

Referat af ekstraordinær generalforsamling i E/F Rosagården 8 - 10

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i kælderen i varmecentralen under Vognmandsmarken nr. 6, 4000 Roskilde den 30. september 2019 kl. 18.00,

Dagsorden er følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen stiller forslag om:
 - a. Etablering af fjernvarmeledninger og renovering af varmecentraler
 - b. Udskiftning af centralvarmeanlæg
 - c. Projektering og indhentning af tilbud på udskiftning af brugsvandsinstallationer i lejligheder
3. Valg af 3-5 medlemmer til byggeudvalg.
 - a. Bestyrelsen stiller op med 2-3 bestyrelsesmedlemmer

På den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 11/6 2019 blev ovenstående forslag sat samlet til afstemning, dog således at punkt 2 a. var delt i 2 særskilte forslag. På generalforsamlingen blev forslaget nedstemt, og forsamlingen gav udtryk for, at der i størst muligt omfang skal tages stilling til hvert punkt for sig.

Forsamlingen gav endvidere udtryk for, at det ikke fandtes rimeligt, at såfremt man som ejer selv har udskiftet sine brugsvandsrør helt eller delvist, så ville den enkelte ejer ikke få et fradrag i den omkostning som påhviler ejerens lejlighed.

Da størrelsen af et fradrag ikke kendes før der er indhentet konkret tilbud på udskiftningen, findes det nødvendigt at detailprojektene og udbyde projektet før der tages endelig stilling til om brugsvandsinstallationen udskiftes.

Baggrund, beskrivelse og budget for hvert af punkterne 2 a. – c. findes i vedlagte bilag A-C.

På generalforsamlingen vil Rudi Tazrei fra RT Consult vil være til stede og han vil sammen med bestyrelse og administrator redegøre for behovet for gennemførelse af arbejderne, og der vil være mulighed for at spørge nærmere ind til projektet.

Finansiering:

Efter drøftelser med en række pengeinstitutter har bestyrelsen valgt at anbefale Spar Nord Bank til at finansiere projektet. Spar Nord har forlænget sit tilbud om at etablere en byggekredit i byggefase 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.

Med hensyn til budget for omkostningerne 2 a. – c. så fremgår de af BILAG A – C, hvor den månedlige ydelse, hvis man deltager i fælleslånet, fremgår.

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, lidt afhængigt af hvor mange af punkterne der vedtages.

Det forudsættes, at ejerforeningens medlemmer hæfter i henhold til § 5 i foreningens vedtægter, hvor det fremgår at medlemmerne hæfter subsidiært og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredje mand og medlemmerne er berettiget og forpligtet i forhold til deres fordelingstal.

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

Man behøver ikke deltage i fælleslån. I givet fald indbetales lejlighedens andel af omkostningen kontant.

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:

2 a.:

Bestyrelsen bemyndiges til at lade RT Consult indhente tilbud på de i 2 a. beskrevne arbejder, og såfremt den samlede projektsum inkl. Ingeniøromkostninger mv. nævnt i BILAG A ikke væsentligt overstiger kr. 1.276.000 inkl. moms, bemyndiges bestyrelsen til at igangsætte projektet, dog således at ejerforeningens advokat skal godkende rådgiver- og entrepræse aftaler inden igangsætning. Væsentligt defineres som maksimalt 5%.

Forslaget kan vedtages med almindeligt flertal baseret på fordelingstal.

2 b.:

Bestyrelsen bemyndiges til at lade RT Consult indhente tilbud på de i 2 b. beskrevne arbejder, og såfremt den samlede projektsum inkl. Ingeniøromkostninger mv. nævnt i BILAG B ikke væsentligt overstiger kr. 3.958.000 inkl. moms, bemyndiges bestyrelsen til at igangsætte projektet, dog således at ejerforeningens advokat skal godkende rådgiver- og entrepresaftaler inden igangsætning.

2 c.:

Bestyrelsen bemyndiges til at lade RT Consult indhente tilbud på det i BILAG C. beskrevne forprojekt.

Når projektet er prissat indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal tages stilling til om projektet gennemføres.

Det bemærkes, at forprojektet i første omgang betales af foreningens kassebeholdning, og såfremt projektet i sidste ende vedtages finansieres det gennem byggekreditten.

