

## Referat af ordinær generalforsamling i E/F Plantagen

Generalforsamlingen fandt sted den 7. juni 2021 kl. 18.30

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for 2020
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år  
Formand Anne Bloch – er ikke på valg
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen  
På valg er Gert Hovald – der genopstiller
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen  
På valg er Birgit Møller – der genopstiller  
På valg er Henrik Lassen
10. Valg af revisor  
Bestyrelsen indstiller at Beierholm genvælges
11. Eventuelt

### AD 1

Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent.  
Vinnie Bækkel fra Real Administration blev valgt til referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ikke blev afholdt i overensstemmelse med foreningens vedtægter, idet generalforsamlingen jf. vedtægternes § 3.1 skal være afholdt inden udgangen af maj måned. Dirigenten konstaterede, at forsinkelsen var sket som følge af Covid-19, og generalforsamlingen godkendte forsinkelsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i øvrigt var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev i øvrigt konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 17 ud af 23 mulige lejligheder udgørende i alt 1.590 ud af 2.156 mulige stemmer.

### AD 2

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

### AD 3

Vinnie Bækkel fra Real Administration fremlagde regnskabet for 2020, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Det blev drøftet hvor stor en opsparing ejerforeningen skal have. Bestyrelsen har til generalforsamlingen stillet forslag om maksimal opsparing.

Det opsparede beløb skal anvendes til større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen som f.eks. udskiftning af tekniske installationer, maling af opgange, kælder m.v. Derudover kan opsparing f.eks. anvendes til fælles elinstallation, såfremt der skal etableres mulighed for opladning af el-biler, ekstra solceller m.v.

Jf. vedtægtens § 12 er det årlige maximale bidrag til en grundfond udgør 10 % af det budgetterede ordinære fællesbidrag. Grundfonden kan endvidere maksimalt udgøre seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Anvendelse af opsparing skal i øvrigt godkendes på en generalforsamling.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### AD 4

Formanden redegjorde for, hvad en vedligeholdelsesplan er og skal indeholde, samt at man havde indhentet et tilbud, hvor udgiften hertil udgjorde kr. 28.000,00 inkl. moms.

Det blev oplyst, at bestyrelsen havde vurderet, at indholdet af vedligeholdelsesplanen svarede til, hvad der var blevet rådgivet om af den rådgivende ingeniør i forbindelse med 1. årsgennemgangen. Disse arbejder i det store hele blev udbedret af bygherre.

Det blev endvidere oplyst, at med så ny en ejendom, skulle der ikke komme de store vedligeholdelsesarbejder de nærmeste år.

Der var lejlighed til spørgsmål og drøftelser.

Generalforsamlingen tog formandens redegørelse til efterretning, og det blev enstemmigt vedtaget, at vedligeholdelsesplanen er udskudt på ubestemt tid.

#### AD 5

Det var fremkommet et forslag fra Plantagen 1A, 2. th. Forslagsstiller var ikke mødt på generalforsamlingen.

Formanden redegjorde for, at bestyrelsen ikke mente at være bemyndiget til at tage stilling til forslaget, da lokalplan 635 pkt. 7.6 fastslår; "for at der kan opnå ensartethed i bebyggelsen, skal markiser eller anden solafskærmning være ens"

Bestyrelsen oplyste endvidere, at et udvalg tidligere har været i dialog med Roskilde Kommune, samt at der på generalforsamlingen den 4. juni 2019 blev besluttet, at markiser, sol- og vindafskærmning skal være i dug i farven beige/sang Sunvas 309 27.

Bestyrelsen bemærkede endvidere at lokalplanen er "lovgivningen" for byggeriet.

Der var anledning til dialog og debat. Der var generelt en positiv stemning.

Det blev besluttet, at forslagsstiller må opsætte glas som tilbud og type som forevist på generalforsamlingen for egen regning og risiko.

Ejerforeningen bærer ikke nogen risiko – hverken økonomisk eller juridisk.

Forslagsstiller er forpligtet til at bære den fulde udgift til etablering, vedligeholdelse og evt. reetablering af altan og tilbehør.

