

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 25. april 2024 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 at ejerforeningen køber carportene af Storstrøm A/S (tilbud vedlagt). Udgiften finansieres af driften. Der vil blive udfærdiget nye lejekontrakter til de nuværende lejere. Den månedlige leje vil udgøre kr. 350,00 pr. carport. Den samlede lejeindtægt vil være på kr. 42.000,00 pr. år.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om afrensning af facaderne (tilbud vedlagt)
5. Drøftelse og beslutning om dispensation til hundehold (forslag vedlagt)
Da en beslutning om dispensation fraviger vedtægternes § 28.2., kræver det at mindst 2/3 af det samlede antal stemmer, såvel efter fordelingstal som efter antal skal være repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede, såvel efter fordelingstal som efter antal, stemmer for forslaget.
6. Orientering om ejernes vedligeholdelsespligt af afløb
7. Status fra arbejdsgrupperne valgt på generalforsamlingen i 2023:
 - a. Udarbejdelse af nye vedtægter (Heini Zarp, Henrik Andersen, Birgitte Grønnemose og Helle Dysted)
 - b. Frivillige arbejdsdage (Simone Viebjerg Larsen, Heini Zarp og Anne Didder Jensen)
8. Status på køkkenhaver (Heini Zarp, Jan Jørgensen og Birgitte Grønnemose)
9. Valg af formand for bestyrelsen
Formanden vælges for 2 år ad gangen i lige år

Anne Didder Jensen er på valg i år og modtager genvalg
10. 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 på valg og modtager genvalg
Birgitte Grønnemose er ikke på valg
Helle Dysted er ikke på valg
Anders Frederiksen er ikke på valg

11. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode
1. suppleant Mathilde Kure er på valg

12. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm

13. Indkomne forslag

14. Eventuelt

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

Der var mødt eller repræsenteret i alt 58 lejligheder ud af 72 mulige med et samlet fordelingstal på 4.044 ud af 4.848 mulige.

Ad 2. Formanden aflagde herefter bestyrelsens beretning.

Der blev stillet og besvaret spørgsmål. Det blev oplyst, at det er de røde beholdere i skabet, der skal anvendes til farligt affald, også til batterier. De 2 sorte beholdere bliver ikke længere tømt af Kommunen. Der blev gjort opmærksom på, at foreningen har opsagt den store container, og det således er beboernes eget ansvar at skaffe sig af med byggeaffald og storskrald.

Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Administrator gennemgik regnskabet for 2023.

En ejer oplyste, at anlægget taber vand ind i mellem. Kontakt venligst bestyrelsen hvis man oplever dette.

Efter besvarelse af spørgsmål blev regnskabet for 2023 enstemmigt godkendt.

Ad 4. Administrator gennemgik budgettet for 2024.

a. Formand Anne Didder Jensen fremlagde bestyrelsens forslag om foreningens køb af 10 carporte af Storstrøm A/S. Det er et stort ønske at få carportene under foreningens ejerskab og vedligeholdelse. Storstrøm A/S vil sælge carportene for kr. 400.000,00. Lejeindtægten vil være kr. 42.000,00 om året til foreningen. Der blev stillet og besvaret spørgsmål blandt andet om en eventuel udgift til vedligeholdelse. Bestyrelsen oplyste, at taget og tagrender er udskiftet for ca. 1 år siden. Træværket trænger dog til maling og bestyrelsen ønsker dette malet i samme farve som

skraldeområdet. Der vil blive udarbejdet nye lejekontrakter med de nuværende 10 lejere. Lejen vil være ens for alle, nemlig kr. 350,00 pr. måned.

b. Formanden orienterede om bestyrelsens forslag om afrensning af facaderne, hvilket vil give bygningerne et kosmetisk løft. Der blev stillet og besvaret spørgsmål og en ejer udtrykte bekymring for at vandet måske kan trænge ind igennem pladerne og skade isoleringen.

