

Referat ekstraordinær generalforsamling E/F Rosagården 1-5

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Rosagården 1-5, den 14. august 2025 kl. 18:00, på Østervangsskolen, festsalen, Astersvej 15, 4000 Roskilde.

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen informerer om total renovering af fjernvarmeanlæg.

På den ordinære generalforsamling afholdt d. 14. april 2024, det blev besluttet af gå i udbud om en ny fjernvarmeløsning. På den ordinære generalforsamling afholdt d. 3. april 2025 blev det oplyst, at der er taget beslutning om den tekniske løsning og om de indkomne tilbud fra potentielle entreprenører.

I den forbindelse har Ingeniørfirmeret Norsyn udarbejdet en projektbeskrivelse og mulig tidsplan, i samarbejde med den valgte entreprenør John Jensen A/S. Repræsentanter fra Ingeniørfirmaet Norsyn og entreprenør John Jensen A/S vil være til stede på generalforsamlingen.

Under forudsætning af, at udgifterne til entreprenør, rådgiver, entrepriseforsikring og låneomkostninger i øvrigt fastholdes med samme budgettal som tilbudt, skønnes det samlede budget for projektet at udgøre ca. kr. 7.800.000 jf. nedenstående:

Fjernvarmeprojekt	Pris inkl. moms	Kommentar
Entreprise	2.754.250	John Jensen A/S
Uforudsete udgifter 10%	275.425	
I alt	3.029.675	
Grave og tilslutning	3.937.500	FORS
Rådgivende ingeniør	370.000	Norsyn: Udbud og valg af entreprenør
Miljøprøver	51.435	Institut for bygningsmiljø
Rådgivende ingeniør	221.530	Norsyn: projektstyring m.m.
Entrepriseforsikring	9.177	Willis
Administration inkl. lån	76.193	Real Administration
Samlet projekt	7.695.510	
Lån oprettelse	10.000	Nordea
Renter i byggeperiode	65.412	Nordea (5,10 %)
I alt	7.770.922	

Finansieringen tager udgangspunkt i at oprette en byggekredit og efterfølgende etablering af fælleslån. Når projektet er afsluttet skal de respektive ejere oplyse om de ønsker at indbetale deres andel af byggelånet kontant eller om de ønsker at deltage i et fælleslån.

Ønsker man at deltage i fælleslånet, budgetteres ydelserne pr. ejerlejlighed på fælleslånet til at udgøre følgende:

		Ydelse pr. md	Ydelse pr. år	Andel af Byggelån
Fordelingstal	84	436	5.236	40.545
Fordelingstal	71	369	4.425	34.270
Fordelingstal	47	244	2.929	22.686

Ovenstående budget er baseret på en låneramme på kr. 7.800.000 som udnyttes fuldt ud. Det bemærkes, at der er tilbudt en variabel rente på nuværende 5,1% p.a. og lånet tilbagebetales over 10 år.

Det bemærkes i øvrigt, at ejerforeningens medlemmer hæfter personligt og solidarisk for byggekrediten og pro rata på fælleslånet. Medlemmer som ikke deltager i låneoptagelsen eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.

Deltagere i fælleslånet kan, ved udgangen af et kvartal, til enhver tid indfri deres andel af fælleslånet. Omkostningen ved indfrielse vil være et gebyr på kr. 800 til Nordea og kr. 1.150 til Real Administration.

Real Administration varetager administrationen af fælleslånet med en omkostninger pr. lejlighed på kr. 510 pr. år. Real Administration udarbejder i denne forbindelse en årlig opgørelse over de enkelte medlemmers betalte renteudgifter på fælleslånet, således at renteudgiften kan fratrækkes på medlemmets selvangivelse til Skat.

- Bestyrelsen fremsætter på baggrund af den afholdte licitation forslag om gennemførelse af total renovation af fjernvarmeanlæg i E/F Rosagården 1-5 budgettet til ca. kr. 7.800.000.

Som en integreret del af nærværende forslag om renovering beslattes det, i givet fald, at finansiering af renoveringen foretages ved at oprette byggekredit og efterfølgende etablering af fælleslån i Nordea som beskrevet under pkt. 2

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 9.586 ud af 16.160 mulige fordelingstal.

Ad. 2. Formand Jan Hansen bød velkommen og præsenterede Daniel Erik Folke Larsen fra ingeniørfirmaet Norsyn og Jeff Rauther fra John Jensen A/S.

Vedlagt er memo fra bestyrelsen samt diasshow fra generalforsamlingen.