Det blev endvidere besluttet, at bestyrelsen skal godkende det endelige valg i udtryk jf. § 15 stk. 5 i foreningens vedtægter. Glasset er i stedet for dug/stof og må derfor ikke monteres højere end altanens gelænder jf. beslutning om sol- og vindafskærmning vedtaget på generalforsamling 4. juni 2019.

Ved evt. indsigelser fra f.eks. naboer om manglende ensartethed i overensstemmelse med lokalplanen, er det forslagsstiller, som for egen regning skal nedtage og reetablere efter glasinddækningen.

Forslaget blev vedtaget med førnævnte tilføjelser.

#### AD 6

Vinnie Bækkel fra Real Administration fremlagde budgettet for 2021.

Formanden gjorde opmærksom på, at det var et forkert budget, som var bilagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden redegjorde for forskellen mellem det med indkaldelsen fremsendt budget og det forslåede budget, bl.a.;

- at der i det foreslåede budget er taget højde for en dyr lovpligtig faldprøve af elevatorerne som skal foretages hver 3. år, hvilket er i indværende år,
- at der i det forslåede budget er afsat lidt mere til repræsentation/gaver,
- at der i det forslåede budget er afsat til grundfonden og
- at der var flere udgifter, som var reguleret lidt, så de var mere i overensstemmelse med seneste regnskabsårs udgift.

Formanden redegjorde endvidere for, at det korrekte budget udviste et underskud på ca. kr. 15.000,00, hvilket foreningen sagtens kan bære, som følge af den gode økonomi.

Generalforsamlingen udviste stor tiltro til bestyrelsens disposition.

Budgettet med korrektioner blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Det korrekte budget for 2021 er bilagt referatet.

#### AD 7

Formanden er ikke på valg – punktet udgår.

Formanden er på valg i lige år.

#### AD 8

Gert Hovald blev enstemmigt genvalgt og er på valg igen i 2023.

#### AD 9

Suppleanter afgår hvert år – der er mulighed for genvalg.

Birgit Møller blev enstemmigt genvalgt.

Henrik Lassen blev enstemmigt genvalgt.

#### AD 10

Beierholm genvælges uden modkandidater.

#### AD 11

##### Ladestandere

Bestyrelsen/Gert oplyste, at El-con havde besigtiget ejendommens elinstallation mv. og oplyst, at der formentligt – indtil videre - burde være nok strøm inde i ejendommen.

El-con er ved at udarbejde en beregning til ejerforeningen på, hvad der skal til for etablering af ladestandere – sikringer, kabler mm.

Det er foreningens ønske, at alle på sigt skal have adgang til ladestandere i p-kælderen.

Det blev oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke er mulighed for offentlig støtte.

Det er hensigten, at den enkelte ejer selv skal betale for opsætning af sin ladestander.

Der var anledning til dialog og debat.

#### Cykelsti og parkering på Vindingevej

Bestyrelsen/Gert aflagde en kort orientering om Roskilde Kommunes planer for den kommende cykelsti, som kommer på nordsiden af Vindingevej.

Kommunen har oplyst, at kommunen vil forsøge at besvare p-pladserne på vejen.

#### P-Pladser i gårdanlægget

Der blev spurgt om det var muligt at etablere flere p-pladser i gårdanlægget.

Bestyrelsen/Gert oplyste at der i forbindelse med byggetilladelsen på byggeriet, er givet tilladelse til at etablere 9 gæste P-pladser i gårdanlægget. Disse p-pladser er de allerede etablerede.

Bestyrelsen er ikke bemyndiget til at tildele en given p-plads i gården, da disse er gæstepladser.

Bestyrelsen opfordrer til, at alle beboere benytter p-pladsen i kælderen som primær parkering, således gæsteparkering kan benyttes af gæster til ejendommens beboere.

Der var anledning til dialog og debat.

#### Kodelås

Det blev foreslået, om det var muligt at udskifte låsene på hoveddøren til en kodelås så leverandører, posten mv. ikke smider nøglerne væk.

Bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget.

#### Parkanlægget

En beboer ytrede ønske om bord-bænkesæt i haven, så den kan benyttes mere end nu.

Bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget.

#### Altaner – benyttelse

En beboer ønskede, at man er stille når man benytter altanerne.

Der var generelt stemning for, at der skal være plads til at leve og nyde sin altan.

Generalforsamlingen opfordrede til det gode naboskab.

