



Referat af ordinær generalforsamling i E/F Trægården II

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 16/4 2026 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 2025 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.
5. Forelæggelse af budget 2026 til godkendelse.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag til stigning i det månedlige fællesbidrag fra kr. 1.261,53 til kr. 1.600,00 pr. lejlighed med tilbagevirkende kraft gældende fra 1. januar 2026.
Opkrævning vil ske pr. 1. juni 2026, hvor også ekstraopkrævning for perioden 01.01.26-30.05.26 vil blive opkrævet.
 - b. På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen bemyndiget at anvende kr. 20.000 til rådgiverundersøgelse af brugsvandsrør og faldstammer. Udgiften er ikke afholdt.
Bestyrelsen stiller forslag om at den tidligere beslutning omgøres, således at bestyrelsen i stedet bemyndiges til at anvende op til kr. 30.000 til udarbejdelse af en tilstandsrapport for ejendommen samt en vedligeholdelsesplan for nødvendige arbejder.
Baggrunden for forslaget er, at i der i det forløbne år har været skader på tag, kloak og vandrør, hvorfor bestyrelsen har behov for et overblik og et kvalificeret arbejdsredskab til planlægning og prioritering.
Der sættes derfor til afstemning om generalforsamlingen kan godkende, at bestyrelsens tidligere bemyndigelse på kr. 20.000 bortfalder og at bestyrelsen bemyndiges til at disponere op til kr. 30.000 til indhentning af tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan.
6. Forslag
 - a. Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningens udgift til varmeregnskabshonorar fremadrettet indgår som en fordelingsberettiget varmeudgift i foreningens varmeregnskab. Udgiften vil således ikke længere indgår i foreningens driftsregnskab, men fordeles mellem ejerne efter de samme fordelingsprincipper som anvendes for varmeudgifter i øvrigt. Ordningen foreslås at træde i kraft med varmeregnskabet for 2026.



7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
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 13 ud af 48 ejerlejligheder.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen. Bestyrelsesformand Bo Christiansen deltog digitalt og fremlagde de punkter der var beskrevet i beretningen. Derudover oplyste formanden, at siden beretningens udsendelse havde der været tilfælde af hærværk i kælderen, som bestyrelsen har taget hånd om. Formanden nævnte også, at der var blevet bestilt reparation af taget, hvor der havde været utætheder. Utætheden havde forårsaget følgeskader i en lejlighed, og disse skader er blevet anmeldt til forsikringsselskabet. Der afventes nu svar på, om skaderne er dækningsberettigede.

Der var mulighed for at stille spørgsmål. En ejer spurgte til udfordringerne med skraldeordningen og nævnte, at en bil havde stoppet og afleveret affald i affaldsskuret. Der blev spurgt, om det kunne overvejes at aflåse affaldsskuret. Bestyrelsesformanden svarede, at bestyrelsen havde drøftet dette, men at aflåsning af affaldsskuret ikke nødvendigvis vil forhindre, at affald bliver smidt over hegnet. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3. Maibritt Andersen gennemgik regnskabet for 2025. Der var mulighed for at stille spørgsmål. Årsregnskabet for 2025 blev herefter godkendt.

Ad. 4. Vedligeholdelsesplanen var vedlagt indkaldelse, og bestyrelsesformanden gennemgik punkterne i hovedtræk. Der var mulighed for at stille spørgsmål.

En ejer spurgte til status på kloakken i opgang A. Bestyrelsen svarede, at den aktuelle skade var blevet repareret, og at der var udskiftet et par meter kloakledning. Det blev dog vurderet, at kloakkerne generelt bør gennemgås for at vurdere deres tilstand, da der fortsat opleves problemer med utilstrækkeligt træk i afløbet, særligt i opgang A.

Da ejendommen er af ældre dato, og installationer dermed også, er der flere områder der bør vurderes. Dette er også baggrunden for det forslag bestyrelsen har til afstemning om en professionel udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan. Formålet med rapporten og planen er at få en rådgiver til at vurdere ejendommens stand og udarbejde et overblik samt en prioritering af de opgaver foreningen står overfor.



Generalforsamlingen godkendte herefter vedligeholdelsesplanen, som var udarbejdet af bestyrelsen.

Ad. 5. Dirigenten gennemgik budget 2026 og inden det blev sat til afstemning blev forslag fra bestyrelsen fremlagt, som følger:

a. Forslaget om stigning i fællesudgifterne blev fremlagt. Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget. Fællesudgifterne vil blive reguleret pr. 01.06.2026 med tilbagevirkende kraft gældende fra 1. januar 2026

b. Dirigenten oplæste forslaget om at få omgjort beslutningen fra generalforsamlingen i 2025, hvor der blev afsat kr. 20.000 til rådgiverundersøgelse af brugsvandsrør og faldstammer. I stedet foreslår bestyrelsen at der bemyndiges at anvende op til kr. 30.000 til at få udarbejdet en tilstandsrapport med vedligeholdelsesplan af en rådgiver.

Bestyrelsen motiverede forslaget ved at understrege vigtigheden af at passe på ejernes investeringen i form af ejerlejlighederne. Det blev fremhævet, at dette bedst gøres ved at vedligeholde og investere i ejendommen, frem for at bruge penge på reparation der kun løser de aktuelle problemer på kort sigt.

