

Roskilde den 30. april 2026

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Plantagen

Generalforsamlingen fandt sted den 28. april 2026 kl. 18.00

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse  
Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for 2025 -2035. samt notat "Forslag til vedligeholdelsesplan og vedligeholdelsesbudget for 2025, 17. marts 2025" som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2025.  
Ingen ændringer i forhold til det som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2025.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse  
Bestyrelsen foreslår:
  - at forslaget godkendes, hvilket samtidig betyder,
  - at fællesbidraget reguleres pr. 01.06.2026, med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2026, med stigningen i nettoprisindekset for oktober.
6. Forslag
  - a. Bestyrelsens foreslår, at fællesbidraget hver år pr. 01.01. reguleres med nettoprisindekset for oktober, dog minimum 2 %, første gang den 01.01.2027.
  - b. Bestyrelsen foreslår en præcisering af husordenen  
Vedlagt er husorden hvor præciseringerne er anført med rød.
  - c. Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 3 stk. 1 nr. 4 udgår.  
Vedtægtens § 3 stk. 1 nr. 4 - udgår  
Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
  - d. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 3 stk. 2  
Vedtægtens § 3 stk. 2 ændres fra  
Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.  
  
Vedtægtens § 3 stk. 2 ændres til  
Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel af bestyrelsen eller administrator. Indkaldelse skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.  
Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen, og med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge det reviderede regnskab og budget for det kommende år.



- e. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 4 stk. 2

Vedtægtens § 4 stk. 2 ændres fra

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Vedtægtens § 4 stk. 2 ændres til

Stk. 3. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen, herunder bestyrelsens beslutninger. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest 15. februar.

- f. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 5 stk. 2

Vedtægtens § 5 stk. 2 ændres fra

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Vedtægtens § 5 stk. 2 ændres til

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 8 dages varsel.

- g. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 8 stk. 1 og 2.

Vedtægtens § 8 stk. 1 og 2 ændres fra:

Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 1 suppleant. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år, og den anden halvdel af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Vedtægtens § 8 stk. 1 og 2 ændres til:

Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges op til 2 suppleanter. Valgbare er enhver myndig person såvel medlemmer som ikke medlemmer af ejerforeningen, herunder også juridiske personer.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Således at formanden og et bestyrelsesmedlem afgår i lige år, og de resterende bestyrelsens medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- h. Rettidigt indkomne forslag fra foreningens medlemmer



## 7. Bestyrelse

### Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Formand Susanne Grantzau er indtrådt som formand midt i valgperioden. Der skal vælges en ny formand.

Jacob Vork stiller op som formand.

### Valg af medlemmer til bestyrelsen (1-2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år)

Bestyrelsesmedlem Jan Larsen er valg for en 2-årig periode og genopstiller ikke.

Michael Thumand stiller op som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Flemming Tangvig Nielsen stiller op som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Jacob Vork er indtrådt som bestyrelsesmedlem midt i valgperioden, og der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for den resterende valgperiode for 1 år.

Susanne Grantzau modtager valg som bestyrelsesmedlem for 1 år.

### Valg af 1-2 suppleant til bestyrelsen for 1 år

Birgit Møller Pedersen på valg og genopstiller ikke.

## 8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller at Beierholm genvælges.

## 9. Eventuelt

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af følgende punkter:

- a. Bestyrelsen offentliggør den højst 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 frem mødt eller repræsenteret 19 ud af 23 mulige lejligheder, udgørende i alt 1.822 ud af 2.156 mulige stemmer.

### **AD 2**

Formand Susanne Grantzau oplyste, at bestyrelsens beretning var sendt rundt til foreningens medlemmer inden generalforsamlingen. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

### **AD 3**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2025, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En ejer spurgte, hvorfor der var brugt færre penge på vedligeholdelse end budgetteret.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde nået så mange opgaver som ønsket.

En ejer spurgte til filtsning af havemuren – om det var korrekt, at den var blevet filtset og ikke malet, samt om det ikke var en garantisag fra Thormann.



Bestyrelsen oplyste, at foreningen havde været i dialog med Thormann om havemuren. Thormann havde tilbudt at male havemuren. Foreningen ville gerne have muren firtset for et pænere resultat. Det var blevet aftalt med Thormann, at Thormann refunderede foreningen udgiften til maling af muren, og foreningen så selv måtte betale differencen.

