



Referat af ordinær generalforsamling i E/F Plantagen

Generalforsamlingen fandt sted den 31.05.2023 kl. 18:30

Dagsordnen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for 2022
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
Der er endnu ikke udarbejdet nogen vedligeholdelsesplan.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om fastlæggelse af takst for opladning af el-biler.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af formulering på beslutning omkring markiser, sol- og vindafskærmning vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 4. juni 2019 samt referat af ordinær generalforsamling 7. juni 2021 punkt AD5 omkring montering af glas i stedet for dug/stof.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om korrektioner i Husorden og Beboervejledning for Ejerforeningen Plantagen – Vedlagt som bilag 3.
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om røgalarm/varslingsanlæg i P-kælder
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Bestyrelse

Valg af formand for bestyrelsen i lige år
Valg af formand for den resterende periode på 1. år.

Anne Bloch opstiller som formand for den resterende periode.

Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 medlemmer i alt)
Gert Hovald genopstiller for 2 år.
Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Valg af 1 suppleant til bestyrelsen for 1 år
Michael Havnstrup Bech opstiller.
Birgit Møller Pedersen opstiller.
8. Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller at Beierholm genvælges.
9. Eventuelt
Bestyrelsen ønsker en drøftelse af følgende punkter:
 - a. Information omkring 5 års gennemgang af ejendommen



- b. Udlejning af 23. parkeringsplads - nogle interesserede? Hvis flere, lodtrækning
- c. Håndtering af dagrenovation/affald
- d. Bestyrelsen skal iht. vedtægterne §19 træffe afgørelsen for anskaffelse af husdyr. Bestyrelsen ønsker dette emne drøftet på generalforsamlingen for at "tage temperaturen" på hvad medlemmernes holdning er - det vil uanset stadig være bestyrelsens beslutning. Formålet er, at få udarbejdet en guideline, som kan danne grundlag for bestyrelsens beslutning herom.

AD 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen 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 19 ud af 23 mulige lejligheder udgørende i alt 1.845 ud af 2.156 mulige stemmer.

AD 2

Formand Anne Bloch aflagde bestyrelsens beretning, og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2022, og der var lejlighed til at stille spørgsmål. En ejer havde påpeget en fejl i egenkapitalopgørelsen på regnskabets s. 11.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt med forbehold for, at revisor udarbejder ny egenkapitalopgørelse til regnskabet.

AD 4

I overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning i 2021, hvor det blev besluttet, der endnu ikke var behov for udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Formanden oplyste at bestyrelsen i forlængelse af 5 års gennemgangen ville påbegynde arbejdet med udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

AD 5

Ad 5a Fastsættelse af takst for opladning af elbiler

Bestyrelsen foreslog at prisen for et år, dvs. fra 01.07.2023 til 30.06.2024, blev fastsat til den sidste kendte pris, svarende til prisen for juni kvartalet 2023.

Gert Hovald motiverede forslaget, og præciserede at den foreslåede pris blev fastsat på baggrund af en gennemsnitspris for 1. halvår. 2023. Den foreslåede pris er kr. 3,34/kWh.

Der var en længere drøftelse om, hvorvidt man kunne optimere ladeløsningen.

En ejer ønskede - taget til referat - at bestyrelsen undersøger, om det er muligt at få mere strøm i ejendommen, og om det er muligt at lade løsningen få sit eget aftagenummer, herunder hvad omkostningen er til dette.



Forslaget med præcisering om beregningsperiode blev sat til afstemning om en pris på strøm til opladning af elbiler på kr. 3,34/kWh.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5b Ændring af formulering på beslutning omkring markiser, sol- og vindafskærmning.

Formanden motiverede forslaget, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Der var en korte dialog omkring forslaget.

Forslaget som blev sat til afstemning var:

Dug/stof skal være af typen Faber Sunvas 309 27 (beige/sand) eller tilsvarende type og farvenuance.

Alu-stel/profil og kassetter skal være af typen Faber Milano i farven RAL 9006 (alu) eller tilsvarende type i farven RAL 9006 (alu).

Sol- og altanafskærmning:

Dug/stof skal være af typen Faber Sunvas 309 27 (beige/sand) eller tilsvarende farvenuance.

Glas skal være i farvenuance beige/sand svarende til Faber Sunvas 309 27.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5c Forslag om korrektioner i Husorden og Beboervejledning

Der var foreslået ændringer i 6 bestemmelser i husordenen og beboervejledningen vedlagt som bilag 3.

Dirigenten læste forslagene op en af gangen og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Hver enkelt ændring blev herefter sat til afstemning.

