

Referat af ordinær generalforsamling for E/F Rosagården 8-10

Der blev afholdt generalforsamling i biologi-lokalet på Østervangsskolen, Astersvej 15, 4000 Roskilde, torsdag den 13. april 2023 kl. 18.00.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne regnskabsår
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om partiel renovering af kloakker. Udgiften dækkes af grundfonden med kr. 550.000,00 samt af driften.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller til afstemning om den store container fortsat skal beholdes
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om valg af arbejdsgruppe vedrørende udarbejdelse af nye vedtægter for ejerforeningen (min. 1 medlem af bestyrelsen skal vælges)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om valg af arbejdsgruppe vedrørende parkeringsområdet (min. 1 medlem af bestyrelsen skal vælges)
6. Drøftelse om frivillige arbejdsdage samt valg af arbejdsgruppe
7. Status på køkkenhaver
8. Valg af formand for bestyrelsen
Formanden vælges for 2 år ad gangen i lige år

Anne Didder Jensen er ikke på valg i år
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer
Foruden formanden består bestyrelsen af 4 medlemmer, der alle vælges for 2 år ad gangen. 1 bestyrelsesmedlem vælges i lige år og de øvrige 3 medlemmer vælges i ulige år

Per Buch-Larsen er ikke på valg
Birgitte Grønnemose er på valg og modtager genvalg
Helle Dysted er på valg og modtager genvalg
Anders Frederiksen er på valg og modtager genvalg
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode
 1. suppleant Maria Bavnehøj Nielsen er på valg og modtager ikke genvalg
 2. suppleant Henrik Andersen er på valg og modtager ikke genvalg



11. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
12. Indkomne forslag
13. Eventuelt
 - a. Digital kommunikation

Ad 1. Formand Anne Didder Jensen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Bestyrelsen og administrator blev præsenteret for de fremmødte. Administrator Christina Hegner fra Real Administration blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Der var mødt eller repræsenteret i alt 34 lejligheder ud af 72 mulige med et samlet fordelingstal på 2.380 ud af 4.848 mulige.

Ad 2. Formanden aflagde herefter bestyrelsens beretning. Der blev stillet og besvaret spørgsmål. Især blev affaldssorteringen drøftet og der henstilles kraftigt til, at affald sorteres korrekt og pap foldes sammen, så det ikke fylder så meget. Hvis man er i tvivl om hvordan man sorterer sit affald kan app'en Perfect Waste anbefales. Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Christina Hegner gennemgik regnskabet for 2022.

Det blev oplyst, at foreningen har skiftet forsikringselskab til Købstædernes pr. 1. juli 2022, da Tryg varslede en høj præmiestigning.

Foreningen har skiftet ejendomsservicefirma til OK Nygaard pr. 1. marts 2022 og der er indgået serviceaftale med Roskilde Ejendomsservice, der nu står for vintervedligeholdelsen.

Efter besvarelse af spørgsmål blev regnskabet for 2022 enstemmigt godkendt.

Ad 4. Christina Hegner gennemgik budgettet for 2023.

Formand Anne Didder Jensen orienterede om, at det er lovpligtigt med faldsikring på foreningens tage. Der er allerede monteret sikringswire på Vognmandsmarken 2-4, hvilket blev gjort i forbindelse med pålægning af nyt tagpap. Montering af sikringswire på de 2 andre blokke er en nødvendighed, da håndværkerne ellers ikke kan besigtige eller udføre eventuelle reparationer af tagene eller installationer. Formanden oplyste ligeledes, at der i budgettet er afsat beløb til et årligt eftersyn af sikringswire samt et årligt eftersyn af tagenes tilstand. Det blev endvidere oplyst, at det skønnes at tagene på Vognmandsmarken 6-8 og Vognmandsmarken 10-12 godt kan vente nogle år med at få pålagt nyt tagpap.

Formanden orienterede ligeledes om nødvendigheden for partiel reovering af kloakkerne under de 3 blokke. Der er foretaget tv-inspektion som viser sammenfald 36 steder, hvoraf 8 steder er

kritiske. Kloakkerne under Vognmandsmarken 10-12 er værst medtaget. Som nævnt i indkaldelsen foreslår bestyrelsen, at udgiften dækkes af grundfonden og driften.

I budgettet er også medtaget udgift til opsætning af hegn ved skraldeområder, da containerne flytter sig i blæsevejr.

Efter besvarelse af spørgsmål blev budgettet, herunder forslag 4a samt anvendelse af kr. 550.000 fra grundfonden, godkendt.

Ad 5.

a. Formanden oplyste, at bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning, om hvorvidt den store grønne container fortsat skal beholdes. Det blev oplyst, at der mangler parkeringspladser. Hvis containeren bliver fjernet vil det frigive 4-5 pladser og foreningen vil spare en udgift på ca. kr. 25.000 om året. Der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger fra de fremmødte, blandt andet, at containeren kunne byttes ud med en container af halv størrelse. Det blev oplyst, at ejerne selv skal bortskaffe byggeaffald – det må ikke smides i containeren.

