

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 22. januar 2018 kl. 18.00.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om udskiftning af den fælles del af brugsvandsinstallationen i ejerforeningen.
3. Forslag om indgåelse af aftale med Qpark.

Ad 1. Formanden Per Buch-Larsen startede med at byde velkommen og foreslog Tonni Sørensen fra Real Administration som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var 2.750 ud af 4.848 mulige stemmer efter fordelingstal mødt eller repræsenterede ved fuldmagt.

Ad 2. Dirigenten gav herefter ordet tilbage til formanden Per Buch-Larsen som kort redegjorde for baggrunden for indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling. Ingeniør Rudi Tazrei fra RT Consult tog herefter ordet og fortalte om projektets omfang og indhold.

På de af forsamlingen fremsatte spørgsmål svarede Rudi Tazrei, at for at kunne udskifte vandrørerne vil det bl.a. medføre, at skabe skal fjernes og gulvet omkring det berørte område muligvis skal skæres op. Disse følgeskader vil efterfølgende blive udbedret og skabe genopsat. Såfremt forslaget bliver vedtaget, vil Rudi Tazrei i uge 5 påbegynde besigtigelse af hver enkelt lejlighed, herunder ligeledes aftale med beboerne udførelsen af udbedring af eventuelle følgeskader.

Der blev givet udtryk for bekymring for, at de afsatte kr. 150.000,00 til udbedring af følgeskader ikke vil række til 72 lejligheder.

På opfordring forklarede Rudi Tazrei, at projektet vil blive sat i udbud. Bestyrelsen vil herefter i samråd med RT Consult vurdere hvilket af de 3 indhentede tilbud er bedst, ligesom RT Consult vil føre tilsyn og kontrollere det udførte arbejde under vejs.

De nye vandrør udføres i rustfrit stål.

Rudi Tazrei forklarede, at der ikke vil være vand i lejlighederne under udskiftningen. Der vil blive etableret en midlertidig streng med koldt vand i opgangen med aftapningshane på hver etage. Toiletterne kan stadig benyttes, men der skal manuelt hældes vand ned i kummen for at skylle ud. Der vil ligeledes blive opsat badvogne, idet det ikke vil være muligt at tage brusebad i lejligheden. Flere af de fremmødte tilbød, at stille deres bad til rådighed.

Arbejdet udføres én opgang ad gangen og forventes at tage 3-4 uger pr. opgang.

Arbejdet forventes påbegyndt i uge 14 og forventes afsluttet i uge 33.

Vaskeriet vil fungere under hele projektet, dog med mulighed for undtagelse af enkelte dage.

Der var derefter en del snak omkring ejerforeningens forsikring. Codan har opsagt ejendomsforsikringen på grund af 13 vandskader indenfor et år, hvorfor bestyrelsen har valgt at tegne ny ejendomsforsikring hos Alm .Brand. På grund af skadehistorikken kan foreningen ikke tilbydes vandskadedækning. Et af formålene med udskiftningen af vandrørene er, at foreningen vil kunne tilbydes en forsikring med vandskadedækning.

Det blev præciseret, at ejerforeningen har vedligeholdelsespligten af de lodrette rør, hvorimod det påhviler ejerne selv at vedligeholde de vandrette rør. Per Buch-Larsen redegjorde for, at projektet omfatter udskiftning af de lodrette rør, T-stykket samt en lille stykke af de vandrette rør, da der skal monteres vandmålere på det kolde og varme vand. Såfremt en ejer ønsker udskiftning af den resterende del af de vandrette rør, skal dette ske for ejerens egen regning.

Der blev forespurgt til forsikring af de vandrette rør, som hører under ejerens vedligeholdelsespligt. Det er ikke muligt, at forsikre de vandrette rør individuelt som ejer.

Tonni Sørensen forklarede herefter forsamlingen om den økonomiske del.

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.