#### Støjværn

En beboer forespurgte, om bestyrelsen havde været i dialog med Roskilde Kommune om opsætning af støjværn ved Røde Port.

Gert oplyser, at emnet har været taget op flere gange i Roskilde Kommune, uden tidligere succes. Det blev endvidere oplyst, at det igen er oppe politisk i forbindelse med Røde Port projektet.

#### Den 24. P-plads i P-kælderen - Udlejning

Formanden oplyste, at der i p-kælderen er 23 p-pladser samt 1 handicap plads.

Da en beboer pt. berettiget til at anvende handicap-pladsen, er der en ledig almindelig p-plads.

Bestyrelsen har besluttet, at denne 24. plads kan lejes i perioden fra 01.07 til 30.06. P-pladsen kan ALENE udlejes til beboere, og tildelingen vil ske efter lodtrækningsprincippet, så pladsen kan cirkulerer mellem beboere som har behov/ønske om at leje p-pladsen.

Lejen er fastsat til kr. 700,00 pr. mdr.

Leje af p-pladsen ophører ved salg på overtagelsesdagen, og bestyrelsen kan genudleje til en anden beboer for en kortere periode, således at skæringsperioden til 30.06. opretholdes.

Lodtrækningen vil finde sted på generalforsamlingen.

I år er der alene 1 beboer, som har ønsket at leje p-pladsen.

P-pladsen går til beboeren af Plantagen 1A, 2. tv. i perioden 01.07.2021-30.06.2022

Indtægten hertil er medtaget i det reviderede budget, som er bilagt referatet.

#### Parkudvalget

Bestyrelsen roser og anerkender parkudvalget med en lille erkendtlighed.

#### Gelænder – fortrappe

En beboer ønskede et gelænder ved fortrappen, da den er svær at komme op og ned af, når man er dårligt gående.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen er hævet.

Underskrives og dateres digitalt via penneo.dk af:

- Tonni Sørensen som dirigent og
- Anne Bloch som 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.”

**Tonni Sørensen**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-06-21 09:36:50Z

NEM ID 

**Anne Bloch Olesen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-528953271899

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-06-23 19:16:39Z

NEM ID 

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/validate>

## **Formandens beretning – ordinær generalforsamling mandag 7. juni 2021.**

Det har været et bestyrelsesår, hvor en stor del af arbejdet har foregået via mail. På grund af covid-19 situationen har der ikke været helt de samme muligheder for at samles. Vi har dog mødtes et par gange til stående kældermøde og iført mundbind.

Udover at sikre almindelig drift og vedligeholdelse på ejendommens fællesarealer har bestyrelsen været indover

Montering af udendørshane

Montering af drypbakke i kælder

Instruks ved driftsstop på bilelevator

Driftsstop- og forsikringssag påkørsel af bilelevator

Tør sommer så vores træer og hæk havde hårdt brug for vand

Vandindtrængen i kælderrum hos Henny og Klaus

Temperatursvingninger på brugsvand

Affaldshåndtering herunder papcontainere og beholdere til batterier

Tilbud for udbedring af filsning af murværk indvendig langs terrasser i stueplan

Tilbud på vedligeholdelsesplan

Skiltet Plantagen som pludselig forsvandt

Parkudvalg – plantning af træ, blomsterløg, opsat hegn, vanding, gødning mv

Diverse medlemshenvendelser herunder skægkræ, vindafskærmning af altan samt rod i p-kælder

Nabohenvendelse omkring behandling af hegn samt vedbend der breder sig

Nabohenvendelse over støj Roskilde Ejendomsservice

Parkeringsforholdene ude som inde

Gennemgang af regnskab for 2020 samt budget for 2021.

Alt i alt i bestyrelses år hvor der på trods af restriktioner alligevel er blevet behandlet en del sager.

Fremtiden i E/F Plantagen:

Bestyrelsen opfordrer til at vi alle gør noget for fællesskabet og interessen i godt naboskab og at ejendommen fremstår pæn og vedligeholdt.

Parkudvalget har flere ideer til forskønnelse af de grønne arealer.

Der er nedsat et udvalg for at undersøge og forberede muligheder og betingelser for etablering af ladestandere til el-biler.

I samme kan måske så også komme på tale at etablere flere solceller på taget.