Der var enighed om at sætte forslaget til afstemning med 2 valgmuligheder:

Den grønne container skal fjernes: 30 lejligheder stemte for
Containeren erstattes med ny container i halv størrelse: 4 lejligheder stemte for

Der blev således vedtaget, at den grønne container skal fjernes.

Bestyrelsen oplyste, at containeren først vil blive fjernet om ca. 2. måneder således, at alle ejere har mulighed for at gennemgå deres lejligheder og kælderrum for effekter der skal smides ud.

b. Bestyrelsen orienterede om, at foreningens vedtægter trænger til gennemgående opdatering og ønsker, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe. Administrator anbefalede, at de nye vedtægter skal tage udgangspunkt i den nye normalvedtægt. Følgende blev valgt til arbejdsgruppen:

Heini Zarp
Henrik Andersen
Bestyrelsesmedlem Birgitte Grønnemose
Bestyrelsesmedlem Helle Dysted

c. Formanden oplyste, at der mangler parkeringspladser på foreningens område. Der var en længere drøftelse blandt de fremmødte, hvor der blev givet udtryk for forskellige holdninger til hvor stort man oplever problemet. Der blev givet gode forslag til etablering af nye parkeringspladser, blandt andet kunne man inddrage noget af det grønne fællesareal. Generalforsamlingen blev enige om, at se tiden an og se om problemet bliver løst ved, at den store grønne container bliver fjernet.

Ad 6. Bestyrelsen ønskede en drøftelse af, om der er interesse i at arrangere fælles frivillige arbejdsdage. Der blev fra en del af beboerne givet udtryk for, at man gerne vil deltage i fælles arbejdsdage, hvor der kan udføres småreparationer og f.eks. slibning og maling af havemøbler o.lign. Simone Viebjerg Larsen meldte sig som kontaktperson, med hjælp fra Heini Zarp og formand Anne Didder Jensen, til at stå for at arrangere frivillige arbejdsdage. Såfremt man har



forslag og ønsker til hvilke arbejdsopgaver der kan udføres, er man meget velkommen til at sende en mail til: ejerforeningenrosagarden@gmail.com.

Ad 7. Bestyrelsen bad om en status på køkkenhaverne. Heini Zarp efterlyste hjælp fra andre beboere til at vande og vedligeholde bedene. Nogle plantekasser er meget flotte, mens andre fremstår lidt forsømte. Bestyrelsen oplyste, at hvis plantekasserne ikke bliver passet vil de blive fjernet. Det blev aftalt, at se tiden an om kasserne bliver passet og herefter gøre status næste år. Jan Jørgensen og bestyrelsesmedlem Birgitte Grønnemose meldte sig til at hjælpe Heini Zarp med pasning af plantekasserne. Alle andre der ønsker at give en hjælpende hånd er meget velkomne til at kontakte Heini Zarp, Vognmandsmarken 12, st.tv., tlf. 51894690.

Ad 8. Formand Anne Didder Jensen var ikke på valg i år.

Ad 9. Birgitte Grønnemose, Helle Dysted og Anders Frederiksen blev alle genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Ad 10. Mathilde Kure blev valgt som ny 1. suppleant for 1 år. Der var ingen der ønskede valg som 2. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Anne Didder Jensen
Bestyrelsesmedlem Per Buch-Larsen
Bestyrelsesmedlem Birgitte Grønnemose
Bestyrelsesmedlem Helle Dysted
Bestyrelsesmedlem Anders Frederiksen
1. Suppleant Mathilde Kure

Ad 11. Beierholm revision blev genvalgt

Ad 12. Ingen indkomne forslag til behandling

Ad 13.

a. Administrator Christina Hegner oplyste, at i henhold til § 27 i den nye ejerlejlighedslov hører e-mail ind under skriftlig fremsendelse, hvorfor den fremadrettet kommunikation mellem ejerne og administrator vil foregå via mail. Det vil sige fremsendelse af vand- og varmeregnskaber, indkaldelse til generalforsamlinger, udsendelse af referat m.v. Dette vil betyde at ejerforeningen vil spare en stor udgift til kopier, kuverter og porto. Ejerne opfordres derfor til at sende deres e-mail adresse til administrator Christina Hegner: christina@realadmin.dk samt at huske at oplyse, hvis der senere hen ændres e-mail. De ejere der ikke har en e-mail vil fortsat modtage dokumenter på papir.

Det blev oplyst, at såfremt man oplever gener fra andre beboere i ejendommen kan man sende en mail til bestyrelsen og administrator.

En ejer oplyste, at han oplever støj fra de nye varmerør. Bestyrelsen opfordrede til at holde øje med hyppigheden og hvornår på døgnet det opstår og herefter kontakte bestyrelsen hvis det fortsætter.

Bestyrelsen planlægger opsætning af 1 stk. udendørs juletræ til hver blok.

Foreningens hjemmeside hedder: www.rosagaarden8-10.dk.

