

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 3. april 2025 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 forhøjelse af fællesudgifterne til imødegåelse af generelle prisstigninger og vedligeholdelse af ejendommen.

Forhøjelsen er gældende pr. 1. maj 2025 og udgør pr. måned:

1-vær. lejligheder (47 m2)	kr. 161,58
2-vær. lejligheder (71m2)	kr. 244,09
3-vær. lejligheder (84 m2)	kr. 288,78

5. Status fra arbejdsgrupperne valgt på generalforsamlingen i 2023:
 - a. Udarbejdelse af nye vedtægter (Henrik Andersen og Helle Dysted)
 - b. Frivillige arbejdsdage (Simone Viebjerg Larsen og Anne Didder Jensen)
6. Valg af formand for bestyrelsen
Formanden vælges for 2 år ad gangen i lige år

Anne Didder Jensen er ikke på valg i år
7. 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 udtrådt af bestyrelsen medio 2024, hvorfor 1. suppleant Frederik Rune Hansen er indtrådt. Frederik Rune Hansen er dog udtrådt af bestyrelsen primo 2025. Der skal således vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Anders Frederiksen er på valg



8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode
 1. suppleant Kenya Marie Skovbæk er på valg
9. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
10. Indkomne forslag
 - a. Peter Albinussen stiller forslag om farve på lejlighedernes hoveddøre (forslag vedlagt)
11. Eventuelt

Ad 1. Formand Anne Didder Jensen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. 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 53 lejligheder ud af 72 mulige med et samlet fordelingstal på 3.748 ud af 4.848 mulige.

Ad 2. Formanden aflagde herefter bestyrelsens beretning.

Foreningen opsigte sidste år den store container, og det er således beboernes eget ansvar at skaffe sig af med byggeaffald og storskrald. En ejer forespurgte om muligheden for opsætning af en mindre container, men det har bestyrelsen ikke umiddelbart planer om. Samme ejer gjorde opmærksom på, at beboerne smider hele papkasser ned i restaffald. Formanden oplyste, at kommunen har foreningen i søgelyset, da beboerne ikke sorterer korrekt. Hvis det ikke bliver bedre kan foreningen risikere, at kommunen opkræver ret store gebyrer for manglende sortering.

Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Administrator gennemgik regnskabet for 2024.

Regnskabet for 2024 blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Administrator gennemgik budgettet for 2025.

a. Bestyrelsen stiller forslag om stigning af fællesudgifterne, da alle udgifter stiger hvert år og der skal udføres flere vedligeholdelsesarbejder i år.

Der var en længere drøftelse omkring opsætning af røgalarmer, hvor der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger til hvor det giver bedst mening, at røgalarmerne monteres. Bestyrelsen har indhentet tilbud på montering af elektroniske røgalarmer i kældrene. Da de fleste brande, statistisk set, sker inde i lejlighederne og ikke i opgang eller i kældre, opfordrer bestyrelsen kraftigt til, at alle ejere selv får opsat røgalarmer i deres lejligheder.

En ejer gav udtryk for, at udgiften for maling af carportene er meget høj. Bestyrelsen vil indhente flere tilbud for, at se om det kan gøres billigere.

Budgettet for 2025, herunder forslag om stigning af fællesudgifterne, blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5.

a. Helle Dysted orienterede om hvor langt arbejdsgruppen er kommet med udarbejdelse af nye vedtægter for ejerforeningen. Helle er snart færdig med at skrive vedtægterne ind i Word-dokument. Herefter skal vedtægterne sendes til bestyrelsen og administrator. De nye vedtægter vil blive forelagt ejerne på en ekstraordinær generalforsamling senere på året.

b. Formanden oplyste, at plantekasserne er til fri afbenyttelse. Ejerne er velkomne til plante og så hvad man har lyst til, brugerne skal huske at passe det selv.
Plantekasserne må ikke udbygges hverken i bredden eller højden.
Hvis plantekasserne ikke benyttes i år, vil de blive fjernet i 2026.

Ad 6. Formand Anne Didder Jensen er ikke på valg i år

Ad 7. Bestyrelsesmedlemmer Birgitte Grønnemose og Anders Frederiksen blev begge genvalgt for 2 år. Rico Lippert Kehler blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem med virkning fra den 15. juni 2025, hvilket generalforsamlingen accepterede.