En ejer spurgte om, hvad bestyrelsen mente om foreningens økonomi. Bestyrelsen oplyste, at foreningens økonomi generelt er sund, men at foreningen – med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen, som var vedtaget på generalforsamlingen i 2025 – så ind i større vedligeholdelsesarbejder.

Note: Vedligeholdelsesplanen ligger tilgængelig på foreningens hjemmeside.

En ejer spurgte til, om bestyrelsen var tilfreds med den service, der var ydet på elevatoren. Bestyrelsen oplyste, at man havde skiftet servicefirma, og at det nye firma var i gang med at lave en plan over den kommende vedligeholdelse af elevatorerne. Regnskabet blev godkendt.

#### **AD 4**

Dirigenten oplyste, at der ikke var udarbejdet nogen ny vedligeholdelsesplan, og at bestyrelsen arbejdede videre med udgangspunkt i den omfattende vedligeholdelsesplan, som var vedtaget i 2025.

En ejer spurgte til status på vedligeholdelsesplanen og hvilke arbejder, som bestyrelsen planlagde i den kommende tid.

Det blev oplyst, at bestyrelsesmedlem Jacob Vork havde holdt møde med byggerådgiveren i januar 2026, og at der ikke var nogen akutte forhold. Det blev endvidere oplyst, at drift og vedligeholdelse af rør og teknikum skulle laves løbende som en del af driften.

I 2026 planlagde bestyrelsen:

- Eftersyn af tag  
Der var primo 2026 etableret faldsikring. Faldsikring er ikke lovpligtigt at etablere på taget, men det skal være der, hvis der er nogen, som skal besigtige eller lave arbejde på taget. Taget skal efterses en gang årligt, hvor der bliver lavet en gennemgang af taget, og det bliver rensat for snavs.
- Eftersyn af sokkel
- Gennemgang af facader mod gården for alger

#### **AD 5**

Dirigenten fremlagde budgettet for 2026 og bemærkede, at der i budgettet var indarbejdet en stigning i boligafgiften. Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En ejer spurgte, hvorfor udgiften til vinduespolering var faldet.

Bestyrelsen oplyste, at der på baggrund af drøftelser på sidste års generalforsamling var taget initiativ til at skifte leverandør, som udfører arbejdet til en væsentlig lavere pris.

En ejer spurgte, hvorfor udgiften til reparation af elevator var så høj, og om der blev forventet samme udgift fremadrettet.

Bestyrelsen oplyste, at man havde været nødsaget til at få foretaget et større vedligeholdelsesarbejde på bundstykket på bilelevatoren – og at arbejdet var udført af det nye elevatorservicefirma med henblik på at minimere udgifterne fremadrettet.

Bestyrelsen håbede, at den nye løsning skulle medføre færre reparationer og driftstop i fremtiden. Endvidere blev det oplyst, at Jacob Vork skal have et møde med det nye servicefirma med henblik på at udarbejde en langsigtet plan for vedligeholdelse og driftsoptimering af elevatorerne.

Der blev spurgt, om bestyrelsen kunne forklare stigningen i bestyrelsesgodtgørelsen.

Formanden oplyste, at det er en stor opgave at løfte arbejdet i bestyrelsen – særligt når man er en lille bestyrelse. Det er endvidere svært at finde kandidater, så bestyrelsen ønskede, at en øget bestyrelsesgodtgørelse skulle være med til at motivere kandidater til at tage opgaven.

Dirigenten oplyste, at der var stillet et nyt lovforslag om ændring af måden for tildeling af bestyrelsesgodtgørelse, således at det skulle blive muligt at modtage op til kr. 10.000 i skattefri godtgørelse for bestyrelsesarbejdet. Forslaget var på tidspunktet for generalforsamlingen ikke endeligt godkendt, da der blev udskrevet folketingsvalg. I budgettet er der taget højde for, at der kan udbetales i overensstemmelse med forslaget.

Der var en kort drøftelse herom og en generel opbakning hos generalforsamlingen.

Dirigenten satte herefter budgettet for 2026 i sin helhed til afstemning.