Budgettet for 2024, herunder forslag 4a og 4b, blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag. Både bestyrelsen og administrator har modtaget flere klager fra beboere over det tiltagende antal hunde i foreningen og gener fra disse i form af gøen, luftning på fællesarealerne samt at nogle hunde ikke holdes i snor. I henhold til foreningens vedtægter er det ikke tilladt at hverken passe eller holde husdyr. Bestyrelsen inviterede derfor hundeejerne til et møde den 21. marts 2024 for en dialog om problemet samt at orientere de pågældende ejere om bestyrelsens forslag til generalforsamlingen om en dispensation til hundehold.

Der udsprang en længere drøftelse, hvor der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger til en dispensation.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning:

JA: 43 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.118

NEJ: 15 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 997

Forslaget om dispensation blev således **vedtaget**.

Dispensation gives KUN til de hunde, som opfylder de kriterier, der er anført i vedlagte forslag 5.

Ad 6. Formanden orienterede og oplyste ejerne om, at man skal huske at rense sine afløb og være opmærksom på afløbets tilstand f.eks. i forbindelse med en renovering. Der har desværre været nogle kedelige vandskader, som har kostet foreningen dyrt.

Ad 7.

a. Bestyrelsesmedlem Helle Dysted orienterede om hvor langt arbejdsgruppen er kommet med udarbejdelse af nye vedtægter for ejerforeningen. Arbejdet er godt i gang og vedtægterne tager udgangspunkt i den nye normalvedtægt fra 2020. Forinden forelæggelse for en generalforsamling vil vedtægterne blive gennemgået af en advokat.

Arbejdsgruppen består af:

Helle Dysted

Henrik Andersen

Heini Zarp

b. Formanden oplyste, at der trimmet og nedskåret buske og planter, så området nu fremstår pænt og ordentligt. Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at der er brug for nogle hjælpende hænder til at slibe og male havemøblerne. Beboerne opfordres til at hjælpe med at holde foreningens fællesarealer. Kontakt bestyrelsen, hvis man synes der er brug for flere borde/bænkesæt. 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 8. Status på køkkenhaverne. Det blev oplyst, at plantekasserne ser fine ud. Hvis man har lyst til at plante er man velkommen, men man skal selv passe de plantekasser, hvor man planter. Der er ikke faste kontaktpersoner, der står for køkkenhaverne. Det er op til brugerne at passe og vedligeholde plantekasserne.

Ad 9. Formand Anne Didder Jensen blev genvalgt for 2 år.

Ad 10. Per Buch-Larsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år

Ad 11. Frederik Rune Hansen og Kenya Marie Skovbæk blev valgt som nye suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Anne Didder Jensen

Bestyrelsesmedlem Per Buch-Larsen

Bestyrelsesmedlem Birgitte Grønnemose

Bestyrelsesmedlem Helle Dysted

Bestyrelsesmedlem Anders Frederiksen

1. Suppleant Frederik Rune Hansen

2. Suppleant Kenya Marie Skovbæk

Ad 12. Beierholm revision blev genvalgt

Ad 13. Ingen indkomne forslag til behandling

Ad 14.

Heidi Andersen gjorde opmærksom på, at hun er meget interesseret i at udskifte hoveddøren ind til sin lejlighed og ville derfor høre om andre også gik med disse tanker. Der var flere der var positive overfor dette. Det må antages at være billigere, hvis flere går sammen, og Heidi vil derfor stå for at indhente tilbud. Bestyrelsen oplyste, at en ny dør skal bekostes af ejerne selv og skal fremstå visuelt magen til den nuværende.

En ejer udtrykt stor ros og tilfredshed med hovedrengøringen af opgangene.