Ad 8. Kenya Marie Skovbæk blev genvalgt som suppleant for 1 år.
Der var ikke andre, der ønskede valg som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:
Formand Anne Didder Jensen
Bestyrelsesmedlem Per Buch-Larsen
Bestyrelsesmedlem Birgitte Grønnemose
Bestyrelsesmedlem Anders Frederiksen
Bestyrelsesmedlem Rico Lippert Kehler (pr. 15. juni 2025)
1. Suppleant Kenya Marie Skovbæk

Ad 9. Beierholm revision blev genvalgt

Ad 10. Indkomne forslag til behandling

a. Peter Albinussen redegjorde for hans forslag om tilladelse til at lejlighedernes hoveddøre også må være hvide. Flere i foreningen har nu fået udskiftet hoveddøren, men de har ikke helt samme farve, som de oprindelige, selvom de er bestilt med samme udseende. Peter Albinussen oplyste, at en hvid dør er meget billigere end en dør, der skal ligne de nuværende.
Det blev oplyst, at nye døre skal opfylde brandkrav BD 30.

Der var en drøftelse om forslaget blandt bestyrelsen og de fremmødte, som mundede ud i et ændringsforslag; at det skal være tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør med en hvid dør, som beklædes med en folie, så den ligner de nuværende døre.

Ændringsforslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning:

JA: 21 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 1.486

NEJ: 32 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 2.262

Forslaget blev derfor **nedstemt**.

Ad 11.

Formanden oplyste, at bestyrelsen har undersøgt prisen for etablering af ladestandere til el-biler, som er kr. 60.000,00 pr. stk. ved køb af 4 ladestandere. Umiddelbart ville disse skulle placeres, hvor den tidligere container stod. Det blev samtidig oplyst, at der er gode muligheder for opladning andre steder i området. Administrator gjorde opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen BEK 181.

En ejer oplyste, at han, med bestyrelsens godkendelse, selv har bekostet og fået monteret et ekstra gelænder i opgangen Vognmandsmarken 4, da hans hustru er gangbesværet. Det havde kostet kr. 2.500,00 – dette til orientering, såfremt andre ejere måtte have brug for lidt ekstra at støtte sig til.

En ejer spurgte ind til om bestyrelsen har overvejet, at montere låse på opgangsdørene eller montering af dørtelefoner. Formanden oplyste, at man tidligere har undersøgt dette, men det ikke er noget bestyrelsen går videre med på nuværende tidspunkt.

En ejer spurgte ind til den gamle rampe, da det for nogle år siden havde været planlagt, at den skulle nedlægges. Bestyrelsen oplyste, at da den stadig bliver benyttet samt at der ikke mangler p-pladser, bliver den bibeholdt.

Der blev givet udtryk for et ønske om en fælles arbejdsdag om året, da der er mange små-opgaver, som ejerne ville kunne klare i fælleskab og derved spare foreningen penge. Tim Glybing meldte sig som primus motor, og vil arrangere og invitere beboerne til en fælles arbejdsdag.

Slutteligt gjorde administrator opmærksom på, at Fors har varslet prisstigninger på fjernvarmen pr. 1. januar 2025. Den variable pris pr. MWh stiger med 11,6% og den faste pris pr. m2 stiger med 15%. For en husstand på 130 m2 svarer det til en stigning på ca. kr. 161,00 om måneden i 2025. Man er meget velkommen til at kontakte administrator, hvis man ønsker at hæve sin månedlige a conto varme på: christina@realadmin.dk

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.