Forløb:

Formanden oplyste kort om forløbet siden godkendelsen på den ordinære generalforsamling i april 2024. Ingeniørfirmaet Norsyn har udarbejdet udbudsmateriale og modtaget tilbud retur. På denne baggrund er John Jensen A/S valgt som entreprenør på projektet. Herefter er der indhentet finansiering via Nordea, som blev forlænget da de stillede krav om en ny vedligeholdelsesrapport. Afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling var derfor først mulig i august 2025.

Projektet:

Formanden forklarede om det nuværende fjernvarmeanlæg, som er slidt op og som betjenes manuel hver dag, for at sikre driften. Der er i dag kun en varmecentral, som betjener alle blokke. I det nye fjernvarmeanlæg skal der opsættes en varmecentral i hver blok, så der er mindre varmetab og større mulighed for at regulere systemet, således at straffen for afkøling kan nedsættes. Omkostningerne hertil har hidtil været på mellem kr. 125.000 til kr. 160.000 pr. år. Se vedlagte memo samt diasshow fra generalforsamlingen.

Finansiering:

Formanden forklarede om de samlede omkostninger og den fastsatte budgetramme på kr. 7.800.000. Nordea har tilbudt finansiering med en variabel rente på nuværende 5% og en løbetid på 10 år. Dirigenten oplyste, at der først oprettes en byggekredit som efterfølgende bliver omdannet til et fælleslån. Formanden gjorde opmærksom på, at der er mulighed for at indfri sin andel efter projektets afslutning eller at indgå i det kommende fælleslån.

Der blev forespurgt om projektet kan blive dyrere. Dirigenten forklarede, at der godkendes en budgetramme. Såfremt at budgetrammen ikke kan overholdes, vil der blive indkaldt til en ny generalforsamling til fastsættelse af et eventuelt højere budget. Der blev i den forbindelse forespurgt, om der kommer et endeligt tilbud inden igangsættelsen. Dette kunne formanden bekræfte.

Der blev spurgt ind til muligheden for at sælge lejligheden med et lån. Dirigenten oplyste, at såfremt lejligheden sælges følger lånet med lejligheden, med mindre sælger eller køber ønsker at indfri det. Der blev endvidere gjort opmærksom på, at det er muligt at foretage indfrielse til udgangen af et kvartal.

Forsyningsledninger:

Formanden oplyste, at bestyrelsen, tilbage på den ordinære generalforsamling i 2024, stillede forslag om at benytte kr. 1.650.000 til udskiftning af forsyningsvandledeledninger ind til hver blok. Forslaget var baseret på en egenbetaling og blev ikke sat til afstemning, da der var ønske om at medtage posten i det kommende fjernvarmeprojekt, således at omkostningen indgår i et fælleslån. Nordea er blevet forespurgt omkring en ekstra finansiering på kr. 1.600.000, som blev afvist. Udskiftning af forsyningsvandledeledninger er derfor ikke med i projektet.

Der blev forespurgt om der er en besparelse på at udskifte forsyningsvandsledningerne samtidig med fjernvarmeprojektet eller om det er 2 forskellige projekter. Formanden oplyste, at der er 2 forskellige projekter som er uafhængige af hinanden.



Der blev spurgt ind til hvad der skal ske med stikledningerne. Dirigenten oplyste, at bestyrelsen skal tage stilling hertil, og at det må tages op igen.

Tidsplan:

Formanden oplyste, at det ikke er muligt at komme i gang med projektet i år, da det ikke kan nås inden fyringssæsonen starter op. Det er forventningen, at projektet kan igangsættes i april eller maj måned 2026 og at det vil tage ca. 3 måneder i alt. Gravearbejdet vil være 6-8 uger og samtidig hermed klargøres alle arbejderne i blokkene.

Der blev spurgt ind til den forventede gene i hver lejlighed. Det blev oplyst, at tilkoblingen sker i den enkelte blok, og at det forventes at tage 1-2 dage. Der vil i den periode ikke være varme eller varmt vand i lejlighederne. Det vil stadig være koldt vand.

Der blev spurgt ind til påvirkningen af p-pladserne. Formanden oplyste, at parkeringspladsen vil blive påvirket, men at der bliver arbejdet på 2 blokke ad gangen og at der derfor vil være mulighed for at parkere ud for de andre blokke.

Der blev forespurgt om der er en risiko for, at varmecentralen ikke virker i vinter. Formanden oplyste, at viceværten holder øje med det dagligt for at sikre driften, og at såfremt der er behov for reparationer vil dette blive igangsat, så der sikres varme på anlægget.