Budgettet blev godkendt.

## **AD 6**

### **AD 6a**

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

En ejer spurgte, hvorfor man ikke havde valgt at følge inflationen.

Det blev oplyst, at det var det, man ønskede at gøre ved at følge nettoprisindekset, men at der var sat en minimumstakst ind på 2 %, således at stigningen ville være på mindst 2 % men uden et loft.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

### **AD 6b**

Bestyrelsen motiverede den opdaterede husorden og gjorde opmærksom på, at den eneste større ændring var en præcisering af bestyrelsens mulighed for at udleje den ekstra parkeringsplads til en ejer.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten meddelte herefter, at der – på opfordring fra bestyrelsen – ville blive ændret i rækkefølgen på behandlingen af forslagene, således at punkt 6g blev behandlet først.

### **AD 6g**

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

Der var en lang drøftelse om forslaget.

Det blev bl.a. drøftet, at grunden til, at bestyrelsen ville ændre antallet af bestyrelsesmedlemmer, var for at give større fleksibilitet, samt at der var flere bestyrelsesmedlemmer til at dele opgaverne mellem sig.

Endvidere blev det drøftet, hvorfor man ville åbne op for, at eksterne kunne blive valgt som medlemmer af bestyrelsen. Her blev det oplyst, at såfremt det ikke var muligt at rekruttere en formand eller bestyrelsesmedlemmer blandt foreningens medlemmer, var der mulighed for at vælge/ansætte en professionel bestyrelse.

Der var mange argumenter både for og imod det fremsatte forslag.

Bestyrelsen valgte herefter at trække forslaget samt alle øvrige forslag til vedtægtsændringer, som fremgik af dagsordenen, således at den kommende bestyrelse kan arbejde videre med



vedtægterne og fremkomme med ændringer på en kommende generalforsamling, og at der eventuelt kunne afholdes et beboermøde i forbindelse med arbejdet.

Bestyrelsen trak forslaget.

### **AD 6c, 6d, 6e og 6f**

Som følge af drøftelsen under punkt 6g trak bestyrelsen forslagene fremsat under punkt 6c, 6d, 6e og 6f.

### **AD 6h**

#### **Forslag fra foreningens medlemmer**

##### **Forslag MHB-1:**

##### **Ændring af Husorden Pkt. 4 "Den enkelte lejlighed" – Under-pkt. "Støj, musik og fester".**

Jeg foreslår at der til husorden pkt. overfor tilføjes "Beboere som på hverdage ønsker at gennemføre støjende vedligeholdelse af mere end 1 times varighed skal opslå dette synligt for naboer mindst 1 uge forinden, så folk med mulighed for hjemmearbejde kan planlægge dette".

Forslagsstiller motiverede forslaget, og der var en drøftelse om støj i ejendommen.

Det blev bemærket, at der er tale om en beboelsesejendom og ikke en arbejdsplads, og at der skulle være plads til at bo.

En gjorde opmærksom på, at håndværkere nogle gange flytter rundt på deres arbejde og kommer med kort varsel.

*Generalforsamlingen henstillede til, at alle beboere i ejendommen tager hensyn til hinanden og om muligt varsler om støjende arbejde, når det er muligt.*

Forslagsstiller ønskede herefter ikke forslaget sat til afstemning.

##### **Forslag MHB-2:**

##### **Ændring af Husorden Pkt. 5 "Fællesarealer".**

Jeg foreslår, at arealerne under trappeopgange i kælderplan (dvs ikke på trappen, men under trappen\*) fremover kan bruges til opmagasinering af beredskabsvand. Dette indføres i husorden. (Brandmyndighederne tillader ikke ophold på trapper og brandveje, og området under trappen er ikke omfattet heraf).

Forslagsstiller motiverede forslaget, og der var en drøftelse herom.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.  
Forslaget blev ikke vedtaget.

##### **Forslag MHB-3:**

##### **"Afskrækkelse af andres brug af vores skralderum" samt ændring af Husorden Pkt. 10 "Affaldshåndtering".**

Jeg foreslår at foreningen indkøber og opsætter 2x2 skilte "Privat område – Videoovervågning" samt 2x2 "snydekameraer", som opsættes fornuftigt i de to respektive skralderum til afskrækkelse af andre borgere, sådan at de ikke længere benytter vores skralderum. Samlet pris er ca. 1.200,- og vi kan selv opsætte dem.

