

Generalforsamlingsreferat

År 2019, den 5. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Rosaparken. Generalforsamlingen blev afholdt i Ejerforeningens fælleslokale.

Tilstedeværende fremgår af vedhæftede bilag.

Dagsorden i henhold til indkaldelse:

1. Valg af dirigent.

Administrator v/Mette Evert blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

2. Valg af referent.

Administrator v/Mette Evert blev valgt som referent.

3. Valg af stemmetællere.

Claus Baj-Jensen blev valgt.

Claus Baj-Jensen kunne konstatere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da 26 medlemmer var mødt og 1 medlem havde givet fuldmagt til formanden.

4. Formandens beretning for 2018.

Formandens beregning, jfr. bilag.

Beretningen blev énstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.

Administrator gennemgik regnskabet og der var spørgsmål fra et medlem til note 2 (renholdelse) og note 3 (diverse foreningsudgifter inkl. generalforsamling). Administrator lovede at sende forklaring for disse udgifter til medlemmet.

Regnskabet blev herefter énstemmigt godkendt.

Medlemmet fik efter generalforsamlingen de ønskede specifikationer, som ikke gav anledning til bemærkninger.

6. Forelæggelse af drifts-/likviditetsbudget.

Administrator gennemgik budgettet.

Et medlem spurgte, hvorfor der ikke i budgettet var taget højde for den foreslåede forhøjelse og formanden fortalte, at hvis budget var udarbejdet med forhøjelsen og forhøjelsen blev nedstemt, da ville budgettet ikke kunne godkendes.

Budgettet blev herefter énstemmigt godkendt.

7. Indkomne forslag:

- Forslag fra Erik Olsen, 2C, st.tv. om fældning af Rønnebærtræer mod Køgevej, da de sviner voldsomt på fortovet ved busstoppestedet.

Der blev spurgt til, om det er Ejerforeningen eller kommunen der har pligten til renholdelse af fortov ved busstoppestedet. Det blev oplyst, at kommunen har denne pligt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 24 stemte nej, 1 stemte ja og 2 stemte blankt.

- Bestyrelsen foreslår forhøjelse af fællesbidraget, svarende til kr. 207,00 for 2 værelses lejligheder og kr. 250,00 for 3 værelses lejligheder pr. måned grundet kommende vedligeholdelsesarbejder og andre tiltag til gavn for alle medlemmer. Vedligeholdelsesplan vil blive fremlagt og gennemgået på generalforsamlingen.

Der blev udtrykt ønske om, at vedligeholdelsesplanen blev gennemgået inden afstemning om forhøjelse blev gennemført, så punktet blev fremrykket.

Vedligeholdelsesplanen, som vedhæftes, blev gennemgået. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man ikke havde tænkt sig at tage imod tilbuddet omkring sikring af gelænder på altanerne, da tilbuddet var meget dyr, men noget skulle der gøres vedrørende de tærede metalstænger, der holder gelænderet. Claus Baj-Jensen påpegede, at højde på gelænder flere steder ikke overholdt højden i henhold til Bygningsreglementet, da flere medlemmer f.eks. havde lagt gulv på terrassen. Dette forhold er ikke et foreningsanliggende, men den enkelte ejerlejlighedsejers ansvar.

Et medlem undrede sig over, at petanquebane var anlagt og rosenbed ordnet, når disse forslag tidligere var nedstemt. Bestyrelsen kunne oplyse, at

arbejderne var sket med frivilliges hjælp og stort set uden omkostninger for medlemmerne. Bestyrelsen kunne supplerende oplyse, at malearbejde, der var udført på ejendommen, tillige var sket med frivilliges hjælp og at man dermed havde sparet medlemmerne for udgift hertil.

Der blev spurgt til reparation af tagfod ved carport samt 2 defekte lamper. Formanden oplyste, at de medlemmer, der har carport, selv står for vedligeholdelsen af disse og foreslog, at der blev oprettet et Carportlaug til koordinering af vedligehold på carportene.

Bestyrelsen udtrykte ønske om et større engagement fra medlemmerne og refererede til den rundvisningsdag på ejendommen, som havde været afholdt, idet man havde håbet på større fremmøde.

Bestyrelsen blev fra flere i salen rost for deres arbejde.

Efter gennemgang af vedligeholdelsesplanen blev forslaget sat til afstemning. 24 stemte ja, 1 stemte nej og 2 stemte blankt. Forslaget blev således vedtaget.

Administrator kan oplyse, at stigningen vil være at finde på opkrævningen af fællesudgifter pr. 1. maj 2019.

Indbetalingerne vil blive indsat på en særskilt konto mærker "opsparing ekstraopkrævning", så beløbet ikke indgår i de almindelige fællesudgifter.

