

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Sofiegården

Alle ejere i ejerforeningen Sofiegården var indbudt til ordinær generalforsamling den 3. april 2017, som afholdtes i kælderlokalet på Kongebakken 18, 4000 Roskilde.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Indkomne forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om digital kommunikation.
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om følgende vedligeholdelsesarbejder:
 - 1) Fugearbejde ved vinduer
 - 2) Maling af opgange, fordelt over 3 år. Det vil sige 2 opgange pr. år.
 - c) Forslag om opsætning af individuelle vandmålere. Indgivet af Grethe Hülz.
Forslaget kræver en vedtægtsændring og 2/3 flertal.
 - d) Forslag om opkrævning af gebyr for egen vaske- og opvaskemaskine.
Indgivet af Grethe Hülz.
Forslaget kræver en vedtægtsændring og 2/3 flertal.
 - e) Forslag om etablering af hobbyrum i kælderen. Indgivet af Peter Bo.
 - f) Forslag om ændring af vasketider/reservation.
 - g) Forslag om ændring af husordenens § 6 vedrørende husdyrhold. Indgivet af Peter Bo.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Magnus Christensen er på valg og modtager ikke genvalg.
Inge Lauesen er på valg og modtager genvalg.
Sussi Nielsen er på valg og ønsker ikke genvalg.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad 1. Som dirigent blev Tonni Sørensen fra Real Administration valgt, og Camilla Johnson fra Real Administration blev valgt som referent. Det blev konkluderet at indkaldelsen var lovligt varslet ifølge vedtægterne, og at 19 ud af 32 ejere var mødt op, heraf 2 repræsenteret ved fuldmagt svarende til et fordelingstal på 602/1000.

Ad 2. Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen, og Magnus Christensen supplerede med, at foreningen har fået en ny hjemmeside hvor dokumenter, historik om foreningen samt andet relevant vil blive lagt op. Foreningens hjemmeside hedder www.efsofiegaarden.dk

Ad 3. Camilla Johnson fra Real Administration gennemgik regnskabet og der var rig mulighed for at stille spørgsmål. Det blev oplyst, at altanprojektet ikke er helt afsluttet, men forventes færdigt i løbet af et par måneder.

Herefter blev regnskabet godkendt.

Ad 4. Dirigenten oplyste, at forslag B1 og forslag B2 var indeholdt i budgettet, hvorfor punkterne blev taget op før selve budgetgennemgangen.

Forslag B1: Magnus Christensen oplyste, at der er problemer med fugt igennem fugerne, og at de var blevet stive og trængte til udskiftning. Bestyrelsen har indhentet tilbud på udbedring af fugerne på ca. kr. 120.000,00, men det blev ligeledes oplyst, at der vil blive indhentet konkurrerende tilbud, for sammenlignelighedens skyld.

Det blev endvidere oplyst, at der har været foretaget fugtmåling på ydremurerne af to forskellige firmaer og der er ikke tegn på fugt på ydersiden. Fugeprojektet vil blive udført over et par år, således at det ikke belaster budgettet mere end hvad der er afsat til diverse vedligeholdelse.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget ved håndsoprækning.

Forslag B2: Da der har været en del ejerskifter i foreningen og opgangene ikke har været malet i ca. 10 år trænger de til at blive vedligeholdet. Der er indhentet tilbud på alle opgange på kr. 165.000,00 i alt. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive indhentet yderligere tilbud på maling af opgangene. Det er planen at tage 1-2 opgange om året, således at budgettet ikke overskrides.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget ved håndsoprækning.

Poul Mortensen, fra bestyrelsen, gennemgik herefter budgettet og der var rig lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet. Poul Mortensen oplyste, at fællesudgifterne pr. 1. januar 2017 er faldet, idet foreningen tidligere ikke har opkrævet i henhold til fordelingstallet. Dette er der nu rettet op på.

Ad 5. Der var indkommet 7 forslag.

- a) Magnus Christensen uddybede forslaget vedrørende digital kommunikation. Da PostNord har sat priserne op og i samme omgang har erklæret, at fristerne for aflevering af breve ikke kan overholdes, vil foreningen kunne lave en besparelse på porto, såfremt alle dokumenter kan udsendes pr. mail. De ejere som ikke har en e-mailadresse vil stadig modtage alt pr. post. E-mailadresserne skal sendes til info@realadmin.dk med henvisning til ejers adresse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Stemmerne i henhold til fordelingstal fordelte sig således:
96/602 stemte imod.
500/602 stemte for.