Forslagsstiller motiverede forslaget, og der var en længere drøftelse herom.

En ejer gjorde opmærksom på, at de håndværkere, som havde lavet arbejde på taget, havde smidt byggeaffald i foreningens restaffaldscontainere.

Bestyrelsesmedlem Jacob Vork noterede bemærkningen og ville kontakte håndværkeren.

Der var forskellige meningsudvekslinger om, hvorvidt falske kameraer og skiltning vil virke afskrækkende på udefrakommende.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke var tale om en tilføjelse til husordenen, men alene en investering.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

#### **Forslag fra Gert hovald (Forslaget er vedlagt)**

##### **Adgang til kælderen**

Forslagsstiller motiverede forslaget, og der var en lang drøftelse herom, herunder hvad man måtte benytte sin eksklusive brugsret til.

Dirigenten bemærkede afsluttende, at en sådan bestemmelse og begrænsning i den eksklusive brugsret skulle fremgå af vedtægterne. Der var ikke stillet forslag om en vedtægtsændring. Dirigenten bemærkede endvidere, at en sådan begrænsning i vedtægterne ville kræve enstemmighed.

#### **AD 7**

##### **Valg af formand for bestyrelsen i lige år**

Jacob Vork blev valgt som ny formand

##### **Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 medlemmer i alt)**

Michael Thumand blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år

Flemming Tangvig Nielsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem 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.

Jan Larsen blev valgt som ny suppleant.

Gert Hovald blev valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jacob Vork (2028)

Bestyrelsesmedlem Flemming Tangvig Nielsen (2027)

Bestyrelsesmedlem Michael Thumand (2028)

Suppleant Jan Larsen (2027)

Suppleant Gert Hovald (2027)



## 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.

### **Forslag MHB-4: Frakobling af Solcelleanlæg samt ændring af Husorden Pkt. 6 "Solcelleanlæg".**

Jeg foreslår at foreningens solcelleanlæg frakobles og afmeldes, og at punktet fjernes fra husorden. Anlægget er en stor udgift for foreningen ca 7-10.000 kr årligt, og den samlede produktion af el fra solpanelerne pt. udgør en forsvindende lille indkomst for foreningen, så det er et rungende underskud. Potentialt for at anvende hele tagets areal til solpaneler kan efterfølgende præsenteres, såfremt en solpanelanlæg skal overvejes, men en forudsætning må være, at det bliver billigere for foreningens beboere.

Mit forslag er derfor at bestyrelsen tager denne opgave på sig og at der afsættes et budget på kr 5.000, - til at afvikle eksisterende anlæg samt få tilbud på et fuldt anlæg hvor hele tagets potentiale udnyttes. Jeg skønner at det vil koste max. kr. 3.500 at lukke anlægget (1 Elektriker for 1 dag).

Ejeren havde fremsendt punktet til drøftelse. Ejeren gjorde opmærksom på, at den nyvalgte formand Jacob Vork havde oplyst ham om, at solcelleanlægget er en del af ejendommens energiklassificering, og at hvis det nedtages, vil denne forsvinde, og der skal udarbejdes et nyt energimærke.

Den nyvalgte formand Jacob Vork oplyste, at der pt. var en udgift på 6.500 kr. om året, men at han arbejdede på, at denne udgift kunne halveres ved at vælge en anden leverandør eller løsning. Foreningen havde indgået en produktionsaftale, så foreningen fremadrettet kunne modtage betaling for den strøm, som blev produceret.

En ejer spurgte, om man havde arbejdet på at udvide solcelleanlægget. Bestyrelsen havde drøftet det. Det nuværende solcelleanlæg er meget lille.

