



Roskilde den 15. maj 2025

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Plantagen

Generalforsamlingen fandt sted den 30. april 2025 kl. 18:00.

Dagsordnen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for 2024
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse (Årsrapport 2024 er vedlagt)
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for 2025 -2035. Der henvises til vedhæftede notat "Forslag til vedligeholdelsesplan og vedligeholdelsesbudget for 2025, 17. marts 2025". Endvidere henvises til den fulde plan, som på grund af sin størrelse er indsat på ejerforeningens hjemmeside Plantagen4000 under dokumenter (opdelt i 3 dele).

Bestyrelsen foreslår, at notatet godkendes, og at der afsættes 100.000 kr. til vedligeholdelsesplanens gennemførelse de næste 10 år.

5. Forslag

a. Fastsættelse af elpris

Bestyrelsen foreslår at elprisen for opladning af elbiler fra d. 1. juni 2025 betales løbende. Det er nu muligt at foretage afregning på timebasis dækkende både prisen for el og de tilknyttede afgifter. For at sikre, at ejerforeningen ikke får underskud ved ordningen foreslår bestyrelsen, at der fastsættes et tillæg på 20 øre pr. kWh.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

(Budget 2025 inkl. beregning af stigning i fællesudgift er vedlagt)

- a. Bestyrelsen foreslår en stigning i fællesudgiften hæves med et samlet på kr. 100.000,00 pr. år, hvilket svarer til en stigning på kr. 46,38 pr. fordelingstal. Bestyrelsen foreslår, at pr. 01.06.2025 med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2025.

7. Bestyrelse

Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Formand Mia Riisgaard Olsen er ikke på valg

Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 medlemmer i alt)

Jan Larsen er ikke på valg.

Gert Hovald på valg og ønsker ikke at genopstille.

Valg af 1 suppleant til bestyrelsen for 1 år

Birgit Møller Pedersen på valg og genopstiller

Michael Havnstrup Bech på valg og ønsker ikke at genopstille.



8. Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller at Beierholm genvælges.
9. Eventuelt
Bestyrelsen ønsker en drøftelse af følgende punkter:
 - a. Bestyrelsen offentliggør den højest bydende til den ledige 24. parkeringsplads (Se vedlagte bilag om mulighed for at byde ind på pladsen)

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 16 ud af 23 mulige lejligheder udgørende i alt 1.380 ud af 2.156 mulige stemmer.

AD 2

Formand Mia Riisgaard Olsen aflagde bestyrelsens beretning, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Renovation – Husk nu, at større affald skal direkte til Argo. Ejerne anbefales at benytte Perfect Waste appen, Hvis der opstår tvivl.

En ejer spurgte til, hvorfor der var så mange udgifter til elevatorerne.

Bestyrelsen påpegede, at der havde været mange udgifter i forbindelse med påkørsler, og andre driftsstop. Bestyrelsen har meget fokus på udgifterne til elevatorerne, og oplyser at der har været en længere periode uden driftsudfordringer.

Det blev indskærpet, at såfremt man kommer til at påkører bilelevatoren, skal den ansvarlige – meddele det til bestyrelsen, og anmeldes til bilens ansvarsforsikring, da det er denne som skal dække skaden.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

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

En ejer spurgte til om vinduespoleringen også dækkede de vandrette udhæng. Bestyrelsen oplyste, at vinduespoleringen alene dækkede det lodrette fladet. Bestyrelsen havde i 2024 fået Roskilde Ejendomsservice til at rengøre glasudhængene – men det er en ekstraopgave og det er svært at få pænt som følge af konstruktionen.

En ejer spurgte om aftalen med Roskilde Ejendomsservice, om en prøveperiode med robotplæneklippere ville give en mindre udgift til ejendomsservice.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke umiddelbart forventede en reduktion, da det er Roskilde Ejendomsservice, som har købet, opsat, drifter og vedligeholder robotplæneklipperen.

Regnskabet blev godkendt.



AD 4

Bestyrelsesmedlem Gert Hovald motiverede forslaget, og der var en drøftelse herom.

Forslaget blev herefter vedtaget.