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

Bestyrelsens mail er: ejerforeningenrosagarden@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 af generalforsamlingen den 25/4-2024

Udarbejdet af formanden Anne Didder Jensen

- Gelænder ved indgang til cykelkælderene: Disse er meget slidte og idårlig stand. Derfor er bestyrelsen påbegyndt at indhente tilbud på renovering af disse.
- Vedtægter: Gruppen er godt i gang med vedtægterne men dette pkt følger senere.
- Hovedrengøring: Der er i april gjort hovedrengøring i alle opgangene. Og resultatet synes bestyrelsen er godt. Dem der skulle mangle deres måtte så ligger denne i cykelkælderen
- Grønmand: Der har været gennemgang af området med vores grønne mand OKnygaard og der har været nogle justeringer
- Hvidmand (vinter vedligeholdelse): Vi skal forny kontrakten den 1/7 og også her har der været nogle justeringer.
- Storestrøm: Der har været kontakt til storestrøm vedr køb af carportene og der har været en del forhandling vedr pris. Vi endte på kr 400.000.- trods Bent Skovgaard forlangte kr 1. mill. Bestyrelsen er af den opfattelse at det er bedst at have den under egen hat frem for anden invester. Bent havde gjort opmærksom på at det ville blive solgt. Bestyrelsen ved det er mange penge men hvad er alternativet. Flere i bestyrelsen har boet her da lejlighederne blev gjort til ejerlejligheder og anbefaler at vi forsøger at købe dem selv.
- Kælderne: Der er en sag i øjeblikket vedr. kælderne som kommunen, formand og realadministration er involveret i. David som er ejer har tilbudt at vi kan købe kælderne men dette har vi afslået da prisen er kr 1. mill.
- Hundemøde: Der har været afholdt hundemøde den 21/3 da der under generalforsamlingen er et pkt vedr en del klager over de hundehold der er på området.
- Rens af afløb: Der har været en del problemer med afløb. Så formanden opfordrer at ejer skal være opmærksom på rensning af afløb.
- Vandskader i opg 12 og 2: Der har været 2 store vandskader som er ved at være udbedret
- Vask af facader: Der er indhentet tilbud på vask af facader. Dette var et stort ønske sidste år og dette er pkt er til afstemning.
- Cykelrunde: Der vil i sommer igen være en runde hvor bestyrelsen vil gennemgå kældrene for cykler der ikke anvendes men der vil komme opslag op inden. Dette plejer bestyrelsen at gøre hvert år
- P-tilladelser: Bestyrelsen opfordrer ejerne til at være opmærksomme på at skifte p-tilladelser når opslaget kommer op i november. Der har været mange der har forlagt eller glemt at der skulle skiftes og derfor en del der har fået annulleret en bøde.
- Fjernelse af stole og jern: Der er fjernet jern og stole fra ejendommen som er hentet af Sudan missionen.
- Nye kloakker og brønde: Der er renoveret kloakker og isat nye brønde på ejendommen som vedtaget ved sidste generalforsamling
- Containere: Der er fjernet de ekstra containere vi havde på området. Vi betaler leje af dem og fik derfor tømt dem oftere i stedet
- Grøn container: Denne er fjernet.
- Hegn om affaldsområdet: Der er opsat hegn omkring affaldsområdet. Ved det skal males men dette bliver først i foråret 2025
- Parkering: Obs at parkering skal ske så fodgængere kan gå langs husene da der er et fortov.
- Farligt affald: Dette skal ikke sorteres og koden er "000" til skabene

Christina Hegner

Fra: Anne Didder Jensen <annedidderjensen@gmail.com>
Sendt: 18. januar 2024 13:47
Til: Anders Lindskov Frederiksen; Christina Hegner; Per Buch-Larsen
(perbuchlarsen@gmail.com) (perbuchlarsen@gmail.com); birgitte grønnemose;
helledysted
Emne: Fwd: Vognmandsmarken 6-8 - Ejerlejlighed nr. 25 (Carportene) OPDATERET

----- Videresendt mail -----

Fra: Bent Skovgaard - KKMB <bs@kkmb.dk>
Dato: tors. 18. jan. 2024 kl. 13.46
Emne: Vognmandsmarken 6-8 - Ejerlejlighed nr. 25 (Carportene) OPDATERET
Til: annedidderjensen@gmail.com <annedidderjensen@gmail.com>

Formand Anne Didder Jensen

Med henvisning til behagelig telefonsamtale d.d. skal jeg herved bekræfte, at **Ejerforeningen Rosagården 8-10** kan købe ejerlejlighed nr. 25 på [matr.nr.](#) 12 eg Vestermarken, Roskilde Jorder bestående af en bygning (carport) med 10 stk. udlejde parkeringspladser.