### **Forslag MHB-5: Videoovervågning af skralderum samt ændring af Husorden Pkt. 10 "Affaldshåndtering".**

Jeg foreslår at vi drøfter om der er ræson i at opsætte rigtig videoovervågning af vores to skralderum, med det afsæt, at der fortsat fejlsorteres, og at vi må formode, at det er beboerne som står for de fleste sorteringsfejl, men at der også opstår fejl fra andre borgeres afsætning af / udsmidning af skrald. Ved et evt. indkøb af videoovervågning vil det være muligt at reducere de vedvarende udfordringer med at visse beboere affaldssorterer forkert, da dette herved kan efterforskes og håndteres med simpel "oplæring". Såfremt en eller flere beboere er skyld i bøder fra Kommunen pga. fejlsortering, bemyndiges bestyrelsen til at opkræve bøderne hos den/de beboere, som har været skyldig i fejlen.

Ejeren havde fremsendt punktet til drøftelse. Der var en drøftelse om, hvad man kunne benytte det til, hvis en maskeret person smider affald i foreningens affaldscontainere.



Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at renovationsudgiften fremadrettet vil være opdelt i almindelig renovation og ekstratømninger. Så det bliver muligt at se, hvor stort problemet med fejlsorteringer og ekstratømninger er.

### **Forslag MHB-6: Støjreducering samt udskiftning af bøgehække Vindingevej/plantagen.**

Det primære formål med dette forslag er at beskytte os selv og vores naboer fra al den unødige støj, som vores leverandør Roskilde Ejendomsservice udvirker hver eneste uge, når de vedligeholder og rengør vores fællesarealer. Dernæst er det mit formål at få fjernet den største årsag til behovet for fejning, hvilket udgøres af bøgehækken, som jeg i øvrigt også synes er grim, da den fremstår vissen i 8 af årets måneder.

Jeg foreslår at bøgehækken på Vindingevej samt ved udendørs parkering v/Plantagen erstattes af enten stedsegrøn hæk eller et lavt hegn. Formålet er at reducere behovet for ugentligt benzindrevet blæsning og opsugning af visne bøgeblade, hvilket er en både enormt støjende og dernæst miljømæssigt ikke - bæredygtig løsning. Jeg forstår på bestyrelsen, at man har forespurgt om Nicolai fra Roskilde Ejendomsservice, om hans medarbejdere i stedet kan bruge kost og skovl eller elektriske støjsvage maskiner, men dette er hidtil afvist.

Jeg vil gerne at vi drøfter dette. En løsning kan jo også være at finde et ejendomsservice firma, som bruger støjsvage fejmaskiner, men det er i mine øjne først og fremmest åndsvagt at have en grim vissen hæk.

Jeg vil gerne, at vi drøfter dette. En løsning kan jo også være at finde et ejendomsservicefirma, som bruger støjsvage fejmaskiner, men det er i mine øjne først og fremmest åndssvagt at have en grim vissen hæk.

Ejeren havde fremsendt punktet til drøftelse. Ejeren oplyste, at han var blevet gjort opmærksom på, at lokalplanen for området anfører, at der skal være en bøgehæk.

Det blev foreslået, at bestyrelsen drøfter med ejendomsservice, om det er muligt at fjerne løvfald på en mindre støjende måde. Bestyrelsen noterede forholdet.

### **El pris**

En ejer spurgte til, hvilken elpris foreningen havde. Bestyrelsen oplyste, at foreningen havde en variabel pris.

### **Forslag MHB-7: Status over foreningens løsninger for etablering af opladning af El-biler.**

Jeg savner en redegørelse og status fra Bestyrelsen om, hvordan man som beboer etablerer sig med el-bil.

Hvilke begrænsninger er der fsva opkobling til foreningens system? Hvad gælder fsva. priser? Er der frit valg mht. udbydere osv.

Ejeren havde fremsendt punktet til drøftelse.

Bestyrelsen oplyste, at med det nuværende system, som foreningen har etableret, skal man bruge Spiiri som leverandør, da det er en fælles løsning. Pt. kan man lade for ca. 1 kr. pr. kWh i gennemsnitspris. Det er nu en dynamisk pris hos Spiiri. Spiiri pålægger et gebyr på ca. 30 øre pr. kWh. Der afregnes direkte med Spiiri, men der er en del kontrolarbejde i forbindelse med de månedlige fakturaer og kreditnotaer.

En ejer spurgte, om man kunne få Andel Energi til at overtage anlægget. Det blev oplyst, at Andel Energi ikke kan tilbyde at overtage anlægget. Bestyrelsen er ikke bekendt med, om der eventuelt er andre udbydere, som kan overtage anlægget.

