

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Trægården II

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 21/9 2021 kl. 18.00 i Byens Hus, Stændertorvet, Roskilde - sal "Den gamle byrådssal".

Dagsordenen var i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab 2020 med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om nye yderdøre til kælderen til en pris kr. 50.000 i henhold til tilbud.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om lukning af affaldsskater til en pris kr. 5.500 i henhold til tilbud indhentet i 2020.
6. Forelæggelse af budget 2021 til godkendelse.
Til orientering vil evt. stigninger fra You See fremadrettet blive reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver opkrævet stigningerne fra You See. Det kan oplyses at stigningen er kr. 10 pr. md. der opkræves på næstkommende opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2021.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år. Der skal ikke vælges formand i år, idet Malene Baden er ikke på valg.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Charlotte Hein og Niels Johan Adser er på valg. Charlotte Hein modtager genvalg.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen. Marianne Børgesen og Vicky Willumsen er på valg. Vicky Willumsen modtager ikke genvalg.
10. Valg af revisor, bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.
11. Eventuelt

Ad. 1. Til dirigent blev valgt Anja Pettersson fra Real Administration, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Det blev endvidere konstateret, at generalforsamlingen afholdes for sent i forhold til vedtægternes regler herom. Dette skyldes forsamlingsforbuddet som følge af Covid 19. Som referent blev valgt Maibritt Andersen fra Real Administration

Der var repræsenteret 23 ud af 48 ejerlejligheder.

Ad. 2. Bestyrelsesmedlem Charlotte Hein fremlagde bestyrelsens beretning og kunne fortælle følgende:

- Der er blevet ryddet op i kælderen. De cykler som ingen ville kendes ved er afhentet, hvilket har givet mere plads i kælderen.
- I kælderen er der blevet udskiftet 3 haner, 1 faldstamme, 2 ventiler og 2 vinkler.
- Der har været behov for gentagne udkald af slamsugere i forbindelse med problemer med afløb/kloak i opgang A. Hvis det fortsætter, kan der blive behov for TV-inspektion af kloakken, for nærmere undersøgelse af problemet.
- Det gamle energimærke udløb, og der er udarbejdet et nyt. Ejendommen har fået et bedre energimærke, og er nu kategoriseret med et "C", mod tidligere et "D".
- Der efterlades mange genstande, dåser, cykler, møbler, papkasser og andet affald forskellige steder både inde i ejendommen og udenfor. Det har været nødvendigt at fjerne affaldet, hvorfor der har været ekstra udgifter for foreningen. Herudover har foreningen i 2020 haft ekstra udgifter for kr. 15.793 på grund af forkert affaldssortering i storskraldscontaineren. I husordenen er beskrevet hvorledes der skal affaldssorteres. Desværre sorteres der fortsat forkert, og der vil derfor også være ekstraudgifter i 2021 på grund af forkert affaldssortering. Roskilde Kommune har forlangt, at foreningen skal være opmærksomme på at sortere korrekt. Det er ærgerligt at foreningen og dermed alle ejere bruger unødvendige penge på at rydde op, og sortere affald. Penge der kunne være brugt på forbedringer i ejendommen.
- Der har været en stor vandskade der berørte både opgang C+D. Vandskaden har krævet meget tid og energi af de berørte ejere og bestyrelsen, men kan forhåbentlig snart afsluttes.
- I maj måned sendte bestyrelsen en informationsskrivelse samt et svarskema til alle ejere. Informationsskrivelsen indeholdt bla. punkterne: 1. Udskiftning af vandrør under badekar, 2. Nedtagning af bærende vægge, 3. Montering af emhætte. Der er kommet svar retur fra alle på nær en enkelt lejlighed. Bestyrelsen har tilbudt at man som ejer kan tilkoble sig et fælles tilbud på udskiftning vandrør under badekaret. Det har taget tid at finde det bedste tilbud, men det forventes at der i uge 39 kan sendes information ud til de ejere, der har tilkendegivet at være interesseret i et fælles tilbud.
- Med baggrund i 2 store vandskader modtog ejerforeningen en opsigelse af rørskadedækning fra forsikringsselskabet Risk Point samt en voldsom præmiestigning på branddækning. Foreningens forsikringsmægler Ensure har indhentet tilbud fra flere forskellige forsikringsselskaber, og er kommet med en anbefaling af et selskab, som bestyrelsen arbejder videre på, at tegne forsikring hos – forventelig med rørskadedækning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning

Ad. 3. Maibritt Andersen gennemgik regnskabet for 2020. Efter besvarelse af spørgsmål, blev årsregnskabet for 2020 godkendt.

Ad. 4. Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen og orienterede om at bestyrelsen i 2021 påtænker at arbejde med følgende:

- Som besluttet på sidste års generalforsamling arbejdes der på, at få mureren i gang med at få repareret trappenedgangen til kælder ved gavlen mod syd.
- Udskiftning af 3 yderdøre i kælderen, hvilket forslag der senere i referat kan ses at være blevet vedtaget.
- Pga. nye lovkrav om ny faktureringsbekendtgørelse, hvor beboerne gives en løbende indsigt i eget forbrug henover året, skal der aflæses varme én ekstra gang i 2021 og månedligt i 2022. De ejere, der ikke har videregivet mailadresse til administrator bør derfor gøre dette, således at denne information kan køre automatisk fremadrettet.
- Ejendommens varmemålere er fra 2009, og forældes normalt efter 10 år. Der skal derfor udskiftes varmemålere i alle lejligheder – Ifølge Ista er der tale om i alt 139 stk. Der ligger et fællestilbud fra Ista på kr. 206,25 pr. termostat. Der vil komme yderligere information omkring dette.
- Der laves en opfølgning på "ulovlig monterede emhætter", som beskrevet i "Informationsskrivelsen fra bestyrelsen" fra maj måned 2021.
- Roskilde kommune varsler nye sorteringssystemer på affaldsområdet, hvilket betyder at der skal sorteres 10 typer affald fra 1. maj 2022. Bestyrelsen arbejder på at finde en løsning med plads til de nye affaldsbeholdere. Som det ser ud p.t. skal ejendommen modtaget 30 stk. beholdere.
- Ovenlyskuplerne i opgang A + D er utætte og der indhentes tilbud på udskiftning af disse.
- I forbindelse med de to store vandskader og deraf opsigelse af rørskadedækning fra Risk Point, må bestyrelsen igen forholde sig til evt. udskiftning af ejendommens 54 år gamle vandrør. Dette set i lyset af, at hvis der kommer flere skader på rør kan det måske være svært at finde et forsikringsselskab der vil tilbyde rørskadedækning.

Bestyrelsesmedlem Ole Rasmussen, der er vvs-kyndig, forklarede at han umiddelbart vurderer, at vandrørene i ejendommen er i fin stand. En anden ejer fortalte ligeledes, at han havde fået skiftet nogle rør i sit badeværelse, og vandrørene der blev skiftet så fine ud. Formand Malene Baden havde et stykke vandrør med fra kælderen, som hun fremviste. Røret var kalket til, og der kunne ikke løbe meget vand igennem.

Bestyrelsesmedlem Ole Rasmussen forklarede desuden, at de rør ejerne er forpligtet til at udskifte bag badekarret kan udskiftes på en anden måde, nemlig med en armaturplade, som blev nærmere beskrevet af Ole Rasmussen. Herudover opfordrede Ole Rasmussen ejerne der har badekar til at trække ny elastisk fuge mellem badekar og væg, idet der kan løbe fugt ned bag badekarret hvis ikke fugen er tæt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at som ejendommens administrator må vi påpege, at det er vigtigt at ejendommen kan rørskadeforsikres, idet det kan blive meget dyrt for foreningen, hvis man står uden en rørskadedækning og der opstår rørskader.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

Ad. 5a. Formand Malene Baden fremlage forslaget om udskiftning af 3 kælderyderdøre. Malene forklarede, at bundlisterne og dørsparkene var nedslidt, hvilket resulterer i, at der kan løbe vand ind under dørene. Forslaget blev drøftet og kom herefter til afstemning, og blev vedtaget.