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

Ad.1. Formand Anne Didder Jensen bød velkommen og takkede for det store fremmøde. Tonni Sørensen fra Real Administration blev herefter valgt som dirigent. Christina Hegner fra Real Administration tog referat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet. Der var 44 ud af 72 ejerlejligheder med 3220 ud af 4848 mulige stemmer efter fordelingstal mødt eller repræsenterede ved fuldmagt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig, men dog ikke i stand til at tage endelig beslutning under punkt 2 b, som kræver kvalificeret flertal.

Ad.2.

A.

Tonni Sørensen orienterede om projektet og økonomien bag. Efter besvarelse af enkelte spørgsmål, som blandet andet blev besvaret af Rudi Tazrei fra RT Consult, blev forslaget sat til skriftlig afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ja: 42 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.052.

Nej: 2 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 168.

B.

Rudi Tazrei fra RT Consult redegjorde for projektets omfang og redegjorde for årsagerne, fordelene ved gennemførelse af projektet samt orienterede om de gener og ulemper en del af foreningens beboere oplever med manglende varme.

Rudi Tazrei fremviste en model af de rør der vil blive etableret, som nye synlige rør fra gulv til loft ved vinduerne.

Der blev stillet en del spørgsmål vedr. placering og den faktiske udførelse af de nye varmerør.

Rudi Tazrei oplyste, at alle lejlighederne vil blive besigtiget og de faktiske forhold i hver enkelte lejlighed vil blive registreret.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning, hvor stemmerne faldt således:

Ja: 29 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 2.099.

Nej: 15 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 1.121.

Da en beslutning om at foreningen varetager udskiftning af radiatorer inde i de respektive lejligheder fraviger vedtægternes § 24.1., skal forslaget vedtages med 2/3 flertal efter såvel fordelingstal som efter antal lejligheder.

Forslaget blev således vedtaget, men da der skulle have været mødt minimum 48 lejligheder samt et samlet fordelingstal på minimum 3.232, skal der afholdes ny ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, hvor der stemmes om punktet igen.

C.

Tonni Sørensen orienterede om de mange vandskader foreningen har oplevet i løbet af 2017 og 2018, som i alt er løbet op i ca. kr. 1.million. En udgift der alene er blevet afholdt af foreningen, idet foreningens tidligere forsikringsselskab opdagde rørskadedækningen medio 2017. Det lykkedes at tegne rørskadedækning hos Tryg efter de lodrette brugsvandsinstallationer blev udskiftet i 2018. Bestyrelsen ønsker ikke at foreningen kommer til at stå i en lignende situation igen, hvor forsikringsselskabet opdiger rørskadedækningen på grund af vandskader fra de lodrette brugsvandsinstallationer.

Der blev stillet en del spørgsmål fra de fremmødte, som blev besvaret af bestyrelsen, Rudi Tazrei og Tonni Sørensen.

Der blev desuden talt om fradraget, såfremt man allerede selv har fået udskiftet de skjulte vandrette brugsvandsrør samt hvorledes det rent faktisk kan konstateres om rørene er blevet udskiftet.

Alle lejlighederne vil blive besigtiget og registreret, hvor det vil blive konstateret hvilke rør der allerede er blevet udskiftet.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ja: 42 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.052.

Nej: 2 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 168.

Ad.3.

Valg af byggeudvalg, som kan deltage i byggeudvalgsmøder med Rudi Tazrei, hvor der vil være mulighed for at få en medindflydelse på udførelsen af projekterne samt komme med input og forslag.

Følgende ejere blev valgt til byggeudvalget:

Birgitte Grønnemose

Boe Siersbæk

Tine Ringø

Mathias Brodersen

Steen Almsgaard

Per Buch-Larsen

Helle Dysted

Anne Didder Jensen

Da der ikke var yderligere punkter blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og formanden.

BILAG A.

ETABLERING AF FJERNVARMELEDNINGER OG UDSKIFTNING AF VARMECENTRALER.

Varmecentralen Vognmandsmarken 10-12 har tidligere været forsynet med oliefyr. I 1985 blev ejendommen Vognmandsmarken 10-12 konverteret til fjernvarme.

Ejendommene Vognmandsmarken 2-4 og 6-8 bliver forsynt med centralvarmenvand fra varmeveksler i Vognmandsmarken 10-12.

Forsyningsledninger beliggende i jord til de 2 ejendomme (6-8 og 2-4) er fra 1971, ledningerne er isoleret efter datidens standard.