Der var en lang drøftelse om potentiale, muligheder og løsninger.

### **Parkeringskælderen**

En ejer spurgte til, hvad man måtte opbevare på sin p-plads.

Det blev oplyst, at da brandmyndighederne tidligere have været på besøg, havde de accepteret de to stålskabe samt et sæt dæk.

### **Filtsning af havemuren**

Bestyrelsen var bekendt med, at der var få steder på havemuren, hvor filtsningen var sluppet.

Bestyrelsen havde været i dialog med håndværkeren, som ville komme ud og udbedre det.

Bestyrelsen orienterer de berørte ejere, så de ved, hvornår der kommer håndværkere og skal til havemuren.

Dirigenten takkede for god ro, og orden og generalforsamlingen blev hævet.

Signeres og dateres digitalt via [www.Penneo.dk](http://www.Penneo.dk) af dirigenten og formanden

## Bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling tirsdag den 28. april 2026 kl. 18:00

---

### Bestyrelsens sammensætning

Efter den ordinære generalforsamling den 30. april 2025 bestod bestyrelsen af Mia Riisgaard Olsen (formand), Jan Larsen og Susanne Grantzau (bestyrelsesmedlemmer) samt Birgit Møller Pedersen og Jacob Vork (suppleanter).

Pr. 1. juni 2025 blev bestyrelsen enige om en rokode i rollerne. Susanne Grantzau blev konstitueret som formand, og Jacob Vork indtrådte som bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen bestod herefter af Susanne Grantzau (konstitueret formand), Jan Larsen og Jacob Vork (bestyrelsesmedlemmer) samt Birgit Møller Pedersen (suppleant). Mia Riisgaard Olsen fik samtidig en ny rolle som board assistent.

---

### Fokusområder i årets løb

Ud over den løbende drift, vedligeholdelse og økonomi har bestyrelsen bl.a. haft fokus på følgende:

1. Bestyrelsesarbejde
  2. Vedligeholdelsesplan
  3. Terrassemure og revner i væg
  4. Udskiftning af vinduespudsning
  5. Bilelevator
  6. Elbiler
  7. Affaldssortering
- 

### 1. Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsesarbejdet i en ejerforening er frivilligt at stille op til – men ikke frivilligt i sin udførelse. Når man er valgt, følger et reelt og vedvarende ansvar for foreningens økonomi, drift, beslutninger og den løbende håndtering af beboerhenvendelser. Opgaverne er komplekse og kræver både overblik, prioritering og evnen til at håndtere forskellige interesser.

I det forgangne år har bestyrelsen arbejdet med en række større og tidskrævende opgaver, herunder byggesager om revner i mur og terrasser, udfordringer med bilelevator – særligt i weekender – økonomiske beslutninger samt henvendelser fra beboere om blandt andet parkering og fællesarealer. Hertil kommer forberedelse og gennemførelse af generalforsamling med tilhørende økonomi og vedtægtsmæssige forhold.

Det er opgaver, som naturligvis hører til bestyrelsesarbejdet – men det er også opgaver, der samlet set udgør en betydelig og kontinuerlig arbejdsindsats.

I praksis har en stor del af arbejdet i perioden været løftet af få personer. Det har gjort bestyrelsen mere sårbar og stillet større krav til den enkelte.

Vi har samtidig oplevet, at det er svært at engagere flere når vi har rakt ud om fx arbejdsgrupper eller været undersøgende om kandidater til bestyrelsesposter. De begrundelser, vi møder, er velkendte: travlhed, arbejde, familie og andre forpligtelser. Det er vilkår, vi alle deler – også i bestyrelsen.

Netop derfor rejser det et spørgsmål om, hvordan vi bedst sikrer, at ansvaret i praksis fordeles bredere, så det ikke i for høj grad ligger hos få. En velfungerende og bæredygtig forening vil afhænge af, at flere bidrager.

Det handler ikke om særlige kompetencer eller store tidsmæssige forpligtelser, men om viljen til at tage del i fællesskabet – også i mindre omfang. Når flere løfter lidt, bliver opgaven både mere overkommelig og mere fair.