Alle 6 forslag blev vedtaget.

Tilrettet husorden er sendt ud sammen med nærværende referat samt publiceret på foreningens hjemmeside.

Ad 5d Forslag om røgalarm/varslingsanlæg i p-kælder

Formanden motiverede forslaget og baggrunden herfor. Der var en længere drøftelse.

Bestyrelsen ønskede først en afstemning, om hvorvidt generalforsamlingen ønskede opsætning af røgalarm/varslingsanlæg i p-kælderen.

Forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsen ønskede herefter en afstemning om, hvilket af de tre fremlagte forslag som generalforsamlingen ønskede at benytte. Bestyrelsen anbefalede tilbuddet fra Bøttcher : Fog ApS. Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, og præciserede, at såfremt tilbuddet fra Bøttcher : Fog ApS opnåede flertal, ville det være det tilbud, som blev valgt.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

AD 6

Dirigenten fremlagde budgettet for 2023, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Formanden præciserede, at bestyrelsen ønskede, at udgiften til etablering af røgalarm/varslingsanlæg i p-kælderen ikke var særskilt anført i budgettet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.



AD 7

Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Valg af formand for den resterende periode på 1. år.

Anne Bloch blev valgt som formand for 1 år.

Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 medlemmer i alt)

Gert Hovald var på valg som bestyrelsesmedlem og ønskede at genopstille. Derudover ønskede Jan Larsen og Jacob Vork ligeledes at stille op til de to bestyrelsesposter.

Efter skriftlig afstemning blev Gert Hovald genvalgt for 2 år, og Jacob Vork blev valgt for 1 år.

Valg af 1 suppleant til bestyrelsen for 1 år

Generalforsamlingen besluttede i 2022 at der skal vælges to suppleanter uagtet, at vedtægten foreskriver 1 suppleant. Generalforsamlingen fastholdt at der skulle vælges to suppleanter.

Birgit Møller Pedersen og Michael Havnstrup Bech var på valg som suppleanter, og ønskede at genopstille. Derudover ønskede Jan Larsen at stille op som suppleant.

Michael Havnstrup Bech trak herefter sit kandidatur.

Birgit Møller Pedersen og Jan Larsen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Anne Bloch (2024)

Bestyrelsesmedlem Gert Hovald (2025)

Bestyrelsesmedlem Jacob Vork (2024)

Suppleant Birgit Møller Pedersen (2024)

Suppleant Jan Larsen (2024)

AD 8

Beierholm blev genvalgt uden modkandidater.

AD 9

Ad 9a Information om 5 års gennemgang af ejendommen

Gert Hovald redegjorde kort for det besøg, ejerforeningen skal have, af en ingeniør i forbindelse med 5 års gennemgangen af ejendommen. Således at bestyrelsen bliver klædt på til 5 års gennemgangen med Thormann. Gert Hovald henviste i øvrigt til korrespondance, som bestyrelsen havde sendt ud i forbindelse hermed.

Ad 9b Udlejning af 23. parkeringsplads

Formanden forespurgte om der var nogen, som ønskede at leje den ekstra parkeringsplads. Der var ingen tilsagn i forbindelse hermed.

En ejer spurgte om det var muligt at købe parkeringspladsen, hvilket blev afvist.

Ad 9c Håndtering af dagrenovation.

Birgit Møller Pedersen redegjorde for den politiske beslutning om affaldssortering. Der er stadig store udfordringer i foreningen med at få sorteret korrekt.

Alle blev opfordret til at benytte appen Perfect Waste som Roskilde kommune benytter sig af.

Alternativt kan man orientere sig på kommunens hjemmeside.



Ad 9d Drøftelse om holdninger til husdyrhold

Formanden oplyste, at jf. vedtægterne § 19 er det bestyrelsen som skal give tilladelse til at holde husdyr i foreningen. Bestyrelsen ønskede derfor en drøftelse af, hvordan holdningen til husdyrhold var i foreningen.

Der var forskellige holdninger til emnet. Flere tilkendegav, at de havde købt lejligheden, fordi der ikke måtte være husdyr uden bestyrelsens godkendelse. Der var også tvivl om begrebet "være til gene", og hvorledes det kunne håndhæves i fald nogen ville få accept til husdyr. Nogle mente, at det burde være frit at holde husdyr, men emnet blev desværre afkortet grundet tidsnød.

Således hørte bestyrelsen ejerforeningens forskellige meninger og kan derefter arbejde videre med emnet.

Formanden sluttede dialogen af med, at såfremt der var nogen, som havde yderligere kommentarer, var de velkommen til at skrive til ejerforeningens mailbox.

