

Roskilde, 28. marts 2025

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Eget Bo 35-55

Der blev afholdt generalforsamling hos Real Administration på Ro's Torv i Roskilde den 25. marts 2025.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab 2024 til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmer eller bestyrelse
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om algebehandling af facader på lukkede altaner til en pris af op til kr. 35.000. Vinduer skal være lukkede, planter og bohaver skal flyttes (også i stuelejlighederne), når algebehandlingen udføres. Der tages forbehold for planter og inventar både ude og inde, da algemiddel kan løbe ind hvis der er sprækker. Ejere skal selv stå for evt. vinduespudsning efter behandling.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til husordenen om at bohaver der opbevares i strid med brandmyndighedernes regler, kan bortskaffes og beboer pålægges gebyr. Forslag pkt. 4b er vedlagt.
5. Forelæggelse af budget 2025 til godkendelse.
6. Valg af bestyrelse

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Steven Andersen modtager genvalg. Filiz Dogan og Burak Dogan er fraflyttet foreningen, og bestyrelsessuppleanter Gert Rasmussen og Per Brygger indtrådte som bestyrelsesmedlemmer. Gert og Per modtager valg.
7. Valg af suppleanter til bestyrelse.

Der skal vælges 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår Addere Revision.
9. Eventuelt.



Ad 1. Maibritt Andersen fra Real Administration blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig jf. vedtægterne. Der var mødt eller repræsenteret 27 ud af 44 mulige ejere efter antal og efter fordelingstal 60,60 ud af 100.

Ad 2. Bestyrelsens beretning blev præsenteret af Steven Andersen. Der var ingen spørgsmål, hvorefter beretningen blev taget til efterretning og vedlægges nærværende referat.

Ad 3. Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik regnskab 2024 og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Efter besvarelse af spørgsmål, blev regnskab 2024 enstemmigt godkendt.

Ad 4.

a. Bestyrelsens forslag blev læst op. Formanden orienterede om at hvis der var tilslutning til forslaget, var det vigtigt at alle sørgede for at lukke vinduer samt fjerne planter og inventar både på altanerne og på terrasserne i stueplan, idet firmaet der udfører algebehandling tager forbehold for skader på planter og inventar som følge af algebehandlingen. En ejer spurgte til om der kunne laves en information til ejerne forinden. Formanden fortalte at der vil varsles forinden arbejdet udføres, således at ejerne kan forberede sig. Samtidig fortalte han, at algebehandlingen skal udføres når det er tørt og ligesom det ikke må være blæsevejr. Efter besvarelse af spørgsmål kom forslaget til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

b. Bestyrelsens forslag om tilføjelse af et nyt punkt til husordene blev læst op. Det blev præciseret at forslaget ikke gik ud på om der må opbevares bohaver i opgangsarealer, idet brandmyndighedernes regler fastsætter at opgangsarealer er beregnet til trafik, og der dermed ikke må opbevares bohaver i opgangsarealer.

En ejer mente at det er uheldigt, at kørestole og rollator ikke kan stå i trappeopgangen. Bestyrelsesmedlem Per Brygger fortalte at det kunne være en mulighed at fastgøre kørestole og rollator til cykelstativet udenfor.

En ejer fortalte, at han havde været i kontakt med brandmyndighederne, der ikke mente at en rollator var brandfarlig, men at brandmyndighederne ikke kunne give dispensation for reglerne. Han håbede på at man i foreningen kan se igennem fingrene med at der kan placeres en rollator i trappeopgangen. Administrator oplyste at hverken bestyrelsen eller generalforsamlingen kan give en dispensation, når det er i strid med brandmyndighedernes regler, hvorfor rollator ikke må stå i opgangene.

En ejer spurgte til hvor stort problemet egentlig var og om bestyrelsen havde modtaget klager.

Bestyrelsesformanden svarede, at baggrunden for forslaget var, at bestyrelsen havde modtaget flere klager fra ejere over at der stod bohaver i opgangsarealerne. Bestyrelsen har forsøgt med henvendelser til ejerne og bedt om at bohaver blev fjernet, hvilket ikke havde haft nogen effekt. Hvis nogle ejere overtræder reglerne, kan andre ejere ikke forstå at de ikke også kan overtræde regler, og så eskalerer problemet.