Det giver anledning til en fælles refleksion over, hvordan vi bedst kan være flere om at løfte opgaverne i foreningen – enten i bestyrelsesarbejdet eller som frivillige beboere, der bidrager med mindre, afgrænsede opgaver. Målet er ikke, at alle skal bidrage på samme måde eller i samme omfang, men at flere finder en måde at deltage på, som passer ind i deres hverdag. Når flere er med i forskellige roller og bidrager med det, der er muligt for den enkelte, styrker det både fællesskabet og gør opgaverne mere overkommelige for alle.

## Øvrige punkter

### 1. Vedligeholdelsesplan (v/ Jacob)

Vi har taget hul på vores vedligeholdelsesplan. Vejledt af ingeniør har vi valgt at starte med ejendommens tag. Som vi har skrevet ud tidligere, så går det arbejde i gang i løbet af foråret.

---

### 2. Terrassemure og revner i vægge (v/ Jan)

Den gamle sag om terrassemurene er nu løst. Terrassemurene er forskønnet. Vejledt af ingeniør og murer har vi valgt at revne i mur observeres løbende. Terrassemur og revne vil indgå i ejendommens vedligeholdelsesplan fremover.

---

### 3. Udskiftning af vinduespudsning (v/ Birgit)

Tidligere leverandør levede ikke op til kontrakten. Derfor har vi lavet ny aftale med Michael, som også pudser privat for nogle af beboerne. Samlet betyder det en årlig besparelse på godt 5.000 kr.

---

### 4. Bilelevator (v/ Jacob)

Vi har oplevet urimeligt mange driftsudfordringer med bilelevatoren. Driften var for ustabil, logbog blev ikke ført korrekt, og fejl blev ikke håndteret tilfredsstillende. Derfor har vi skiftet leverandør til City Elevator, som nu står for både person- og bilelevator. Vi forventer mere pålidelig drift, færre servicebesøg og øget tryghed for alle brugere.

---

### 5. Elbiler (v/ Jacob)

Der er nu et koncept for elbiler på vores hjemmeside, og vi opgraderer med ekstra kapacitet, så flere biler kan kobles på samtidig. Beboere kan kontakte Jacob ved spørgsmål, og planen skal sikre, at det bliver nemt og trygt at have elbil i ejendommen.

---

### 6. Affaldssortering (v/ Susanne)

Vi har skrevet ud flere gange – hver gang med nye vinkler og de bedste intentioner. Uden effekt! Birgit har gjort en kæmpe indsats med både oprydning og korrekt sortering – og har formentlig også sparet os for en del penge undervejs. Stor tak for det Birgit 🙌

Men vi har altså haft udfordringer med fejlsortering alligevel. I nogle tilfælde så meget, at containere ikke er tømt. Og ja... én pizzabakke eller vådt pap i papcontaineren kan være nok til, at hele læsset bliver afvist. Lidt vildt – men sådan er reglerne. Og reglerne bliver ikke mildere. Tværtimod kommer der endnu flere stramninger fra kommunen fremover. Det er ikke helt let at navigere i. Vi ved at I gør jer umage. Og faktisk klarer vi os rigtig godt sammenlignet med mange andre steder 🙌

Nu hvor Birgit stopper som suppleant, overtager Roskilde Ejendomsservice (RE) opgaven. De retter løbende op på mindre fejl. Større ting bliver kørt til Argo. Hvis en container er så fejlsorteret, at den ikke bliver tømt, sørger RE for oprydning... og alt det her gør de altså ikke gratis. EN ekstra tømning eller en tur til Argo kan let koste **50 kr. pr. lejlighed**. Så ja... det er ikke helt ligegyldigt 😞 Er du i tvivl om sorteringen, kan appen "Perfect Waste" eller kommunens brochurer være en god hjælp.

---

### 👋 Afslutning (v/Susanne)

Jeg vil gerne starte med at give en stor tak til hele bestyrelsen for et godt samarbejde i årets løb. Jeres engagement, fleksibilitet og vilje til at træde til og hjælpe hinanden, også når vi har været nødt til at bytte rundt på roller og ansvar, har været helt afgørende for, at vi har kunnet løfte opgaverne sammen.