AD 5

Ad 5a

Bestyrelsesmedlem Jan Larsen motiverede forslaget, og der var en længere drøftelse om forskellen på den ordning som var, og den som beskrevet i forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

Indkommet forslag om anvendelse af midler til advokat – udsendt den 19.04.25

Bestyrelsen stiller følgende forslag til den kommende generalforsamling under dagsordenens pkt. 5 og 6:

"Bestyrelsen bemyndiges til at inddrage en advokat, såfremt den synes, det er nødvendigt at indlede en sag mod Per Thormann A/S om reparation af facademuren ud mod parken. 5 års gennemgangen viste, at der er en revne gående fra 2,5 meter over terrasseniveau op til taget. Den byggesagkyndige har sagt: "Der skal udføres dilatationsfuge, som kan udføres som zig-zag ned gennem mørtelfuger, alle knækkede sten skal udskiftes til nye." Han bemærker, at det er nødvendigt at reparere revnen for at undgå frostsprængninger og indsivning af regnvand. Udgiften til advokat, 50.000 kr., afholdes af midler afsat til vedligeholdelse."

Bestyrelsesmedlem Gert Hovald motiverede forslaget. Gert oplyst, at den byggesagkyndige oplyste, at skaden bør udbedres med en elastisk fuge samt udskiftning af de knækkede sten. Denne løsning ønsker Thomand ikke at være med til. Der var en længere drøftelse herom.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

I forbindelse med gennemgangen af forslaget, oplyste Gert endvidere, at terrassemurene bliver repareret på indersiden af Thormann, nu hvor muren er rensset ned for alger. Bestyrelsen afventer nærmere information om, hvornår arbejdet vil foregå. Bestyrelsen har aftalt, at muren skal pudses op i en farve som er så tæt på den nuværende som muligt, og Thormann har oplyst, at det er hvid Cempexo.

AD 6

Dirigenten fremlagde budgettet for 2025, og bemærkede, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Ad 6a

Forslaget blev behandlet selvstændigt.

Dirigenten læste forslaget højt, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.



Dirigenten satte herefter budgettet 2025 til afstemning.
Budgettet bliver godkendt.

AD 7

Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Formanden var ikke på valg

Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 medlemmer i alt)

Susanne Grantzau blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem

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 blev genvalgt som suppleant.

Jacob Vork blev valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Mia Riisgaard Olsen (2026)

Bestyrelsesmedlem Susanne Grantzau (2027)

Bestyrelsesmedlem Jan Larsen (2026)

Suppleant Birgit Møller Pedersen (2026)

Suppleant Jacob Vork (2026)

AD 8

Beierholm blev genvalgt uden modkandidater.

AD 9

Ad 9a Udlejning af 24. parkeringsplads

Der var alene en byder på p-pladsen – Jan Larsen har fået p-pladsen.

Vedligeholdelse af terrasser/altaner mv (eksklusive brugeretter)

Gert Hovald oplyste, at bestyrelsen gennem årene havde fået en del spørgsmål omkring hvem som har vedligeholdelsen af terrasser og altaner. Det blev oplyst at vedtægternes § 17 regulerer forholdet, hvoraf fremgår, at ejerne *"er forpligtede til at afholde enhver omkostning til vedligeholdelse heraf."*

Skraldeposer

Grønne poser står ved depotrummene.

De røde tøjposer til ubrugeligt tøj samme sted.

Hent venligst selv.

Fælles hygge i parken

Sidste søndag i måneden holder foreningens fælles hygge i parken kl. 15:00.

Tag en kande kaffe eller flaske vin under armen, og kom ned og lær din naboer bedre og kende.

Det er helt uforpligtende, og bidrager til det gode naboskab.



Real Administration

– ejendomsadministration med nærvær

Dirigenten takkede for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet.
Signeres og dateres digitalt via www.Penneo.dk af dirigenten og formanden

Næste ordinære generalforsamling afholdes tirsdag den 28. april 2026

Bestyrelsens/formandens beretning – ordinær generalforsamling 30. april 2025

Efter ordinær generalforsamling 23. april 2024 bestod den nye bestyrelse af formand Mia Riisgaard Olsen, bestyrelsesmedlemmerne Gert Hovald og Jan Larsen samt suppleanterne Birgit Møller Pedersen og Michael Havnstrup Bech.

