



## Referat af ordinær generalforsamling i E/F Trægården II

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 10/4 2025 kl. 18.00 på kontoret hos Real Administration, Ro's Torv 1, 2., 4000 Roskilde.

Dagsorden var i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 med revisors påtegning til godkendelse. Bestyrelsen foreslår, at der hensættes kr. 40.000 til brug for etablering af serieforbundne røgalarmer samt branddøre. Der er taget højde for dette i regnskabet.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse
5. Forelæggelse af budget 2025 til godkendelse. Bestyrelsen foreslår uændret fællesbidrag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om stigning i vandbidrag med 20 kr. pr. md. fra kr. 265 til 285. Stigningen vil ske pr. 1. maj 2025, med virkning fra 1. januar 2025.
  - b. Brugsvandsrør og faldstammer i ejendommen er i dårlig stand. For at undgå flere vandskader, foreslår bestyrelse, at der antages en bygningsrådgiver til at gennemgå ejendommen med henblik på at få et overblik over standen af ejendommens rør og faldstammer samt at udarbejde et grovbudget over udgifter for en renovering heraf. Prisen for denne ydelse er ca. kr. 20.000. Beløbet er afsat i budgettet.

Når der er et overblik over standen på faldstammer og brugsvandsrør samt de forventede renoveringsomkostninger, kan der udarbejdes en beregning, der viser de økonomiske konsekvenser af en evt. renovering. Dernæst kan en generalforsamling beslutte om der skal arbejdes videre med dette.
  - c. Bestyrelsen er blevet kontaktet af AB Trægården I, der ønsker at etablere 2 parkeringspladser (forslag bilag 5c var vedhæftet indkaldelsen).
  - d. Bestyrelsen foreslår at der anvendes kr. 40.000 af grundfonden til brug for etablering af serieforbundne røgalarmer samt branddøre. Beløbet er afsat i budgettet.



## 6. Forslag

a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenens første, andet og tredje afsnit (forslag bilag 6a var vedhæftet indkaldelsen).

b. Forslag fra Jesper Mathiesen (forslag bilag 6b var vedhæftet indkaldelsen).

## 7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år. Der skal ikke vælges formand i år.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Der skal vælges 1-3 bestyrelsesmedlemmer. Nicole Hummel er på valg og modtager genvalg.

Yvonne Mathiesen ønsker at afgive sin bestyrelsespost, idet hun ikke mener det er hensigtsmæssigt, at hun sidder i bestyrelsen idet hun er gift med formanden, og kun tog imod bestyrelsesposten, for at der kunne nedsættes en bestyrelse.

## 9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

## 10. Valg af revisor, bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

## 11. Eventuelt

**Ad. 1.** Til dirigent og referent blev valgt Maibritt Andersen fra Real Administration. Det blev konstateret, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til vedtægternes bestemmelser. Der var repræsenteret 9 ud af 48 ejerlejligheder.

**Ad. 2.** Bestyrelsesformand Jesper Mathiesen fremlagde bestyrelsens beretning. Der var mulighed for at stille spørgsmål. En ejer stillede spørgsmål til udsugninger fra lejlighederne, der således blev drøftet. Beretningen blev herefter taget til efterretning og er vedlagt referatet.

**Ad. 3.** Maibritt Andersen gennemgik regnskabet for 2024. Der var mulighed for at stille spørgsmål. Årsregnskabet for 2024 blev herefter godkendt.

**Ad. 4.** Bestyrelsesformand Jesper Mathiesen gennemgik vedligeholdelsesplanen. Der var mulighed for at stille spørgsmål. Generalforsamlingen godkendte herefter vedligeholdelsesplanen, der er vedlagt referatet.

**Ad. 5.** Dirigenten gennemgik budget 2025 og inden det blev sat til afstemning blev forslag fra bestyrelsen fremlagt, som følger:

**a.** Forslaget om stigning i vandbidrag blev fremlagt. Der var ikke spørgsmål til forslaget. Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

**b.** Forslaget om at få undersøgt standen af brugsvandsrørene og faldstammer samt at få udarbejdet et grovbudget over udgifter for en renovering blev fremlagt. Der var mulighed for at stille spørgsmål. En ejer spurgte til om rør og faldstammer ikke havde været undersøgt for nogle år tilbage. Tidligere bestyrelsesmedlem Charlotte Hein kunne fortælle at der tilbage i 2020 havde været en ekstraordinær generalforsamling med forslag om udskiftning



af rør og faldstammer. I den forbindelse var foreningen af et rådgivende ingeniørfirma blevet anbefalet at udskifte rør og faldstammer, idet de var i dårlig stand. Forslaget blev på det tidspunkt ikke stemt igennem. Efter en drøftelse kom forslaget til afstemningen og vedtaget.

**c.** Forinden generalforsamlingen, var bestyrelsen blevet kontaktet af AB Trægården I, der fortalte at forslaget om etablering af 2 parkeringspladser var blevet trukket på deres ordinære generalforsamling. Bestyrelsen trak derfor forslaget, der således ikke kom til afstemning. Budget 2025 tilrettes med den udgift der var afsat.

**d.** Forslaget blev fremlagt. Bestyrelsen orienterede om at etablering af lovpligtige branddøre bliver igangsat. Det viser sig, at de serieforbundne røgalarmer ikke kan holdes inden for det budgetterede på 15.000, hvorfor bestyrelsen arbejder på at fremsætte et nyt forslag til senere afstemning på en generalforsamling. Udgiften til de lovpligtige branddøre kr. 25.000 ønskes taget af det afsatte beløb fra grundfonden. Det resterende beløb der skulle dække røgalarmerne kr. 15.000 vil således blive stående som hensat indtil afklaring om nyt forslag til røgalarmer. Der var en drøftelse blandt ejerne, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Det tilrettede budget 2025 (uden udgiften til parkeringspladser kr. 20.500) blev sat til afstemning og vedtaget. Tilrettet budget 2025 er vedlagt referatet.