En særlig tak til Birgit og Jan, som ikke genopstiller denne gang.

Birgit – du har løftet stort og småt i bestyrelsen. Du er den der siger "Den snupper jeg – det kan jeg godt tage mig af." Og ofte går der ikke mere end et øjeblik, før opgaven er løst. Det har været en kæmpe styrke for bestyrelsen.

Jan – tak for dit bidrag med elbiler og terrassemure hvor du har bragt dit netværk i spil.

Mia – en helt særlig tak til dig for din indsats som formand og for din fortsatte frivillige støtte til bestyrelsen som board assistent.

Tak til Jacob for et unikt og stærkt samarbejde. Tillid, ansvarsfølelse og gensidig respekt har været fundamentet i vores bestyrelsesarbejde. Det har været en stor fornøjelse at arbejde sammen med dig.

Til sidst en varm tak til vores have udvalg og beboere, som bidrager i det små og store. Og også til festudvalg for at løfte samvær og glæde i fællesskabet 🌸

Tak til alle beboere 😊

Afslutningsvis vil jeg orientere om, at jeg er nødt til at ændre min beslutning og derfor ikke stiller op til bestyrelsen ved den kommende generalforsamling. Det skyldes helbredsmæssige forhold, som gør, at jeg fremover skal prioritere anderledes. Jeg ser frem til en god og ordentlig overgang.

Konstitueret formand Susanne Grantzau

Roskilde den 21. april 2026.

Forslag til beslutning på generalforsamlingen d. 28. april 2026.

### **Hvem må have adgang til kælderen i vores ejendom?**

Undertegnede har i tidens løb flere gange deltaget i diskussioner om, hvem der egentlig må have adgang til vores ejendom. Efterhånden synes jeg, at vi bør have en afklaring.

For at hindre, at alle og enhver kan komme ind i ejendommen og dermed få adgang til fællesarealerne, herunder trappeopgange og kælder, er ejendommen aflåst. Hvem har så adgang til fællesarealerne? Det umiddelbare svar er ejerforeningens medlemmer og i praksis alle i husstanden. Sagt med andre ord, alle der har folkeregisteradresse på ejendommen.

Men hvem ellers?

I min tid som medlem af bestyrelsen blev problemstillingen diskuteret i hvert fald et par gange. Den ene gang var, da der skulle tages stilling til udlejning af den 24. p-plads, handicappladsen, når den er ledig. Denne plads hører under fællesarealerne, som ejerforeningen har ansvaret for. Her var det bestyrelsens holdning, at p-pladsen ikke kunne udlejes til personer "ude i byen", men kun til ejendommens beboere. Bestyrelsen fulgte således den overordnede regel om, at p-pladsen som en del af fællesarealerne kun kunne udlejes til et medlem af ejerforeningen.

Problemstillingen fører så videre til spørgsmålet, om det forholder sig anderledes, når det er de andre p-pladser? Disse p-pladser er også en del af fællesarealerne,

men med en særlig klausul i vedtægternes §17: "*ejerlejlighederne tildeles eksklusiv brugsret til én parkeringsplads...*" Med *brugsret* menes, at ejeren har ret til at bruge pladsen til parkering (og kun parkering), og med *eksklusiv* understreges det, at det kun er ejeren af ejerlejligheden, som har denne brugsret og altså ikke ejerforeningen.

Spørgsmålet er altså: kan en ejer leje en p-plads ud til en person, som ikke har adgang til kælderen? Svaret er nej, da man ikke via sin brugsret kan ændre på de bestemmelser, som overordnet gælder for fællesarealerne.

Da det nok er vigtigt for alle at få en klar afgørelse, vil jeg formulere dette forslag til afstemning på generalforsamlingen:

**Ejerforeningen skal præcisere, at adgangen til kælderen er begrænset til ejerforeningens medlemmer og deres husstand.**

Gert Hovald, V4, 2.tv.

7. marts 2026

# 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

2026-05-04 08:52:14 UTC



## Jacob Vork

### Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Plantagen

Serienummer: d6dcb3d0-2ae6-47b6-bd0e-55fe4686a2ea

IP: 109.56.xxx.xxx

2026-05-04 17:12:22 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. 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.