Baggrund:

- Rørledninger mellem blokkene er næsten 50 år gamle.
- Næsten ingen isolering på rørene. Det medfører stort varmetab og er ikke tidssvarende.
- Varmetab er spild af ressourcer og medfører unødige omkostninger.
- Det kan illustreres af, at der om vinteren ikke er sne, hvor de rørledninger ligger i jorden.
- Ved ændring af rørledninger kan sikres ensartet varmeforsyning i alle boliger.
- Efter renoveringen vil anlægget være tidssvarende og kræve minimal vedligehold.
- Bedre styring af varmeanlæg og dermed bedre udnyttelse af varmeforsyningen.

Udførelse:

Arbejdet pr. blok forventes at tage ca. 8 arbejdsdage.

Varmecentraler og ledninger i jord udskiftes og det påvirker kun varmeforsyningen kortvarigt $\frac{1}{2}$ til 1/1 dag mens de gamle rør kobles fra og de nye kobles til.

Økonomi:

Budget for etablering af ledninger og udskiftning af varmecentraler:

Rådgivende ingeniør	125.900
Etablering af fjernvarmeledninger	275.000
Renovering af varmecentral	620.000
Projektsum inkl. ingeniør	1.020.900
Uforudsete og div. udgifter afsat 5%	51.045
Byggesagsadministration 1%	10.719
Projektsum ex. moms	1.082.664
Moms 25%	270.666
Projektsum inkl. moms	1.353.331
Entrepriseforsikring	10.000
Rente byggelån	20.000
Stiftelsesomkostninger lån	10.000
Omkostninger til fordeling i alt	1.393.331

Ovenstående fordeles som nedenfor og kan finansieres ved deltagelse i gennem lån i ejerforeningen:

Ford. tal	Ydelse pr. år	Ydelse pr. måned.	Andel projekt omk.
47	896,54	74,71	13.507,95
71	1.354,34	112,86	20.405,62
84	1.602,32	133,53	24.141,87

BILAG B.

UDSKIFTNING AF CENTRALVARMEANLÆG.

Centralvarmeanlægget i alle 3 blokke er opbygget som 2-strengsanlæg.
Radiatorerne er fra 1971 og er placeret under vinduer.

Rørledninger i kældrene er næsten 50 år gamle med asbestholdig isolering.

Baggrund:

- Mange af ventilerne i kældrene er defekte. Bør skiftes.
- Der er ingen indreguleringsventiler.
- Der er utætte rør og ventiler. Bør skiftes.
- Ved udskiftning af ventiler på centralvarmestrenge og montering af strengreguleringsventiler opnås en bedre balance i varmeanlægget. Dette medfører mindre energiforbrug og bedre komfort.
- Nogle lejligheder kan ikke opvarmes med det nuværende centralvarmeanlæg.
- Der er konstateret støjproblemer i rørledninger.
- Eksisterende radiatorer er dimensioneret for temperatursæt på 90/70 °C.
Radiatorer til fjernvarme skal dimensioneres for temperatursæt på 70/40 °C. Dvs. radiatorerne er små i forhold til de temperatursæt som er i dag.
- Sidste 2 år har ejendommen betalt mere end kr. 200.000 i returvarmeafgift til fjernvarmeforsyningen pga. dårlig afkøling.

Udførelse:

Alle radiatorer i lejligheden udskiftes til nye i korrekt dimension.

Radiatorerne leveres i hvid.

Alle radiatortermostater udskiftes.

Alle varmerør skiftes ud.

Eksisterende varmerør i betongulv tømmes og afpropes

Der etableres nye synlige lodrette rør fra gulv til loft ved vinduerne.

Rørene udføres i Mapress FZ rør (pressrør) som bliver malet af entreprenøren.

Økonomi:

Budget for udskiftning af centralvarmeanlæg

Rådgivende ingeniør	376.600
Udskiftning af centralvarmeanlæg	2.790.000
Projektsum inkl. ingeniør	3.166.600
Uforudsete og div. udgifter afsat 5%	158.330
Byggesagsadministration 1%	33.249
Projektsum ex. moms	3.358.179
Moms 25%	839.545
Projektsum inkl. moms	4.197.724
Entrepriseforsikring	20.000
Rente byggelån	30.000
Stiftelsesomkostninger lån	20.000
Omkostninger til fordeling i alt	4.267.724

Ovenstående fordeles som nedenfor og kan finansieres ved deltagelse i gennem lån i ejerforeningen

Ford. tal	Ydelse pr. år	Ydelse pr. måned.	Andel projekt omk.
47	2.746,06	228,84	41.374,39
71	4.148,30	345,69	62.501,74
84	4.907,85	408,99	73.945,72

BILAG C.