Dirigenten oplyste, at der jf. vedtægterne skulle være mødt 2/3 af de mulige stemmer efter fordelingstal for at vedtægtsændringerne kunne vedtages på generalforsamlingen. Da der ikke var mødt 2/3 efter fordelingstal vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

- b) Forslagene var allerede blevet behandlet under budgettet.
- c) Grethe Hülz uddybede forslaget. Bestyrelsen oplyste, at Ista Clorius har udarbejdet en rentabilitetsberegning vedrørende installation af individuelle vandmålere for foreningen. Beregningen viser, at det ikke er rentabelt for foreningen at installere individuelle vandmålere.

Forslaget blev sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:
572/602 stemte imod.
30/602 stemte for.

- d) Grethe Hülz uddybede sit forslag og der var en livlig debat.
572/602 stemte imod.
30/602 stemte for.
- e) Peter Bo uddybede forslaget og det blev præciseret, at der endnu ikke er tale om et konkret rum, da dette vil blive aftalt med viceværten.

Da der tidligere har været et tørrerum under opgang 52 som har været anvendt til lignende aktiviteter blev dette rum foreslået som nyt fælles hobbyrum.

En ejer foreslog, at der laves et opslag i hobbyrummet vedrørende retningslinjer for brugen af rummet herunder i hvilket tidsrum der ikke må foregå støjende aktiviteter, så som brug af visse typer værktøj eller lignende.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget ved håndsoprækning.

- f) Peter Bo forklarede kort bevæggrunden for forslaget og da der ikke var yderligere spørgsmål, blev forslaget vedtaget ved håndsoprækning.
- g) Peter Bo begrundede forslaget som afstedkom en ophedet debat, idet man tidligere år har haft lignende forslag. Efter en længere diskussion blev forslaget sat til afstemning og nedstemt ved håndsoprækning.

Ad 6. Magnus Christensen og Sussi Nielsen ønskede ikke genvalg, hvorfor Helle Lilholt Petersen og Lars Kihldorph var villige til at træde ind i bestyrelsen, og de blev valgt med applaus.

Inge Lauesen var villig til genvalg og blev valgt med applaus.

Edith Jeppesen og Kai Matthiesen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Peter Bo
Næstformand	Helle Lilholt Petersen
Bestyrelsesmedlem	Inge Lauesen
Bestyrelsesmedlem	Poul Mortensen
Bestyrelsesmedlem	Lars Kihldorph
Suppleant	Edith Jeppesen
Suppleant	Kai Matthiesen

Ad 7. Beierholm, tidligere Erik Munk blev genvalgt som revisor.

Ad 8. Der blev spurgt ind til forsikringsdækningen i forhold til stikledningerne. Forsikringen dækker reparation af utætheder i skjulte rør og fejl i kabler samt udgifter til fejlfinding m.v. I forhold til stikledninger dækker forsikringen reparation af utætheder op til 30 meter samt udgifterne til fejlfinding m.v.

En ejer oplyste, at der vil blive taget kontakt til en ven som er havearkitekt for inspiration til foreningens beplantning.

Der er problemer med vandtrykket som er meget svingende. Viceværten vil blive kontaktet med henblik på at få undersøgt problemet.

Bestyrelsen henstillede til, at tøj ikke tørres på altanen så det er synligt fra fællesarealerne, da det skæmmer bygningens udseende.

Herudover ytrede en ejer ønske om, at græsslåningen rykkes til et andet tidspunkt.

Slutteligt foreslog en ejer etablering af en fælles terrasse i foreningen. Dette vil give et større fællesskab og der var bred opbakning til ideen. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

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.”

Peter Bo**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-854243376829

IP: 109.70.55.34

2017-05-22 10:28:25Z

NEM ID **Inge Aasted Lauesen****Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-576885621840

IP: 87.59.146.194

2017-05-22 14:24:55Z

NEM ID **Lars Kihldorph****Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-274749625107

IP: 62.44.134.160

2017-05-22 21:29:26Z

NEM ID **Tonni Sørensen****Dirigent**

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 185.81.36.122

2017-05-24 12:16:11Z

NEM ID **Poul Erbo Mortensen****Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-716070134122

IP: 80.62.116.1

2017-05-24 14:46:42Z

NEM ID **Helle Lilholt Petersen****Bestyrelsesnæstformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-541940461714

IP: 87.49.146.193

2017-05-24 16:00:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E0VDV-YGIOM-IS167-HHXX7-W60FU-3M0L7

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>**