Information til ejerne:

Bestyrelsen oplyste, at de vil udsende information omkring projektet løbende. Dirigenten opfordrede til at udsende tidsplanen, når den er på plads, så alle ejere ved hvornår projektet går i gang og forventes afsluttet.

Ad. 3. Forslaget om gennemførelse af total renovering af fjernvarmeanlægget med en budgetramme på kr. 7.800.000 inkl. finansiering blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Da der ikke var yderligere punkter blev generalforsamlingen hævet.

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

Memo:

Angående: Nyt fjernvarmeanlæg i Rosagården 1 – 5

30/07-2025

Til: Ejerforeningen Rosagården 1 – 5 medlemmer

Fra: Bestyrelsen i Rosagården 1 – 5

1. Kort introduktion og baggrund

Her i Gartnervang, får vi alle varme via vores centralvarme installation. Vores nuværende installation er blevet meget gammel og slidt. Den er faktisk så slidt, at den kræver daglig tilsigt, og vandpåfyldning hele året rundt. I fyringssæsonen, kræver det yderligere to gange manuel påfyldning, får at være sikker på vi får varme i alle lejligheder!

Vores varmesystem var oprindeligt bygget til oliefyring, og aldrig tænkt som fjernvarme fyr, hvilket giver os visse udfordringer. Den største er, at vi ikke kan få sænket returvands temperaturen tilstrækkeligt. Det betyder at vi betaler en "strafafgift" til fjernvarmeforsyningen, da vi ikke udnytter energien særligt effektivt. Yderligere, er der et større varme spild, da vi benytter os af et, over 50 år gammelt, nedgravet fordelingsrør, som ikke er særligt velisolerede.

Så vi har klare fordele ved en udskiftning af hele systemet, da det vil være langt mere driftssikkert og give store besparelser på varmeregningen.

2. Muligheder og mål

Det anses ikke længere for økonomisk forsvarligt at fortsat reparere og vedligeholde på vores nuværende system.

Årsagerne er følgende:

- I årene 2023 og 2024 har vi brugt 210.000, på udskiftning af materiale som er slidt op
- Reservedele til styringssystemer og elinstallationer eksisterer ikke længere
- Månedligt vandspild på ca. 1.000 liter om måneden
- Varmetabet i fordelingsledningen alene, anslås til ca. 60.000 kr. om året
- Da alle 5 blokke sidder på den samme tilslutning, er det svært at optimere driften og sænke returvandstemperaturen, resulterende i en "strafafgift"

Løsning:

- Gennemføre en total renovering, hvor vi kan anvende seneste teknologi og installationsmetoder.
- Installere en langt mindre varme central i hver blok, og der ved undgå varme tabet i fordelingsledningen
- Mulighed for optimering af driften i den enkelte blok, uden at påvirke de andre blokke
- Nye og færre vandpumper, vil give besparelser på elregningen på ca. 25.000 Kr.

Det forventede mål, er en besparelse på mellem 275.000 Kr. og 300.000 Kr. om året

3. Udfordringer og hvad vi har lært

Vi bliver nødt til at nedgrave nye stikledninger da de gamle ikke kan anvendes mere. Stikledningerne, skal anvendes til at bringe fjernvarmevandet ind i til de enkelte varmecentraler, placeret i hver blok.

Dette vil foregå over parkeringspladsen med indstik til de enkelte blokke. Dette arbejde vil blive udført af fjernvarmeselskabet FORS.

Selve udskiftningen af varmecentralerne, vil blive udført af entreprenør John Jensen A/S. De nye varme centraler, vil blive opbygget i de eksisterende varmevekslerlokaler, som vi også anvender i dag.

Udskiftningen af vores varmecentraler og tilslutninger, er en større udgift, som ikke kan fortages under det normale vedligeholdelsesbudget. Derfor er vi nød til at gå i banken og låne til dette projekt. Vi har fået et tilbud på en byggekredit på 7.800.000 Kr. med en løbetid på 10 år. Efter projektet er gennemført, vil byggekreditten blive konverteret til et 10-årigt lån med variabel rente. På nuværende tidspunkt er de årlige omkostning på 5,1%. Vi forestiller os, at ejerforeningen indgår en aftale sammen med banken, administreret af REAL administration, med følgende muligheder. Hvor mulighederne opdeles, som også kendt fra vores tidligere projekt med udskiftning af vandrør.