Den budgetterede udgift pr. lejlighedstype er følgende:

Budget for lejlighed med fordelingstal 47	kr. 22.634,75
Budget for lejlighed med fordelingstal 71	kr. 34.192,91
Budget for lejlighed med fordelingstal 84	kr. 40.453,59

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. 131,54, heraf rente kr. 65,15
Budget for lejlighed med fordelingstal 71	kr. 198,70, heraf rente kr. 98,42
Budget for lejlighed med fordelingstal 84	kr. 235,09, heraf rente kr. 116,44

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 indfri sin andel af fælleslånet deltager ikke i hæftelsen.

Hvis en ejer, på et senere tidspunkt, 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.

Herefter blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækkelse.

Forslaget blev vedtaget med 39 for, 1 imod.

Ad. 3. Bestyrelsesmedlem Anne Didder Jensen oplyste, at bestyrelsen har modtaget henvendelser fra beboere om gener ved, at andre end beboerne parkerer på foreningens parkeringspladser, hvilket kan gøre det svært for foreningens beboere at få en parkeringsplads.

Udfordringen består desuden også i, at unge mennesker bruger parkeringspladsen som et opholdssted. De parkerer på brandvejen, ryger hash i opgangene og flere beboere føler sig utrygge, idet de unge mennesker har udvist en aggressiv adfærd, når de er blevet bedt om at flytte deres biler. Bestyrelsen har været i dialog med både kommunen og Café-ejeren på modsatte side af Køgevej, men de har desværre ikke kunne være behjælpelig med at løse problemet. Politiet er ligeledes blevet kontaklet og de har foretaget enkelte patruljeringer.

Der blev tilkendegivet forskellige holdninger til hvor store generne bliver opfattet af beboerne.

Der blev også til bestyrelsen gjort opmærksom på, at der mangler optegning af de gule markeringer. Bestyrelsen oplyste, at dette arbejde vil blive udført når vejret tillader det.

En aftale med Q-Park om parkeringskontrol vil ikke koste foreningen noget, idet Q-Park's indtjening består i deres fortjeneste ved udskrivning af parkeringsbøder.

Bestyrelsen kan strikke nøjagtig den aftale sammen med Q-Park som man ønsker. Beboerne vil få udleveret P-kort, ligesom der kan blive udleveret gæstekort.

Der blev tilkendegivet bekymring for, at det bliver besværligt når man får gæster på besøg, ligesom der blev udtrykt bekymring for hvor svært det vil være at få eftergivet en bøde.

Anne Didder Jensen oplyste, at der ikke vil blive givet bøder for parkering på stregerne eller hvis en flyttebil er parkeret udenfor afmærkningerne, ligesom f.eks. hjemmeplejen og andre tjenestekøretøjer eller ejerforeningens håndværkere heller ikke vil modtage bøder.

Bestyrelsen understregede, at ordningen skal udfærdiges, så den i videste muligt omfang ikke vil være til gene eller ulempe for beboerne.

Handicapparkeringsplads kan etableres ved at kontakte kommunen.

På forespørgsel kunne Anne Didder Jensen oplyse, at aftalen med Q-Park kan opsiges med 12 måneders varsel.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning.

Forslaget blev vedtaget, idet fordelingstal på 1748 stemte JA, 953 stemte NEJ og 131 stemte blankt.

Generalforsamlingen blev afsluttet med lidt løs snak og besvarelse af enkelte spørgsmål.

Det blev oplyst, at ejendommen for ca. 5 år siden gik over til Fibernet.

Nogle beboere efterspurgte mere information fra bestyrelsen i løbet af året om forskellige ting der bliver udført på ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at der i hver opgang hænger opslag med bestyrelsens mailadresse og foreningens hjemmeside.



Det kan oplyses, at bestyrelsens mail er: ejerforeningenrosagarden@gmail.com.

Foreningens hjemmeside er: rosagaarden8-10.dk.

Da der ikke var yderligere punkter blev generalforsamlingen hævet.

Roskilde, den 24/1 2018

Som dirigent

Tonni Sørensen

Per Buch-Larsen

Niels Oluf Lausen

Helle Dysted

Anne Didder Jensen