttet opgøres de samlede udgifter ved projektet.

For både byggekredit og fælleslån er der budgetteret med en variabel rente på 3,5% p.a., og fælleslånet forudsættes at være afdraget efter 20 år. Stiftelsesomkostning kr. 20.000.

Det forudsættes, at ejerforeningens medlemmer hæfter solidarisk for byggekrediten og pro rata på fælleslånet. Medlemmer som ikke deltager i fælleslånet eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet deltager ikke i hæftelsen.

Hvis en ejer ønsker at indfri sin andel af fælleslånet kan dette gøres med 1 måneds varsel til udløbet af et kvartal. Der forventes at være et indfrielsesgebyr på kr. 800,00 til bank og kr. 500,00 til administrator ved førtidsindfrielse.

*Der er efterfølgende indhentet finansieringstilbud fra 3 pengeinstitutter, og alle 3 har tilbudt finansiering af projektet, men kun 2 af dem har tilbudt finansiering som opfylder førnævnte forudsætninger.*

Forudsætningerne for finansiering er dermed opfyldt.

Den budgetterede udgift pr. lejlighedstype er følgende:

|   |               |
|---|---------------|
| Budget for lejlighed med fordelingstal 47 | kr. 25.775,11 |
| Budget for lejlighed med fordelingstal 71 | kr. 38.936,87 |
| Budget for lejlighed med fordelingstal 84 | kr. 46.066,16 |

Vælger man som ejer at deltage i fælleslånet, kan der budgetteres med følgende ydelse som opkræves sammen med de månedlige fællesudgifter:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Budget for lejlighed med fordelingstal 47 | kr. 147,79, heraf rente kr. 74,19  |
| Budget for lejlighed med fordelingstal 71 | kr. 226,27, heraf rente kr. 112,08 |
| Budget for lejlighed med fordelingstal 84 | kr. 267,70, heraf rente kr. 132,60 |

## **Til afstemning:**

Bestyrelsen bemyndiges til at lade foreningens fælles brugsvandsrør udskifte på baggrund af de indkomne tilbud på entreprisen og ovenstående budget, og bestyrelsen bemyndiges til at optage henholdsvis byggelån og fælleslån som budgetteret og beskrevet ovenfor.

3. Nedlæggelse af legepladsen.

Bestyrelsen stiller forslag om nedlæggelse af legepladsen, da den ikke vil kunne godkendes ved næste legepladsinspektion.

Flere elementer (tag på tårn og rutsjebane) er så nedbrudte, at de skal udskiftes, hvilket ikke vurderes rentabelt med baggrund af den forventede restlevetid på de øvrige elementer.

Området reetableres med græsplæne.

Der findes to fine legepladser i Bakkegården, der er offentligt tilgængelige.

Arbejderne forbundet med nedlæggelsen af legepladsen vil blive udført af frivillig arbejdskraft, og vil således ikke påføre foreningen nogen udgift.

**Ad 1.** Formanden Anne Didder Jensen startede med at byde velkommen og foreslog Tonni Sørensen fra Real Administration som dirigent. Christina Hegner fra Real Administration blev valgt til referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var 1.871 ud af 4.801 mulige stemmer efter fordelingstal mødt eller repræsenterede ved fuldmagt.

**Ad 2.** Dirigenten redegjorde for baggrunden for indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling, nemlig at det efterfølgende har vist sig, at prisen for projektet er ca. kr. 400.000,00 højere end det budget der blev vedtaget på den ekstra ordinære generalforsamling afholdt den 22. januar 2018.

Dirigenten og bestyrelsen besvarede herefter spørgsmål fra de fremmødte omkring økonomien og projektet i sin helhed.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Foreløbig tidsplan for projektet er vedlagt nærværende referat.

**Ad 3.** Per Buch-Larsen fra bestyrelsen orienterede omkring legepladsens dårlige og farlige stand. Der var lidt snak frem og tilbage blandt de fremmødte, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

Da der ikke var yderligere punkter blev generalforsamlingen hævet.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-000820904116

IP: 2.131.182.251

2018-05-28 09:27:20Z

NEM ID 

## Tonni Sørensen

Direktør

På vegne af: Real Administration A/S

Afventer  
underskrift 

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](mailto: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>