Affaldshus ved Plantagen

En ejer spurgte ind til, hvor vidt det var muligt, at give gødning af beplantningen på taget af affaldsskur i Plantagen, da det ikke er kønt at kigge ned på oppe fra lejligheden.

Bil efterladt på privat fællesvej ved Plantagen 1

En ejer spurgte til, om foreningen kan gøre noget ved den bil som er efterladt uden plader på ved nr. 1. Bestyrelsen oplyste, at de var bekendt med, at forholdet var blevet indberettet til kommunen og politianmeldt.

Dirigenten takkede for god ro og orden.
Generalforsamlingen blev hævet.

Underskrives digitalt via Penneo af;

- Anne Bloch som formand
- Vinnie Bækkel som dirigent

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."

Vinnie Bruun Bækkel

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:51667854

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-06-29 12:59:46 UTC

NEM ID 

Anne Bloch Olesen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Plantagen

Serienummer: 5e1e2937-8160-4df8-9e10-4dcff0802999

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-06-29 19:51:17 UTC

Mit  

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Bestyrelsens/formandens beretning – ordinær generalforsamling 31. maj 2023.

Efter ordinær generalforsamling marts 2022 bestod den nye bestyrelse af formand Rasmus Just Nielsen, bestyrelsesmedlemmerne Anne Bloch Olesen og Gert Hovald samt suppleanterne Birgit Møller Pedersen og Michael Havnstrup Bech.

I efteråret valgte Rasmus at trække sig fra bestyrelsen, Anne blev konstitueret formand og Birgit rykkede fra 1. suppleant til konstitueret bestyrelsesmedlem for perioden frem til næste ordinære generalforsamling.

Udover at sikre drift og vedligeholdelse af ejendommen og tekniske installationer via eksterne serviceydere, har bestyrelsen arbejdet med såvel små som store fælles projekter, henvendelser fra medlemmerne og kommunen.

- På baggrund af beslutning på ekstraordinær generalforsamling 14. februar 2022, blev der etableret og installeret ladestander i P-kælderen til el-biler.
- Regnskab og opgørelse på svingende el-priser til afregning overfor medlem med el-bil.
- I 2022 indførte Roskilde Kommune ny ordning om affaldshåndtering. Det betød flere typer af containere og nye krav til sortering. Først på året 2023, har vi som det sidste modtaget skab til brug for kemikalieaffald, batterier m.v.
- Bestyrelsen har haft besøg af beredskabsinspektør fra Beredskabsstation Roskilde omkring brandsikkerheden i ejendommen og specielt i P-kælderen. Ejendommen opfylder kravene til brandsikkerhed i henhold til byggeloven og beredskabsloven og der ikke kræves yderligere foranstaltninger. Det forudsætter dog, at medlemmerne ikke opbevarer mere i parkeringsbåse end hvad lovligt er og som kan give anledning til brandfare.
- Efter ønske fra medlemmerne er der indhentet 3 tilbud på montering af røgvarslingsanlæg i P-kælder og i kælderområde ved depotrum. Disse vil blive behandlet på nærværende generalforsamling.
- Vandskade i lejligheden Vindingevej 6 1.th. forårsaget af utæthed ved taginddækning og dermed vandindtrængen. Bygherre har udbedret skaderne uden beregning.
- Ansøgning om tilladelse til husdyr/hund.
- Påkørsel af bilelevator. Den seneste desværre uden nogen har givet sig til kende, hvilket betyder omkostningen på reparation får vi dermed alle en andel af via fællesomkostningerne.
- Igangsætning og forberedelse til 5 års gennemgang af ejendommen.
- Forslag fra medlem omkring ventilation i trappetårne.
- Henvendelser fra medlemmer om general tilgang og efterlevelse af husorden.
- Parkudvalget har indkøbt borde- bænkesæt plus der er plantet buske og et træ
- Uregelmæssigheder med dørklokkeanlæg.
- Dørlåse i opgangstårne som har givet udfordringer.
- Dørpumper der skulle justeres.
- Energisituationen taget i betragtning er der foretaget justering af tid på lys i P-kælder efter seneste bevægelse.
- Gennemgang af årsrapport 2022 og budget 2023.

Slutteligt en tak for godt samarbejde i bestyrelsen og tak til de medlemmer der har bidraget gennem året.

Bestyrelsen håber flere af medlemmerne vil involvere sig i Plantagens liv og virke, for fællesskabet og i det gode naboskabs interesse samt at ejendommen forsat kan fremstå pæn og vedligeholdt.