- **Mulighed 1:** Tilbagebetal gælden kontant
- **Mulighed 2:** Deltag i lånet og betal det månedlige beløb, med variationer giv af den variable rente.
- **Mulighed 3:** Overvej at lukke de to lån fra vandprojektet og fjernvarmeprojektet hver for sig. Dette ved at flytte gælden over i eksisterende realkreditlån, med lavere rente.

Forventede omkostninger, med nuværende betingelser:

Lejlighed	Fordelingstal	Ydelse pr år	Ydelse pr. måned	Kontant Pris
1-Værelses	47	2.929	244	22.686
2-Værelses	71	4.425	369	34.270
3-Værelses	84	5.236	436	40.545

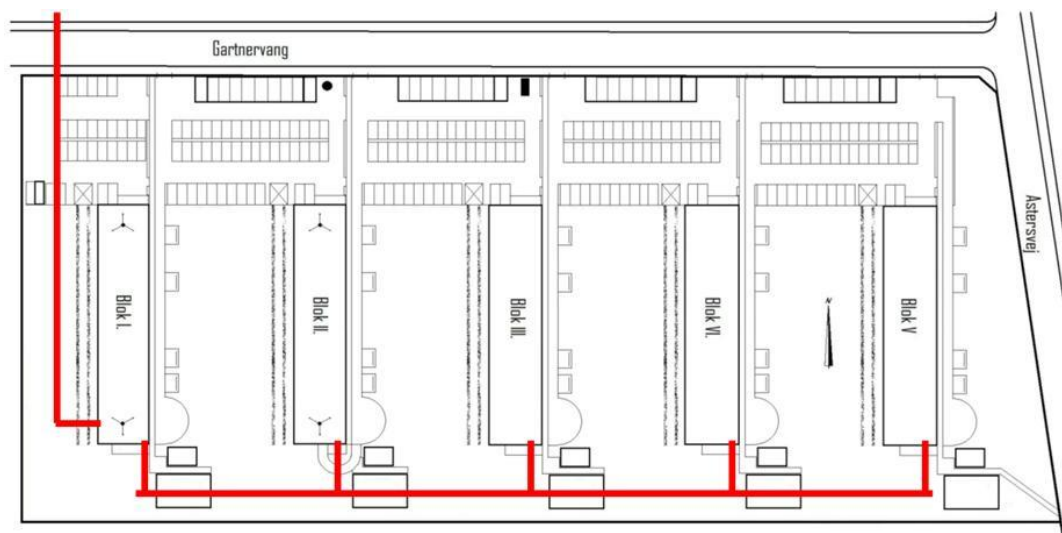
- Beregningen er baseret på et 10-årigt lån, med den nuværende årlige rente omkostning på 5,1%.

4. Konklusion og anbefaling

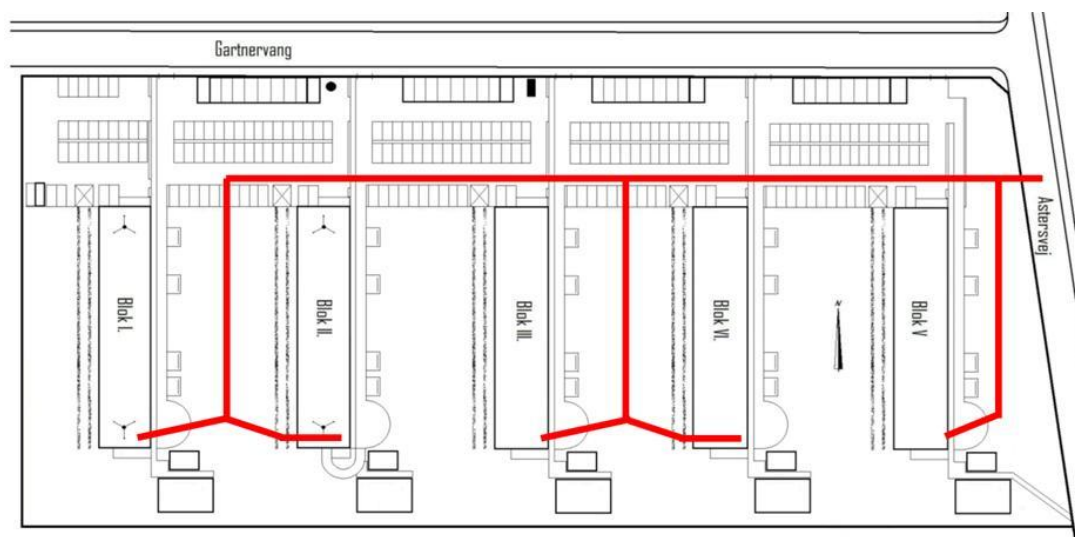
Det er bestyrelsens klare anbefaling, at vi som ejerforening udskifter hele vores fjernvarme installation, da det ikke længere er rentabelt at drive eller fortsat reparere på denne. Denne anbefaling er også understøttet af vores rådgivende ingeniør, Nordsyn, og fjernvarmeleverandøren FORS.