Ad. 5b. Formand Malene Baden fremlagde forslaget om lukning af affaldsskakterne. Malene forklarede, at der er en ugentlig problematik om fyldte affaldsskakte, idet der ikke affaldssorteres korrekt. Det betyder ligeledes at affaldsskakterne må spules ca. 2 gange om ugen.

Roskilde Kommune er begyndt at veje madaffaldet, fordi de kan se, at der ikke sorteres så meget madaffald, som man normalvis ville forvente i en lignende ejendom. Dette resulterer i bøder for forkert sortering, ligesom ejendomsservicefirmaet bruger meget tid (og dermed udgifter) på at tømme affaldsskakterne.

Malene forklarede, at der er blevet forsøgt med information til ejerne, men det har desværre ikke ændret på forholdene.

Forslaget blev drøftet blandt ejerne. Der blev spurgt til om affaldsskakterne skulle rengøres og renses forinden en lukning. Morten Borcherssen, der tidligere havde indhentet tilbud, svarede at affaldsskakterne skulle renses, og dermed skulle man regne med at udgiften kunne blive et par tusinde dyrere. Herudover blev der spurgt til om affaldsskakterne skulle fuges eller svejdes. Der blev talt om at vælge den løsning der var mest holdbar, dog forudsat at udgiften ikke blev væsentlig dyrere.

Der var bred opbakning til forslaget, der derefter kom til afstemning og blev vedtaget.

Ad. 6. Maibritt Andersen gennemgik budgettet for 2021. Efter besvarelse af et par spørgsmål blev budget 2021 godkendt. Det blev præciseret, at evt. stigninger fra You See fremadrettet vil blive reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver pålagt stigningerne fra You See. Det blev oplyst at stigningen er kr. 10 pr. md. Stigningen bliver pålagt næstkommende opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2021.

Ad. 7. Formanden var ikke på valg i år.

Ad. 8. Charlotte Hein blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad. 9. Marianne Børgesen blev valgt som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Malene Baden (2022)

Bestyrelsesmedlem Ole Rasmussen (2022)

Bestyrelsesmedlem Charlotte Hein (2023)

Suppleant Marianne Børgesen (2022)

Ad. 10. Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad. 11. Et par ejere fortalte, at de oplevede at ejendomsservicefirmaet har fået ejendommen til at fremstå mere indbydende at komme til. Endvidere bemærkede en ejer, at fællesarealerne, herunder særligt kælderen er blevet mere ordenligt at komme i.

En ejer ønskede at tilkende, at vedkommende bakker op om flere fællesdage. Der blev givet udtryk for at fællesdagen havde været en hyggelig dag, hvor der samtidig var blevet plantet og ryddet op.

Der blev spurgt til hvorledes reglerne for varslings af ejerne ved lukning af vand. Bestyrelsen fortalte, at ejerne i ejendommen skal have et varsel på min. 1 uge og bestyrelsen skal kontaktes, når der er behov for at vandet lukkes.

Der var ikke yderligere punkter under eventuelt og generalforsamlingen blev derfor hævet.

Bestyrelsen og dirigent underskriver med deres Nem-ID via Penneo.

Underskriftsside er sidste side i nærværende.

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.”

Charlotte Hein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Trægården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-979573663571

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-06 08:03:38 UTC

NEM ID 

Malene Baden

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Trægården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-686529748826

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-10-06 08:41:02 UTC

NEM ID 

Ole Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Trægården II

Serienummer: PID:9208-2002-2-686098875388

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-10-08 09:23:33 UTC

NEM ID 

Penneo-dokumenttransaktion-ID: 9208-2002-2-979573663571-20211006080338

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>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anja Pettersson

Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-10-11 07:28:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5705H-DJG7Q-6GK4B-XVE5T-U50KN-QXD55

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