Udover at sikre drift og vedligeholdelse af ejendommen og tekniske installationer via eksterne serviceydere, har bestyrelsen arbejdet med flere mindre og større opgaver:

- De fleste af de mangler identificeret ved 5-års gennemgangen, er blevet udbedret. Således er malerarbejdet udført i lejligheden Vindingevej 6, 1. th., reparation af tilbagevendende revne i væggen i Plantagen 1A st., th., udbedring og reparation af fugtskaderne på ydermuren af den østvendte gavl samt taget. Arbejdet er afholdt for bygherrers regning. Det udførte arbejde på ydermuren og tag, er ydermere blevet godkendt af ejerforeningens byggesagkyndige. Når vejret er blevet mere stabilt og varmere, vil de sidste udbedringer af den indvendige side af muren på terrasserne blive udbedret.
- Der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejerforeningen. Omkostninger til udarbejdelsen er afholdt af foreningen. Omkostninger til det arbejde, der skal udføres i de kommende år, skal afholdes af ejerforeningen. Der er i budgettet for 2025 indregnet en stigning i fællesudgifter til at dække disse omkostninger.
- Der har været flere tilfælde med driftsstop af bilelevator. Bestyrelsen har løbende været i kontakt med serviceudbyder om de mange driftsstop, som har medført ekstra udgifter for ejerforeningen. Efter seneste reparation af bilelevatoren i sensommeren med udskiftning af reservedele, har der p.t. ikke været større udfordringer.
- Efter forslag fra Roskilde ejendomsservice vil der blive installeret en robotplæneklipper i 2025. Omkostninger hertil bliver afholdt af Roskilde ejendomsservice.
- Der har været rettet henvendelse til kommunen ang. ukrudt, der vokser bag skralderummet ved Plantagen 1, da bagbeklædningen presses skævt. Det har ikke været mulig at få kommunen til at tage ansvar herfor, så en eventuel udbedring med tiden skal afholdes af ejerforeningen.
- Parkudvalget har sørget for at hullerne i hækken ud til Vindingevej samt ved Plantagen 1B er blevet dækket ved plantning af nye hækplanter. En stor tak skal I have for jeres indsats med at sørge for, at der altid er pænt og nydeligt i vores grønne områder.
- Det er gået bedre med affaldssorteringen i år i forhold til tidligere, hvilket er glædeligt. Der har dog været nogle tilfælde, at affaldscontainere ikke er blevet tømt eller noget af affaldet er blevet efterladt af skraldemændene, grundet overfyldning eller forkert sortering. Såfremt man ikke allerede har appen Perfect Waste, så opfordres man til at downloade den og benytte den, hvis man er i tvivl. Alternativt må man aflevere affaldet på genbrugspladsen. En stor tak til Birgit, som på egen hånd har flyttet affald rundt mellem containere, og sågar har været kørt på genbrugspladsen med noget af det affald, kommunen ikke vil tage sig af.
- En beboer var opmærksom på, at alle lejligheder var registreret som værende beliggende i stueetagen ifølge den nyeste BBR. Efter henvendelse til kommunen blev dette hurtigt rettet for alle lejligheder.
- Bestyrelsen har gennemgået budget-opfølgningerne af budgettet for 2024.
- Bestyrelsen har gennemgået og godkendt årsrapporten for 2024 samt budget for 2025.

Gert Hovald har desværre valgt, at dette var hans sidste år i bestyrelsen. Gert har gjort en kæmpe indsats for ejerforeningen igennem alle de år, han har været en del af bestyrelsen. Eksempelvis med etablering af el installation i kælderen til ladning af biler samt 1 og 5 – årsgennemgangen og meget, meget mere. Tak til Gert for hans store engagement. Vi kommer til at savne dig og al din viden, og der vil altid stå en ”bestyrelses-dør” åben.

Til sidst skal der rettes en stor tak til resten af bestyrelsens medlemmer og suppleanter for det gode samarbejde i årets løb.

Bestyrelsen håber, at foreningens medlemmer fortsat vil involvere sig i Plantagens virke, for fællesskabet og i det gode naboskabs interesse samt for at ejendommen fortsat kan fremstå pæn og vedligeholdt.

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-15 12:47:31 UTC



Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-15 12:47:31 UTC



Mia Riisgaard Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Plantagen

Serienummer: a66fd712-540b-46fd-ba0b-7cff741aff96

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-05-19 20:44:40 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.