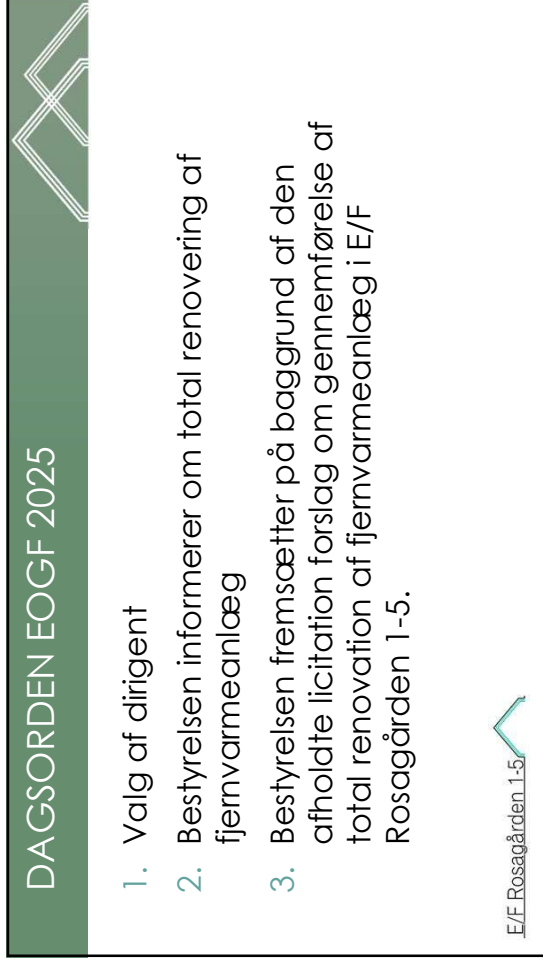
5. Appendix

Nuværende løsning



Valgte løsning





2. total renovering af fjernvarmeanlæg

- Gæster:
 - Daniel Erik Folke Larsen
 - Jeff Raut her
- Norsyn
- John Jensen A/S

E/F Rosagården 1-5

2. total renovering af fjernvarmeanlæg

- Samlet præsentation på Ekstraordinær generalforsamling.
 - Hvad er der sket siden sidst...
 - Anbefalet Entreprenør
 - Præsentation af projekt
 - Tidslinje: Gennemført uden for fyringssæsonen 25-26
 - Finansierings løsning