Bestyrelsens Beretning for året 2024

- Start på året var omgivet af en del uro omhandlende de frasolgte kældrerum samt vaskeriet i vores ejerforening. Formand var en del bekymret for at blive indkaldt som vidne i retten. Ny ejer mener ikke at være blevet gjort opmærksom på de forhindringer der var ved at købe kældrerum med hensigt at kunne udleje disse til andre end beboerne.
- Der er allerede inden branden påbegyndt plan om hvordan bestyrelsen skulle gribe sagen an med tilsyn af brandsikringen eller mangel på samme.
- Arbejdsdag har været sparsomt men der er blevet ordnet lidt træer lange bakkegården og det er talesat at i kommende sommer skal der slibes bænksæt på området.
- Der er sat mere fokus på ejerforeningen vedr manglende sortering af vores affald fra kommunens side. Dette skal vi alle forsøge at gøre bedre. Hver påbegyndt halve time har en pris på 900.-.
- Der har været tilsyn med vores varmvandsbeholdere i alle 3 blokke og det er i bestyrelsen vedtaget at vi skal have elektrolyse for at mindske tæringen af beholderne. Dette er forslået af BWT da der sås påbegyndende tæring.
- Der har været afholdt et ekstraordinært møde grundet klager over hundehold i ejendommen. Det skabte lidt uro i vores forening og flere blev påvirket af dette. Der blev udarbejdet en gensidig aftale og der må ikke komme flere husdyr i Rosagaarden.
- Foreningen har købt carportene på området for kr 400.000. Disse burde fra 2026 indbringe en leje på kr. 42.000 pr år. Grunden til at ejerforeningen foreslog at købe disse var at ejer have sat disse til salg og ejerforeningen håbede på forståelse for at have dem på egne hænder.
- Bestyrelsen arbejder på at få en konsulent til at besigtige vores brystninger da vores søsterforening har oplevet tæring og meget store udgifter.
- Der er set rotter på området og der er foretaget tilsyn af skadedyrbekæmper x flere. Der har ikke været rotter meldt i de sidste 3 mdr. Men der har i den forbindelse og være foretaget en del forbedringer.
- Der har været foretaget en delvis partiel forbedring af vores kloakker på området og i den forbindelse har der været tilsyn vedr. kloakker samt dæksler. Grundet rotteproblematikken er der hængt gift op da vi havde adgang. Dette udført af skadedyrbekæmper.
- Der er indhentet tilbud på reparation af tag på blok 2 (6-8) og 3 (10-12). Ifølge vores tidligere tilsyn skal vores tag repareres inden for kortere tid da der ses løs tagpap. Dette er sat som forslag til generalforsamlingen.
- Der er oplyst om lugtgener fra ejer fra underbo og mistanken om manglende isolering/brandsikring. Dette skal naturligvis gennemgås da dette kan være fatalt.
- Der er indhentet tilbud fra ny grøn mand som er Nørreskov. Han er lokal og er leverandør af vores juletræer. Der er givet et godt tilbud som vi vil fremlægge til generalforsamlingen.

- Der er indhentet tilbud på maling af vores carporte. Tilbud var på kr. 200.000. Taget med til generalforsamlingen
- Der er oplevet at 3 radiatorer er faldet ned i 3 forskellige 3-værelseslejligheder. Dette er de radiatorer som sidder i stuen. De har en vægt på 140 kg og virker for tunge til de skruer der er anvendt Dette ønsker bestyrelsen af der ses på ved konsulent i 2025.
- Der har været et ønske om rep. af gelænder ved cykelnedgang for enden af hver blok. Der er hentet tilbud for dette.
- Der er vasket facader og der er indgået aftale om at der rengøres hvert år
- Der har været en del klager over trappevask. Der er igangsat tale om ny aftale med firma. Den omhandler en støvsugning hver uge og vask hver anden uge. Kælder er mangelfuld rengjort og dette er påtalt før.
- Der er talt i bestyrelsen om røgalarmer. Bestyrelsen har indhentet tilbud på dette. Det opfordres at ejer opsætter i egen bolig og ejerforeningen opsætter i kælderområde. Der er på budgettet sat penge af til dette
- Ejerforeningens egne kælderrum er lejet ud og hviler i sig selv
- Der opfordres fra bestyrelsen at fjerne alt der er i opgangen som sko, affald eller barnevogne grundet brandfare
- Bestyrelsen er bevidst om at tørregårdene trænger til en kærlig hånd men dette er på 2026's budget

Christina Hegner

Fra: Peter Albinussen <peteralbinussen1994@hotmail.com>
Sendt: 15. marts 2025 07:54
Til: Christina Hegner
Emne: Stille forslag om at få hvide døre

Hej Christina

I takt med at flere herude får skiftes deres hoveddør, ønsker jeg at stille forslag om, at standarden for dørene i foreningen også vil inkludere hvide døre.

På nuværende tidspunkt er standarden trædøre, så man skaber ensartethed i opgangene, men de nyudskiftede døre er stadig af forskellighed, hvorfor at jeg mener at hvide døre også kunne være en mulighed.

Hvide døre er generelt markant billigere da det er producenterne standardfarve.

Dermed vil flere i foreningen evt. Har mulighed for selv at få udskiftet deres døre, til noget som er mere sikkert og moderniseret, med bedre lyd reduktion og brandsikkerhed.

Hvid fås i mange nuancer, dermed omfatter mit forslag om, at den hvide dør skal have farvekode S0502-Y, som er Swedoor standard hvid.

Med venlig hilsen
Peter Albinussen
Vognmandsmarken 6 3th.

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

2025-04-08 19:13:48 UTC



Anne Didder Jensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-08 19:14:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter