

Referat ordinær generalforsamling E/F Rosagården 1-5

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1 – 5, den 3. april 2025 kl. 18:00, på Østervangsskolen, lokale 32, Astersvej 15, 4000 Roskilde

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste 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

4.1 Bestyrelsen stiller forslag om en hensættelse på kr. 300.000 til senere vedligeholdelse. Hensættelsen på kr. 300.000 medfører en stigning i fællesudgifterne pr. 1. maj 2025 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2025:

	Stigning pr. mdr.	Regulering 01.01.25 – 30.04.25
47	72,71	290,84
71	109,84	439,36
84	129,95	519,80

5. Valg af formand til bestyrelse. Formanden er ikke på valg i år
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Ingrid Helbæk er på valg og modtager genvalg for 2 år.
Bestyrelsesmedlem Hans Jesper Kristensen er på valg og modtager ikke genvalg.
Der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Suppleant Vita Højer er på valg og modtager genvalg.
Suppleant Brian Hammemos er på valg og modtager ikke genvalg. Der skal derfor vælges en ny suppleant for 1 år.

8. Valg af revisor. Som revisor foreslås Addere Revision
9. Status på fjernvarmeprojektet
10. Indkomne forslag

10.1 Bestyrelsen stiller forslag om, at denne i et regnskabsår bemyndiges til at træffe beslutninger og igangsætte vedligeholdelses-/forbedringsarbejder samt konsulentopgaver til iværksættelse af disse for et beløb af maksimalt kr. 200.000 eksklusiv moms- eller et beløb mindre end kr. 200.000 eksklusiv moms. Bestyrelsen



forpligter sig dog til ikke at igangsætte vedligeholdelses-/forbedringsarbejder samt konsulentopgaver til iværksættelse af disse inden for kr. 200.000 eksklusiv moms, såfremt dette medfører, at det på generalforsamlingen vedtagne budget for vedligeholdelsesudgifter overskrides. Bemyndigelsen er gyldig indtil næste ordinære generalforsamling.

10.2 Jørn Buch-Madsen stiller forslag om afrensning af facader til kr. 283.000 inkl. moms (tilbud vedlagt) Beløbet til afrensning trækkes fra driftskontoen

10.3 Jørn Buch-Madsen stiller forslag om reparation af afskallet puds ved kældervinduerne. Der afsættes i alt kr. 50.000 som trækkes fra driftskontoen

11. Eventuelt

Ad. 1. Til dirigent blev valgt Anja Pettersson fra Real Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 5.686 ud af 16.160 mulige fordelingstal.

Ad. 2. Formand Jan Hansen aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat. Endvidere er vedlagt diasshow.

Der blev spurgt ind til problemer med mågerne. Formanden oplyste, at eksisterende mågeskræmmer er blevet efterset. Samtidigt er der indkøbt yderligere mågeskræmmere, for at øge effekten.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2024 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Viceværtposten og størrelsen heraf blev drøftet og der var en længere debat herom.

Der blev forespurgt til indholdet i viceværtkontrakten og om hvornår denne havde været i udbud. Formanden oplyste, at det er længe siden at der har været udbud på kontrakten, da der er stor tilfredshed med arbejdet der udføres. Bestyrelsen vil kigge nærmere på dette.

Regnskabet for 2024 blev herefter godkendt.

Ad. 4. Dirigenten gennemgik budgettet for 2025 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Der blev forespurgt til omkostning for opsætning af varmemålere, som der igen var afsat et beløb til. Dirigenten oplyste, at det skyldes gebyr for forgæves besøg, da det stadig ikke er alle målere der er blevet udskiftet. Der var en drøftelse omkring mulige løsninger herpå.



Det undersøges om det er muligt at påligne de respektive lejlighedsejere for omkostningerne.

Ad. 4.1. Bestyrelsen stillede forslag om en hensættelse på kr. 300.000, på baggrund af en drøftelse på den ordinære generalforsamling i 2024. Midlerne skal bruges til afrensning af facader. Hensættelsen vil medføre en stigning pr. 01.05.2025.

Der var en kort drøftelse af forslaget, og restejerlejlighedsejeren, som havde stemmemajoriteten på generalforsamlingen, oplyste at han ville stemme imod. Forslaget blev derfor nedstemt.

Herefter blev budgettet for 2025 uden forslag godkendt. Tilrettet budget for 2025 er vedlagt nærværende referat.

Ad. 5. Formanden Jan Hansen var ikke på valg i år.

Ad. 6. Bestyrelsesmedlem Ingrid Helbæk blev genvalgt for 2 år. Annesofie Wenningfeldt blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad. 7. Vita Højer blev genvalgt som suppleant for 1 år. Der blev ikke valgt en 2. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Hansen

Bestyrelsesmedlem Ingrid Helbæk

Bestyrelsesmedlem Lars Evald Jensen

Bestyrelsesmedlem Birthe Nielsen

Bestyrelsesmedlem Annesofie Wenningfeldt

Suppleant Vita Højer

Ad. 8. Addere Revision blev genvalgt.

Ad. 9. Formanden oplyste, at bestyrelsen har været i gang med projektet igennem længere tid, og at det er ved at være klar til en ekstraordinær generalforsamling.

Formanden oplyste om forskellige løsninger der har været overvejet og præsenterede den løsning der er valgt. Den består af at installere varmecentraler i hver blok, hvor 3 rør bliver ført ind via parkeringspladsen, som herefter fordeler sig ud til de 5 blokke via græsplænen. Indgangen i blokkene er via kælderen og her har ejer Bent Skovgaard givet tilladelse til gennemføringen.

Formanden oplyste, at det rådgivende ingeniørfirma Norsyn har sendt udbud til John Jensen VVS A/S, Finn L. & Davidsen A/S og Poul Sejer Nielsen A/S. De modtagne tilbud er meget ens i prisen, men en difference på 3 %. Tilbuddene ligger på ca. kr. 7.500.000.

Der blev forespurgt til, hvem der vælger firmaet der skal udføre opgaven. Formanden forklarede, at det gør bestyrelsen i samarbejde med den rådgivende ingeniør, ud fra deres anbefalinger.



Formanden oplyste, at der nu afventes en tilbagemelding fra Nordea omkring godkendelse af en byggekredit, som senere skal ændres til et fælleslån. Dirigenten oplyste, at Nordea har vendt tilbage med en nuværende rente på 5%, som er variabel, og det afventer en godkendelse fra deres kreditafdeling.

Når dette er på plads, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor den rådgivende ingeniør vil være til stede for at beskrive projektet og besvare spørgsmål.

Der blev spurgt ind til, om der er afsat til uforudsete udgifter i den samlede sum. Formanden oplyste, at der forventes at der kan indgås en fast aftalen på prisen. Der blev også drøftet muligheden for at presse priserne på de indkomne tilbud.

Der blev forespurgt til tidsplanen. Formanden oplyste, at projektet er afsluttet inden fyringssæsonen starter op i år.

Der blev spurgt ind til, om projektet kan medføre en besparelse på varmeudgiften. Formanden fortalte, at det er forventningen, da det nuværende varmetab bliver meget mindre og at straffen for tilbageløbstemperaturer på det varme vand kan nedsættes markant.

Ad. 10.1. Bestyrelsen stillede forslag om en bemyndigelse til at benytte maksimalt kr. 200.000,00 ekskl. moms til vedligeholdelses- /forbedringsarbejder samt konsulentopgaver.

Der var en kort drøftelse omkring benyttelsen af beløbet. Herefter blev forslaget godkendt.

Ad. 10.2. Jørn Buch-Hansen stillede forslag om afrensning af facader til kr. 283.000, som benyttes af driften.

Forslagsstiller forklarede om sit forslag og oplyste, at han havde indhentet et tilbud på afrensning af facader fra Facade-Rens.dk, som var sendt med ud sammen med indkaldelsen.

En ejer fremviste en beregnet pris fra AlgeNord på i alt ca. kr. 169.000 for samme arbejde inkl. vinduespolering. Beregningen var lavet ud fra en kendt omkostning på en naboejendom, ganget ud med det korrekte antal opgange.

Der var en drøftelse omkring forslaget og den beregnede pris. Dirigenten oplyste, at forslaget vil være på en budgetramme på kr. 283.000, men at såfremt det er muligt at få det lavet billigere, så gøres dette.

Ejeren der fremviste den beregnede pris, vil indhente konkret tilbud fra AlgeNord.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 10.3. Jørn Buch-Hansen stillede forslag om reparation af afskallet puds ved kældervinduerne i alt kr. 50.000 som benyttes af driften.



Forslagsstiller forklarede kort om sit forslag og der var ingen spørgsmål hertil.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 11

Grundskyld

En ejer forespurgte hvad der kan gøres ved stigningen på grundskylden. Dirigenten oplyste, at den enkelte ejer selv skal klage, det kan ikke gøres samlet i foreningen.

Brandveje

Der blev forespurgt om der er styr på foreningens brandveje, da der er nogle træer i vejen ved 2 blokke. Bestyrelsen vil kigge nærmere på det.

Fælles arbejdsdag

Der blev spurgt ind til om der tidligere er forsøgt at afholde fælles arbejdsdage. Bestyrelsen oplyste, at det er forsøgt tidligere, og at der ikke var den store tilslutning hertil.

Parkering

Der blev forespurgt om bestyrelsen har overvejet, om der bliver problemer med parkering på ejerforeningens parkeringsplads fremadrettet, i forbindelse med det kommende byggeri på Astersvej, som medfører at parkeringspladsen forsvinder. Formanden oplyste, at bestyrelsen er opmærksom herpå, og at såfremt der opstår et problem, så må der findes en løsning.

Der blev forespurgt til det kommende byggeri på Astersvej og hvad der skal bygges. En ejer, der havde deltaget i informationsmøde herom, kunne oplyse at der skal bygges 3 beboelsesblokke og at projektet forventes at være færdigt i 2029.

Skægkræ

Der var en drøftelse omkring skægkræ, som flere har udfordringer med. Det blev anbefalet at benytte spray i lejlighederne og opsætte fælder med klister.

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

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og formand.

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.”

Anja Pettersson

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-09 08:01:55 UTC



Jan Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

Serienummer: a1b13f88-1d01-4c0c-a999-bdede7023d19

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-04-09 08:11:31 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