UDSKIFTNING AF BRUGSVANDSINSTALLATION.

Lodrette rør blev skiftet i 2018.

I lejlighederne er rørledninger til køkken og badeværelser lavet af kobber og ligger i betongulvet. Rørene er ca. 50 år gamle og er i dårlig stand med begrænset levetid.

Baggrund:

- Der er utætte rørledninger i badeværelser.
- Ved manglende renovering kan større skader fremkomme da skaderne først ses når f.eks. væggene er gennemvædet hos nabo og/eller underbo.
- Foreningen har oplevet mange og omfattende vandskader hvilket medførte, at foreningens rørskadedækning blev op sagt af tidligere forsikringsselskab.
- Der blev januar 2019 tegnet bygningsforsikring inklusiv rørskadedækning med nyt forsikringsselskab efter lodrette rør blev skiftet i 2018 og foreningen kan risikere at en række nye rørskader ender med at det nye forsikringsselskab op siger rørskadedækningen.
- Da foreningen stod uden rørskadedækning på forsikringen i 2017/2018 har foreningen betalt i alt ca. kr. 1.000.000 for skader i forbindelse med utætte rør.

Projektering:

Alle lejligheder besigtiges og det konstateres om der er skiftet rør helt eller delvist.

I forbindelse med indhentning af tilbud fra entreprenør indhentes enhedspris på følgende:

- Fradrag hvis man har udskiftet de vandrette skjulte rør i badeværelset
- Fradrag hvis man har udskiftet de vandrette skjulte rør i køkkenet
- Fradrag hvis man har udskiftet de vandrette skjulte rør i både køkken og bad
- Fradrag hvis der skæres hul i køkkengulvet, hvorfra de nye rør fiskes op, hvorved gulvet i soveværelset IKKE skal skiftes. Køkkengulvet bliver pålagt ny linoleum-belægning.

Fradrag skal oplyses for henholdsvis 1, 2 og 3 værelsesejligheder.

Det er RT Consult der i forbindelse med projekteringen afgør om de rør der er udskiftede kan accepteres og dermed undgå udskiftning.

Såfremt der er skiftet rør, fratrækkes fradraget i slutopgørelsen når omkostningen på den enkelte ejerlejlighed kan opgøres og beregnes.

Udførelse hvis der ikke er skiftet rør:

Alle rør føres under gulv, bortset fra i badeværelse. I 2 og 3 værelsers lejligheder optages gulv i soveværelse og der lægges et nyt gulv i samme kvalitet som det optagne. Fodpaneler udskiftes til nye fabriksmalede.

I badeværelse vil rør være udført med synlige rør til tapsteder.

Økonomi:

For projektering, udbud og indstilling af entreprenør udgør kr. 191.600 af det samlede rådgiver honorar for denne del af projektet på i alt kr. 274.000 eller henholdsvis kr. 239.500 og kr. 342.500.

Der skal på generalforsamlingen alene tages stilling til om forsamlingen ønsker forprojektet gennemført.

Hele udskiftningen af brugsvandsinstallationen kan budgetteres til:

Rådgivende ingenør	274.000
Udskiftning af brugsvandsinstallation	3.100.000
Projektsum inkl. ingenør	3.374.000
Uforudsete og div. udgifter afsat 5%	168.700
Byggesagsadministration 1%	35.427
Projektsum ex. moms	3.578.127
Moms 25%	894.532
Projektsum inkl. moms	4.472.659
Entrepriseforsikring	20.000
Rente byggelån	30.000
Stiftelsesomkostninger lån	20.000
Omkostninger til fordeling i alt	4.542.659

Ovenstående fordeles som nedenfor og kan finansieres ved deltagelse gennem lån i ejerforeningen

Ford. tal	Ydelse p.a.	Ydelse md.	Projekt omk.
47	2.922,97	243,58	44.039,80
71	4.415,54	367,96	66.528,21
84	5.224,02	435,34	78.709,43

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."

Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-10-23 08:41:21Z

NEM ID 

Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-000820904116

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-10-23 08:50:39Z

NEM ID 

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 indlejet i denne PDF, 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>