E/F Rosagården 1-5

2. Fjernvarme: - Siden sidst

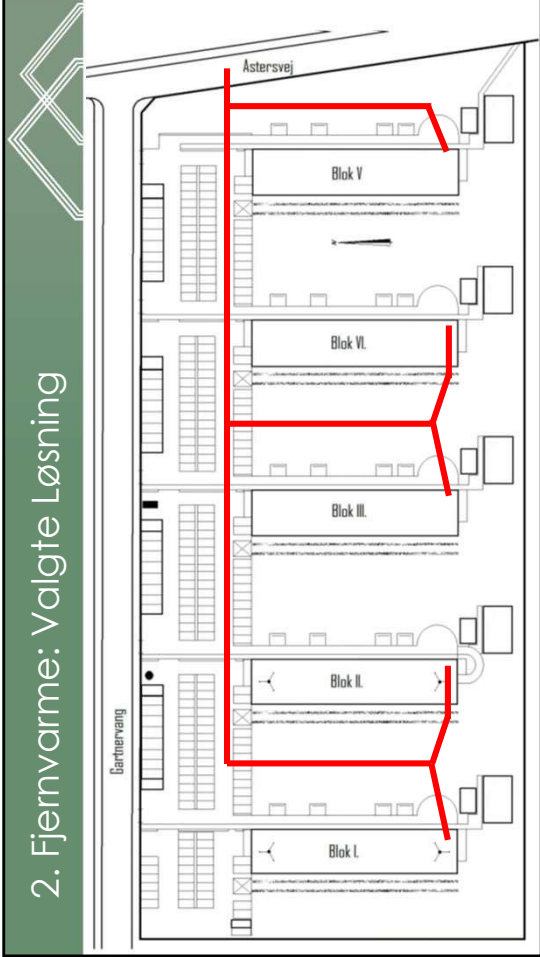
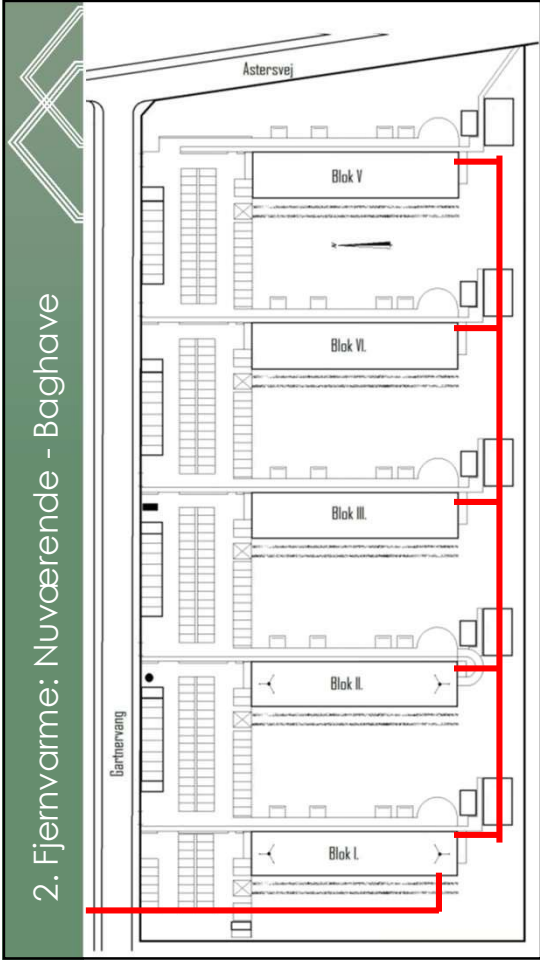
- Hvad er der sket siden sidst...?
 - Udbud...
 - Valg af leverandør...
 - Finansiering...
 - Forsyningsvand: 5 x Stikledninger ikke med i projektet.

E/F Rosagården 1-5

2. Fjernvarme: Anbefalet Entreprenør

- 3 Entreprenører har budt
 - John Jensen A/S
 - Finn L. & Davidsen A/S
 - Poul Sejer Nielsen A/S
- Bestyrelsen Valgte sammen med Norsyn
 - John Jensen A/S
 - John Jensen A/S var også entreprenøren på vores Vandprojekt 2021

E/F Rosagården 1-5



2. Fjernvarme: - Tidsplan

- Før, under eller efter?
 - Uden for fyringssæsonen 25-26
 - Opstart: Marts – April 2026

E/F Rosagården 1-5

2. Fjernvarme: - Projektet i tal

Opgave	Pris m. Moms	Kommentarer
Varmecentraler	2.754.250	John Jensen A/S
+10% risiko	275.425	Uforudsete udgifter + 10%
Grave og tilslutning	3.937.500	FORS
Rådgivning + Administration	728.335	Norsyn, REAL, Miljø...
Lån + omkostninger	75.412	Nordea
Total	7.770.922	Samlet byggekredit

E/F Rosagården 1-5

E/F Rosagården 1-5

2. Fjernvarme: - Finansiering

Type	Fordelingstal	Del af lån	Ydelse pr. år.	Ydelse pr. Måned.
1 Værelse	47	22.686	2.929	244
2 Værelse	74	35.718	4.425	369
3 Værelse	84	40.545	5.236	436

Lånet...	
Lånebeløb	7.800.000
Årlige Rente	5,10%
Løbetid [År]	10
Totale betaling	10.005.902
Samlede Rente Betaling	2.205.902

E/F Rosagården 1-5



E/F Rosagården 1-5

3. Bestyrelsen fremsætter forslag

- Bestyrelsen fremsætter på baggrund af den afholdte licitation forslag om gennemførelse af total renovation af fjernvarmeanlæg i E/F Rosagården 1-5 budgettet til ca. kr. 7.800.000.
- Som en integreret del af nærværende forslag om renovering besluttet det, i givet fald, at finansiering af renoveringen foretages ved at oprette byggekredit og efterfølgende etablering af fælleslån i Nordea som beskrevet under pkt. 2

E/F Rosagården 1-5

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

2025-09-08 08:29:47 UTC



Jan Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Rosagården 1-5

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

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-09-08 13:47:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.