Kontant kr. 400.000,00 med overtagelsesdag den 1. maj 2024.

Dette salgstilbud løber til og med den 26. april 2024 hvor salgstilbuddet bortfalder, hvis købers accept ikke er os i hænden senest denne dato.

Med venlig hilsen

Storstrøm A/S

Bent Skovgaard

Telefon 33 22 50 00

E-mail: bs@kkmb.dk

Anne Didder Jensen
Vognmandsmarken 2-12
4000 Roskilde

Leveringsadresse
Vognmandsmarken 2-12
4000 Roskilde
Att: Anne Didder Jensen



Tilbudsnummer: 12256
Tilbudsdato: 24-01-2024
Rådgiver: Alexander

Tilbud

Beskrivelse	Mængde	Enhed	Pris	Total
Opstartspris for rensning og vedligehold af facader	1,00	stk.	960,00	960,00
Administration, oprydning, bortskaffelse af affald samt kørsel i vores serviceområde.				
Rensning af facade	3,00	stk.	9.000,00	27.000,00
Areal: (Forsider ved indgangspartier)				
Skånsom nedvaskning af facadearealer for alger og lav. Facaderensningen udføres med vores professionelle renseudstyr, hvor vi udelukkende benytter almindeligt vand. Alt udstyr indstilles til facadematerialet inden opstart.				
Skumbehandling (desinficering) af facade	3,00	stk.	2.200,00	6.600,00
Facadearealet skummes ind med et godkendt algemiddel, som komposterer eventuelle algesporer og dybdegående lav ved desinficering. Den forventet indvirkningstid for skumbehandlingen er 1-4 uger og op til 6-9 måneder.				
Vinduesvask med rentvand (kalkfrit)	3,00	stk.	2.600,00	7.800,00
Glas og vinduer nedvaskes med Demineraliseret vand (kalkfrit vand).				
Liftudlejning, Bomlift Mango 22	5,00	stk.	1.880,00	9.400,00
Dagspris for lift med forsikring og slutrengøring. Forventet liftleje for forsider og gavle: 5-7 dage.				
Levering samt afhentning af lift.	1,00	stk.	2.160,00	2.160,00
			Subtotal	53.920,00
			Moms (25%)	13.480,00
			Total inkl. moms DKK	67.400,00

Dette tilbud er gældende i 90 dage og er omfattet af vores [handelsbetingelser](#).



Penneo dokumentnøgle: YSPNU-3E5H8-EBKP0-EAWIP-52COM-40BUD

AlgeNord - Det sikre valg

Vi prioriterer tiden til den gode og personlige kundeoplevelse, hvor vi med glæde deler ud af gode råd og vores erfaringer. Du kan regne med faste aftaler, punktlighed og løbende personlig dialog med os på sagen. Her ser du et udpluk af vores samarbejdspartnere som har valgt os til deres opgaver:



Vi har Prisgaranti

Med vores Prisgaranti er du som kunde garanteret den bedste pris, alt imens får du også glæde af vores kompetente medarbejder og personlige kundeservice. Vores Prisgaranti indebærer, at vi som minimum matcher prisen, hvis du finder en bedre pris på en tilsvarende ydelse hos en anden virksomhed (med et aktivt cvr. nr. i mindst fem år). Vores Prisgaranti gælder såfremt fremgangsmåden og produktanvendelse er ens. Læs vores Prisgaranti på: www.algenord.dk/prisgaranti.



Vi arbejder med omtanke for miljøet

Hos AlgeNord benytter vi udelukkende produkter godkendt af Miljøstyrelsen i vores arbejde, f.eks. Neutralon® algemiddel. I forbindelse med vores arbejde overholder vi gældende arbejds- og miljølovgivning om opsamling af spildevand, begrænsning af vandforbrug, faldsikring, produktanvendelse mv. Vi sørger på den måde for, at skåne dit nærmiljø i vores arbejde med de nødvendige miljømæssige foranstaltninger, således at planter, græsplæne, hæk mv. ikke påvirkes af vores arbejde.



Vi tilbyder årlig vedligehold uden binding

Ønsker du at vedligeholde og forlænge det flotte resultat, har du mulighed for at tilmelde dig vores uforpligtende serviceliste. Forud for din tilmelding sender vi dig en serviceplan, hvor omfang, pris og hyppighed bl.a. fremgår. Står du på vores serviceliste kontakter vi dig, så snart det er tid til et servicebesøg fra os.



Vi har Garanti på fliser, tag og facade

Hos AlgeNord har vi garanti på Fliserens, Facaderens, Tagrens og Tagmaling, såfremt du får en årlig servicebehandling af overfladen. Vores garanti indbefatter:

15 års Garanti mod flisepest og dybdegående lav ved en Komplet Fliserens.

15 års Garanti mod pest og dybdegående lav ved en Komplet Facaderens.

15 års Garanti mod pest og dybdegående lav ved en Komplet Tagrens.

6 års Garanti mod afskalning ved Tagmaling.

Forslag 5

Administrator og bestyrelsen har inden for den seneste tid modtaget flere henvendelser og klager fra ejere omkring observering af et stigende antal hunde samt gener fra disse i form af gøen, luftning og besørgelse på foreningens arealer og at hunde løber frit uden snor på foreningens område.

I henhold til foreningens vedtægter § 28.2 er det forbudt medlemmerne og andre beboere i ejendommen at holde eller passe husdyr i ejendommene og/eller dissers lejligheder.

Det vil sige, at de hunde der opholder sig/ bor i E/F Rosagården er anskaffet i strid med foreningens vedtægter.

Bestyrelsen stiller dog til forslag at, give dispensation til hundehold til ejere eller beboere ud fra følgende kriterier:

- Dispensationen gælder udelukkende for hunde der har fast bopæl i foreningen pr. den 25. april 2024
- Der vil ikke blive givet dispensation til hunde, som er anskaffet efter den 25. april 2024
- Ejeren af hunden skal være tilmeldt folkeregistre adresse i foreningen pr. den 25. april 2024
- Hunden skal registreres hos bestyrelsen med navn, race og alder
- Ejeren af hunden skal dokumentere, at der er tegnet lovpligtig hundeansvarsforsikring
- Ved hundens død eller fraflytning gives der ikke dispensation til en ny eller anden hund
- Dispensationen bortfalder såfremt ejeren af hunden fraflytter foreningen – også selvom der kun er tale om en midlertidig fraflytning
- Hunden må ikke være til gene for de øvrige beboere
- Hunden skal altid være ført i snor og må ikke luftes på foreningens område
- Såfremt ovenstående ikke overholdes eller administrator og/ eller bestyrelsen i øvrigt modtager berettigede klager over hunden, vil ejeren af hunden blive pålagt en frist på 30 dage til at bortskaffe hunden
- Såfremt fristen ikke overholdes kan bestyrelsen og/eller administrator indkalde til generalforsamling/ ekstraordinær generalforsamling, hvor ejeren af hunden kan blive pålagt en bod på op til kr. 10.000,00 pr. generalforsamling, indtil hunden er bortskaffet, jf. Ejerlejlighedslovens bestemmelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2024-05-16 13:49:34 UTC



Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-16 13:55:37 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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**