## Ad. 6. Forslag

**a.** Formand Jesper Mathiesen fremlage forslaget om ændringerne til husordenen. Efter en drøftelse kom forslaget til afstemning og vedtaget. Husordenen er tilrettet og vedhæftet referatet. De der har udlejet lejligheden opfordres til at sende den tilrettede husorden til deres lejere.

Der var to beboerforslag, der begge havde forslået udgiften taget af grundfonden/likviditeten. Dirigenten forklarede, at grundfonden havde en saldo pr. 31.12.2024 på kr. 71.731 (ikke likviditet) og udgifterne på begge forslag ikke kunne dækkes af grundfonden. Dette kunne betyde at der kan komme et regnskabsmæssigt underskud i 2025. Foreningen har dog likviditet til at kunne betale udgifterne (likviditet pr. 31.12.2024 på knap kr. 900.000). Hvis foreningen senere skal ud og indhente tilbud på fælleslån til større projekter, kan det ikke udelukkes at det kan have en betydning for bankens vurdering af foreningen, hvis regnskabet viser et underskud.

Det blev aftalt at begge forslag først blev fremlagt, hvorefter de ville blive sat til afstemning. Dette således at ejerne kunne sætte sig ind i forslagene og stille spørgsmål, inden de blev sat til afstemning.

**b.** Jesper Mathiesen fremlagde forslaget om istandsættelse og indretning af det gamle skralderum til et "sikkert rum" til opladning af lithium ion batterier til bl.a. el-cykler, el-løbehjul mm. Forslaget blev stillet med baggrund i et stigende antal brand i ældre beboelsesejendomme, der ikke har den samme brandsikring som nye bygninger, ligesom der ses en stigning i antallet af elcykler mm. Herudover har foreningen fået lavet en brandinspektion, der viser flere forslag til tiltag for at sikre brandsikkerheden. Forslaget blev drøftet blandt ejerne.



c. Søs Astradsson havde stillet forslag om dørtelefoner. Forslaget var udsendt til ejerne den 24. marts. Søs fremlagde forslaget om dørtelefoner. Der var en længere drøftelse blandt ejerne. En ejer gav udtryk for at der skal tages hensyn til, at ikke alle kan forventes at have en moderne telefon, og spurgte derfor om man kunne betjene dørtelefonen uden en moderne telefon. Forslagsstiller svarede at man kan betjene dørtelefonen hvis man har en trykknop telefon (også en analog el en gammel Nokia). En ejer synes at tilbuddet lød dyrt og spurgte om det var undersøgt hvad en "gammel-dags" analog dørtelefon kostede. Forslagsstiller svarede at et "gammel-dags" dørtelefon anlæg kostede ca. 95.000. Hertil skulle så tillægges udgiften til at trække kabler og ledninger. Der var en længere drøftelse af forslaget. Dirigenten oplyste, at ifølge det stillede forslag, vil installering af dørtelefonerne i alt beløb sig til ca kr. 166.000. Hertil en årlig udgift for foreningen på kr. 5.000 for SIM-kort inkl. forbrug & CloudLicens mm.

## **Afstemning:**

**Forslag 6b:** Efter en drøftelse blandt ejerne kom forslaget til afstemning, og blev ikke vedtaget.

**Forslag 6c:** Efter en drøftelse blandt ejerne kom forslaget til afstemning og blev vedtaget.

**Ad. 7.** Formand ikke på valg i år.

**Ad 8.** Nicole Hummel, Søs Astradsson og Tina Madsen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer

**Ad. 9.** Jeanet Almstrup og Bo Christiansen blev valgt som suppleant for 1 år.

## **Bestyrelsen består herefter af:**

Formand – Jesper Mathiesen (2026)

Bestyrelsesmedlem - Nicole Hummel (2027)

Bestyrelsesmedlem – Søs Astradsson (2027)

Bestyrelsesmedlem – Tina Madsen (2026)

Suppleant - Jeanet Almstrup (2026)

Suppleant – Bo Christiansen (2026)

**Ad. 10.** Beierholm blev genvalgt som revisor.

**Ad. 11.**

## Mønter til vaskeri:

En ejer fortalte, at det er blevet svært at skaffe 10'ere til vaskeriet. Der blev talt om at foreningen kører med et gammeldags system, og man måske skulle kigge på andre mere moderne løsninger. Nicole Hummel svarede at der var blevet undersøgt flere modeller, men udgiften til etablering af andre løsninger er meget dyre. Bestyrelsen fortalte at bestyrelsen i øjeblikket vurderer at have andre økonomiske vigtige fokusområder end nyt vaskesystem.



## Altaner:

Der blev spurgt til om der var nyt i forhold til snakken om altaner. Den ejer der var "forgangsperson" for undersøgelserne var ikke til stede. En anden ejer fortalte at der arbejdes på sagen og når der ligger et konkret forslag, der kan sættes til afstemning, vil ejerne høre nærmere. Blandt ejerne blev der talt lidt løst om fælleslån og værdistigninger.

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.”

## Maibritt Andersen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: e134956d-3af2-42ab-90cb-172aa79f2ca8

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-25 09:40:03 UTC



## Jesper Ivan Mathiesen

EF Trægården II

Serienummer: e53f3426-a781-4ade-a497-39548e0941fb

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-25 10:10:35 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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.