Bestyrelsen havde derfor valgt at se på muligheder for hvordan det kan håndteres, således at ejerne efter en varslet frist, vil kunne fjerne det ulovligt placerede bohaved. Det synes urimeligt at de ejere der overholder reglerne skal være med til at betale den udgift der vil være forbundet med dette. Dette har været baggrund for at vælte udgiften over på netop de ejere der ikke overholder reglerne.

En ejer var uforstående overfor at foreningen fraskrev sig ansvaret for beskadigelse hvis man fjerner bohaved. Ejer spurgte til om det var drøftet med en jurist, at foreningen havde hjemmel til dette.

Bestyrelsesformanden svarede, at det ikke var drøftet med en jurist, men at forslaget var udarbejdet, så ejer var varslet forinden og havde mulighed for at fjerne genstanden, så man ikke nåede ud i, at der behøvede at blive fjernet en genstand og dermed undgik en risiko for skade. Hvis ejerforeningen kan være ansvarlig for skade, vil det igen være en risiko for en fælles udgift for alle.

Det blev aftalt, at forslaget om nyt punkt til husordenen blev sat til afstemning med følgende forbehold. Hvis forslaget blev vedtaget, ville det være med forbehold for at en jurist kiggede det nye punkt til husordenen igennem og herefter kunne bekræfte at foreningen har retmæssig hjemmel ud fra formuleringen i forslaget. Hvis ikke en sådan hjemmel vurderes at være stede, vil tilføjelsen til husordenen ikke ske.

Maibritt Andersen fra Real Administration gjorde opmærksom på, at hvis en jurist/advokat skal kigge forslaget igennem, skal man være indstillet på, at der vil være en udgift for foreningen for dette, hvilket man skulle være opmærksom på, når der stemmes om forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning i første omgang. Idet der var 2 imod forslaget og 25 for forslaget blev det ikke nødvendigt med skriftlig afstemning ud fra fordelingsstal. Forslaget var vedtaget med ovenstående forbehold, der således vil blive undersøgt og meldt ud til ejerne.

Ad 5. Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik budget 2025 og der var mulighed for at stille spørgsmål. Efter besvarelse af spørgsmål, blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Jørgen Willemoes Andersen mv. repræsenteret af Steven Andersen, Per Brygger og Tanja Hansen blev valgt til bestyrelsen med applaus.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig selv på følgende måde:

Bestyrelsesformand Steven Andersen (i henhold til fuldmagt fra Jørgen Willemoes Andersen mv.)
Bestyrelsesmedlem Per Brygger
Bestyrelsesmedlem Tanja Hansen

Ad 7. Gert Rasmussen og Inga Larsen blev valgt som suppleanter.



Ad 8. Addere Revision blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt:

a. Læmur mellem terrasser:

En ejer fortalte at læmuren mellem nr. 53 og 55 tog fugt og fugerne havde taget skade. Bestyrelsen har noteret dette.

b. Emhætte:

En ejer spurgte om man kan have en emhætte med udsug i køkkenet. Bestyrelsen svarede at der er rørføring der kører igennem taget, så man kan godt have emhætte med udsug (motor).

c. Liste over lejligheder til salg:

En ejer spurgte om bestyrelsen kunne lave en liste over lejligheder der sættes til salg inden lejligheden sættes til salg hos mægler. Det kan der ikke. Hvis nogle ejere er interesseret kan ejer selv opsætte et opslag i opgangene, hvis man ønsker at sælge eller ønsker at købe en lejlighed i foreningen.

d. Blomster-kummer:

En ejer spurgte om der var nogen i foreningen der havde "grønne" fingre, og havde lyst til at sætte blomsterkummer op. Måske kunne foreningen betale for kummer og blomster, men de kunne passes af nogle ejere. En anden ejer svarede, at der tidligere havde været forsøg på dette, men at det havde resulteret i, at det ikke blev passet. Hvis ejendomsservice skal til at passe blomsterkummer, vil der være øgede udgifter hertil.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Formand og dirigent underskriver digitalt 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

2025-03-28 07:13:26 UTC



Steven Willemoes Andersen

EF Eget Bo 35-55

Serienummer: b802d02a-93ff-4c94-a6ee-1a44236bf0b5

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-03-28 07:18:20 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