Bestyrelsens mail er: ejeforeningenrosagarden@gmail.com.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

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

Beretning for året 2022-2023

April fik vi nyt tag i blok 1 (2-4) stor udgift

April fik vi kontrolleret kloakkerne for evt sammenfald og omfanget af reparation

Fra december og frem til Juli blev der brudt mange møder og telefonsamtaler på forhandlinger vedr. ekstra udgift til John Jensen. Vi kom i mål. Men der var mange udfordringer.

I April: Blev der gjort hovedrengøring efter håndværkerne som lovet ved første møde da vi stemte om rørprojektet men ville vente til alt var overstået i. Har ydermere aftalt at der skal være mere fokus på rengøring af alle kælderen fremadrettet.

Juli: Kommunen kom desværre til at klippe vores hæk. Lovede at klippe den retur men skete aldrig. Har forespurgt om den har taget skade men er oplyst at den bare skal have fred. Der vil i efteråret 2023 blive købt de planter der mangler i bedet og plantes

August: Der er blevet observeret mus i ejendommen. Der har været rekvireret skadedyrsbekæmper x flere. Der er mistanke om at de er i beklædningen i fronterne (med farver).

August: Sommerfest – var et godt initiativ fra beboernes side. Mange deltog. Og håber der bliver inviteret igen i år

I september slukkede vi dele af lyset på pladsen. Dette var for at opnå besparelse på udgiften til strøm. Vi i bestyrelsen besluttede at slukke for lyset i carporten. Bent Skovgaard blev gjort opmærksom men reagerede ikke. Det er vigtigt at pointere at Bent Skovgaard ikke betaler strøm for forbrug til carporten. Vores administrator Christina fik set på forbruget og vi betalte kr. 93.300 (2020), (2021) kr. 50.600 og i 2022 kr 3096,-

September var der opstart af sortering af affald. Og vi kan blive bedre. Fået flere henvendelser fra kommunen vedr. bedre bevågenhed for sortering. Pris kr. 1.245,- pr. halve time pr. container for håndsortering. Ved vi har mange containere men kunne vi ikke alle hjælpe til at flytte de fyldte da vi alle har ansvaret for at få det til at fungere. Kommunen tager ikke de overfyldte med, hvis låget ikke lukker. Helle og jeg vil forsøger at spare og sende nogle containere retur. Container 455,- pr stk for fjernelse af ikke anvendte.

Der er indhentet tilbud på renovering af tørregårde og indhegnet affaldsområde: pris kr. 161.000. Dette fandt bestyrelsen for dyrt og håber på at der er beboere der vil være behjælpelige med nye lægter i toppen ved en evt arbejdsdag. Dog er der tilbud på indhegnet område, pris kr. 35.000 per område.

Der har været henvendelse om udvidelse af boretidspunktet så det er muligt at bore i weekenden: Dette ikke muligt grundet husorden

Der er fortsat mange ting i opgangen under trappen. Vi skal alle blive bedre til at fjerne det pga brandfare

- . Der er rettet henvendelse om strømbesparende pærer på området
- . Tilbud for fliser ved indgangsdøre – tilbud kr. 61.000. Har indhentet flere men alle dyrere
- . Containeren er ofte fyldt – kontakt bestyrelsen så den kan tømmes. Der er set madaffald deri og byggeaffald. Dette er ikke i orden
- . Yousee har endnu ikke fået ordnet lyset i opgang 8 trods mange henvendelser og derfor er der ikke betalt regning til Jensen El. Vores administrator Christina fra Real Administration har rykket dd
- . Tagskift. Service x1 pr år for at der bliver holdt øje med kommende skader
- . Der er kommet henvendelser vedr vaskemaskiner der ikke er afbalanceret.
- . Minus ekstra udgift på retur brugsvand. Anders holder øje med graderne og vi har kunne holde os på omkring de 30 grader. 2021 -
- . Der har været talt om at nedtage rampen ved blok 1 (2-4) – minus råd i år
- . P-tilladelser – Der har været henvendelse om app. frem for papir. Bestyrelsen oplyser, at det har virket for alle siden 17 og har i øjeblikket ikke i sinde at ændre det men skærper annulleringer af bøder pga typen af fejl ved udfyldninger
- . Alle skal blive bedre til at være opmærksom på selvudfyldte p-tilladelser. Vi får simpelthen annulleret for mange og det er udførligt hvordan man gør. Og vi skal stramme op i 2023
- . El-standere – Der er på Motelvej 150 kw ved Q8 og derfor ser vi ingen grund til den ekstra udgift for nuværende
- . Hvordan får vi flere p-pladser fremadrettet
- . Cykler og stole er fjernet uden navn og hentet af politiet
- . Tøjcontainer – er rykket for x fler. Den bliver tømt den 19/4. Der er ikke mange biler med det formål så den kommer den 19/4 -26/4

Bestyrelsen takker for den tillid som beboerne har udvist bestyrelsen i 2022.

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-04-26 08:08:49 UTC



Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e7a572e3-e6b9-43a8-9e0a-59ebd349cf84

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-27 11:09:20 UTC



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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>