

## 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 11. juni 2019 kl. 18.00.

Dagsorden er følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen stiller forslag om:
  - a. Etablering af fjernvarmeledninger
  - b. Renovering af varmecentraler
  - c. Udskiftning af centralvarmeanlæg
  - d. Udskiftning af brugsvandsinstallationer i lejligheder

RT Consult Rådgivende Ingeniører ApS har udarbejdet vedlagte investeringsoversigt som omfatter ovenstående arbejder a.- d. (**bilag 1**). Rudi Tarzei fra RT Consult vil være til stede og han vil sammen med bestyrelsen redegøre for behovet for gennemførelse af arbejderne, og der vil være mulighed for at spørge nærmere ind til projektet.

På baggrund af overslagspriserne kan der opstilles nedenstående budget for udgifterne:

Rådgivende ingeniør	776.500
Etablering af fjernvarmeledninger	275.000
Renovering af varmecentral	620.000
Udskiftning af centralvarmeanlæg	2.790.000
Udskiftning af brugsvandinst.	3.100.000
Projektsum inkl. ingeniør	7.561.500
Uforudsete og div. udgifter afsat 5%	378.075
Byggesags administration 1%	79.396
Projektsum ex. moms	7.939.575
Moms 25%	1.984.894
Projektsum inkl. moms	9.924.469
Entrepriseforsikring	25.000
Rente byggelån	100.000
Stiftelsesomkostninger lån	50.000
Omkostninger til fordeling i alt	10.099.469

Efter drøftelser med en række pengeinstitutter har bestyrelsen valgt at anbefale Spar Nord Bank til at finansiere projektet.

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

Når de samlede udgifter er opgjort, vil udgifterne blive fordelt på alle lejligheder i overensstemmelse med 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. 97.911,52
Budget for lejlighed med fordelingstal 71	kr. 147.908,89
Budget for lejlighed med fordelingstal 84	kr. 174.990,80

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. 541,54, heraf rente kr. 237,35
Budget for lejlighed med fordelingstal 71	kr. 818,07, heraf rente kr. 358,56
Budget for lejlighed med fordelingstal 84	kr. 967,86, heraf rente kr. 424,21

For både byggekredit og fælleslån har Spar Nord Bank tilbudt en variabel rente på 2,95% p.a., og fælleslånet forudsættes at være afdraget efter 20 år. Stiftelsesomkostning kr. 50.000.

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. 1.000,00 til bank og kr. 500,00 til administrator ved førtidsindfrielse.

Det kan oplyses, at Spar Nord Bank som betingelse for at komme med den ønskede finansiering har stillet krav om at foreningen bliver helkunde i Spar Nord Bank. De har derfor tilbudt en samlet kreditramme på kr. 12.000.000, da det lån som medlemmerne har i Nordea med en samlet restgæld på ca kr. 1.900.000 flyttes over i Spar Nord.

Det medfører i praksis, at renten på dette lån falder fra 3,25% til 2,95%. Der vil ikke være omkostninger for foreningen ved overflytning af dette lån.

### Til afstemning:

Bestyrelsen bemyndiges til at lade RT Consult indhente tilbud på de i investeringsoversigten beskrevne arbejder, og såfremt den samlede projektsum inkl. Ingeniøromkostninger ikke væsentligt overstiger kr. 7.561.500 med tillæg af moms i alt kr. 9.451.875, bemyndiges bestyrelsen til at igangsætte projektet, dog således at ejerforeningens advokat skal godkende rådgiver- og entrepriseaftaler inden igangsætning.

Da en beslutning om at foreningen varetager udskiftning af forsyningsrør og varmeinstallation inde i de respektive lejligheder fraviger vedtægternes §24.1., hvorfor nærværende beslutning skal vedtages med 2/3 flertal efter såvel fordelingstal som efter antal lejligheder, for at projektet kan gennemføres.

**Ad. 1** Formanden Anne Didder Jensen startede med at byde velkommen og foreslog Tonni Sørensen fra Real Administration som dirigent og Christina Hegner fra Real Administration som referent. Begge blev valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet. Der var 48 ud af 72 ejerlejligheder med 3441 ud af 4848 mulige stemmer efter fordelingstal mødt eller repræsenterede ved fuldmagt. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamling var beslutningsdygtig.

**Ad 2.** Dirigenten gav herefter ordet til bestyrelsesmedlem Per Buch-Larsen som redegjorde for bestyrelsens bevæggrund for at indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling og samtidig orienterede om nødvendigheden af gennemførelsen af det foreslået projekt. Per Buch-Larsen gjorde opmærksom på, at foreningen i 2018 har haft udgift til vandskader for kr. 840.000, da foreningens rørskadeforsikring var blevet opsagt af Alm.Brand. Efter udskiftning af de lodrette brugsvandsrør i 2018 er det lykkedes at tegne ny forsikring i Tryg med fuld rørskadedækning. Bestyrelsen ønsker ikke at foreningen på ny kommer til at stå i den situation, at Tryg opsiger rørskadeforsikringen, hvis der opstår vandskader på baggrund af de vandrette brugsvandsrør, som er 50 år gamle. Bestyrelsen oplyste, at der heldigvis ikke har været en vandskade siden november 2018.

Der blev herefter stillet spørgsmål fra de fremmødte omkring udførelsen og processen, som blev besvaret af Rudi Tazrei fra RT Consult, rådgivende ingeniører samt af bestyrelsen.

Rudi Tazrei oplyste, at han først efter en besigtigelse af alle lejlighederne kan oplyse, hvorledes han vil anbefale, at udskiftningen af de vandrette brugsvandsrør rent praktisk bør udføres.

Der blev derudover givet udtryk for en følelse af uretfærdighed fra de ejere der allerede har udskiftet de vandrette rør stadig skal deltage i den samlede fælles udgift til denne del af projektet.

Der var herefter en længere drøftelse om de vandrette brugsvandsrør under badeværelsesgulvene. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at selvom man har et nyt/ nyere badeværelse er det ikke sikkert, at de vandrette rør i gulvet er udskiftet.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og blev nedstemt med 28 imod og 20 for.

Bestyrelsen ønskede herefter at få generalforsamlingens tilkendegivelse af hvorledes bestyrelsen kan arbejde videre med projektet.

Det blev forslået, at dele projektet op i 4 forslag, som sættes til individuel afstemning.

Endvidere blev det forslået, at forslaget vedrørende udskiftning af de vandrette brugsvandsrør skal udarbejdes, således at de ejere der allerede har fået udskiftet rørene ikke skal deltage økonomisk i denne del af projektet. Der blev drøftet flere forskellige muligheder for at konstatere/ dokumentere om en ejers vandrette brugsvandsrør er udskiftet.

Bestyrelsen arbejder videre med projektet og vil indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling senere på året.

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-000820904116

IP: 2.129.xxx.xxx

2019-06-26 10:49:17Z

NEM ID 

## Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-06-27 06:40:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7T0XW-HLV7O-25DEP-5POEE-0DHQP-6ANEV

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>