- 3 • Forslag til husordenen. Ændring af lejlighedens centralvarme, herunder fjernelse af radiatorer og etablering af evt. gulvvarme, må ikke ske uden forudgående godkendelse af bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget med 26 ja-stemmer og 1 blank stemme.

- 4 • Forslag til husordenen. Den enkelte ejer skal kunne pålægges at betale den merudgift, som foreningen får, når et medlem, trods varsling i

rimelig tid, ikke er hjemme, når aftalte arbejder skal udføres.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man lovmæssigt ikke må udlevere sin nøgle til håndværkere, men at man kan lægge sin nøgle i en særlig postkasse, som bestyrelsen får opsat og så udlevere koden til håndværkeren. Koden vil efterfølgende blive ændret.

Forslaget blev drøftet, at man ønskede, at det blev præciseret, at et medlem kunne pålægges at skulle betale merudgift, såfremt medlemmet handlede ansvarspådragende ved at hindre muligheden for arbejdets udførelse, f.eks. ved ikke at sørge for, at der er fri og uhindret adgang til det/de områder, hvor der skal udføres arbejde.

Forslaget blev vedtaget med 26-ja stemmer og 1 blank stemme.

8. Valg af bestyrelse og suppleant.

Peter Nielsen, formand (på valg og genopstiller) - genvalgt

Claus Bay-Jensen (på valg og genopstiller – genvalgt

Hans-Werner Gartenmann (på valg og ønsker genvalg, hvis ingen andre ønsker at opstille) – trådt tilbage

Casper Poulsen (ikke på valg)

Jesper Andersen (ikke på valg)

Nicholai Reimert (suppleant og på valg) ej valgt, da Trine Folmann Bøje stillede op som supplerende og blev valgt ved afstemning.

Bestyrelsen består herefter af:

Peter Nielsen, Formand

Claus Baj-Jensen – bestyrelsesmedlem

Torben Schwartz – bestyrelsesmedlem (indtræder i stedet for Hans-Werner)

Carsten Poulsen – bestyrelsesmedlem

Jesper Andersen – bestyrelsesmedlem

Suppleant, Tine Folmann Bøje (indtræder i stedet for Nicholai Reimert).

9. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Kenneth Brøndum.

Revisor blev genvalgt.

10. Eventuelt.

Bestyrelsen orienterede om etablering af målere på varme.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke var muligt at opsætte måler på varmt vand eller gulvvarme.

Derimod vil alle radiatorer og håndklædevarmere få monteret måler og der vil blive afregnet efter faktisk forbrug. Brunta vil stå for opsætning af målere samt det årlige varmeregnskab i samarbejde med administrator. Afregning af varme efter forbrug vil ske fra og med 1.1.2020. I september/oktober/november vil Brunata opsætte målere.

Udgiften til målere skal betales af den enkelte ejerlejlighedsejer, jfr. vedtægternes §13 og prisen for varmemåler for 2 vær. udgør kr. 1.265,43 med tillæg af kr. 487,50, såfremt der forefindes håndklædetørre tilsluttet fjernvarmen, eller i alt kr. 1.752,93. Pris for varmemåler for 3 vær. udgør kr. 1.529,07 med tillæg af kr. 487,50, såfremt der forefindes håndklædetørre tilsluttet fjernvarmen, eller i alt kr. 2.016,57. Udgiften til varmeregnskabets udarbejdelse betales af Ejerforeningen.

Brunata har i samme omgang givet tilbud på røgalarm, som installeres i hver enkelt lejlighed for kr. 618,75. Røgalarmen har en levetid på mindst 10 år. Opsætning af røgalarmen er indeholdt i prisen og der er tale om et engangsbetaling. Det er naturligvis frivilligt, om man vil gøre brug af tilbuddet. Bestyrelsen vil på et senere tidspunkt sende lister ud, hvor man kan tilmelde sig tilkøb af røgalarm.

Bestyrelsen oplyser, at man vil fjerne natsænkningen i forbindelse med opsætning af varmemålere.

Et medlem spørger, om det er klogt at fjerne natsænkning? Det mener bestyrelsen, at det er, da det enkelte medlem skal have mulighed for selv at vælge.

Flere medlemmer er generet af, at biler holder ulovligt på vejen, hvor der er

parkering forbudt. Bestyrelsen opfordrer til, at man kontakter kommunen eller politiet og anmelder dette.

Intet yderligere til behandling på dagsordenen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og generalforsamlingen sluttede.

Roskilde, den 5.3.2019:

Dirigent:

Lindsgren Rechnagel ApS
v/Mette Evert