De seneste års skader på vandrør, faldstammer, kloak, varmeanlæg og tag har vist at ejendommen på flere områder har behov for fornyelser. For at få skabt et overblik og få prioriteret de vigtigste opgaver, er det nødvendigt at få en professionel vurdering.

Efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning og vedtaget.

Herefter blev budget 2026 sat til afstemning og vedtaget.

Ad. 6. Forslag

a. Dirigenten oplæste bestyrelsens forslag om at ejerforeningens udgift til varmeregnskabshonorar fremadrettet skal indgå i varmeregnskabet, og således fordeles mellem ejerne. Dette forslås at træde i kraft ved aflæggelse af varmeregnskab for 2026. Dirigenten oplyste at udgiften fra Ista for 2025 var ca. 20.000, hvilket svarer til ca. 420 pr. lejlighed. Efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning og vedtaget.

Der var ikke modtaget yderligere forslag til behandling.

Ad. 7. Formand Jesper Mathiesen havde pr. 1. september 2025 solgt sin lejlighed, hvorfor Bo Christiansen indtrådte som formand frem til den ordinære generalforsamling. Der skulle vælges ny formand.

Der var umiddelbart ingen kandidater til formandsposten. Dirigenten og den afgangende formand opfordrede ejerne til at gå ind i bestyrelsesarbejdet for at få indflydelse og være med til at sikre at foreningen får en god fremtid, ligesom man får indsigt i foreningens økonomi og drift.



Dirigenten gjort opmærksom på, at foreningen ikke kan fungere uden en formand, idet tegningsreglerne påbyder at formanden skal være medgodkender på betaling af fakturaer ligesom der ikke kan bestilles håndværkere uden formandens godkendelse.

Efter en længere drøftelse tog Bo Christiansen mod formandsposten med stor applaus fra de fremmødte.

Ad 8. Annette Johansen og Emma Vindelin blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år med applaus.

Ad. 9. Mathias Lindbøl blev valgt som suppleant for 1 år med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand – Bo Christiansen (2028)

Bestyrelsesmedlem - Nicole Hummel (2027)

Bestyrelsesmedlem – Søs Astradsson (2027)

Bestyrelsesmedlem – Annette Johansen (2028)

Bestyrelsesmedlem – Emma Vindelin (2028)

Suppleant – Mathias Lindbøl (2027)

Ad. 10. Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad. 11.

Mønter til vaskeri:

Der blev talt om at foreningen kører med et gammeldags system, og man måske skulle kigge på andre mere moderne løsninger. Et bestyrelsesmedlem svarede at der var blevet undersøgt flere modeller, men udgiften til etablering af andre løsninger er dyre. Bestyrelsen har noteret ønsket om et nyt vaskesystem, men i øjeblikket vurderer bestyrelsen ikke, at de vil foreslå udgiftskrævende løsninger, uden at have et overblik over de andre økonomiske vigtigere fokusområder.

Overvågning i kældere:

Der blev talt om at nogle ejere føler sig utrygge ved at færdes i kælderen, og det kunne skabe tryghed med overvågning i kælderen, men at GDPR regler forbød dette. Bestyrelsen svarede, at det bør have givet bedre tryghed at færdes i kældere, efter etablering af dørtelefonerne, og at episoden i kælderen for nylig sandsynligvis ville være opstået, uanset at der havde været overvågning.

Aktuelt:

Der blev talt om at det kunne nyttigt hvis der var et sted man kunne holde sig orienteret om hvad der aktuelt sker i ejendommen. Eksempelvis ved vandskader, eller da der var sket hæværk – her kunne det være informativt at vide, at forholdene var meldt ind til bestyrelsen. Det blev drøftet om der kunne oplyses på Facebook, hjemmeside eller lignende kanaler. En anden mulighed var også, at den ejer der havde informeret bestyrelsen kunne opsætte en seddel om at der var givet besked videre. Bestyrelsen har noteret dette ønske.



Nøgleboks:

Der blev spurgt til om ejer må opsættes nøglebokse på ejendommens facade. Ifølge vedtægterne §16.5 må ejerne ikke lade foretage ændringer af ejendommens ydre, eller døre mod fællesarealer mm, hvorfor ejer ikke må opsætte nøglebokse.

Garager:

Der blev spurgt til hvem der ejer garagerne bag ejendommen. Bestyrelsen svarede at de ejes af AB Trægården.

Parkering:

Der blev drøftet parkeringsforhold, herunder blev det oplyst, at parkeringsarealerne mellem EF Trægården II og AB Trægården er fællesparkering. Flere oplevede at parkeringspladsen bliver benyttet af andre end ejeren og deres gæster, og der var ønske om at der kunne findes en løsning der forhindrede dette. Et bestyrelsesmedlem svarede, at der tidligere havde været drøftet en løsning med at opsætte bom. Der blev også talt om tydeligere skiltning om at parkering kun var for ejendommens beboere.

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

Formand 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

2026-04-27 09:12:19 UTC



Bo Christiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 314769e2-a5d0-4ff3-98df-477e071db859

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-04-27 13:21:09 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 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.