

Roskilde den 16. april 2024

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Sofiegården

Generalforsamlingen fandt sted den 11. april 2024 kl. 18.00.

DAGSORDEN:

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.
I budgettet lægger bestyrelsen op til, at fællesudgiften pr. fordelingstal hæves med 10 % fra kr. 470,84 til kr. 517,92, hvilket svarer til en stigning på kr. 47,08 pr. fordelingstal. Bestyrelsen lægger op til at ændringen træder i kraft pr. 01.05.2024.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen (3-5 medlemmer)
Poul Mortensen, på valg i 2024 – genopstiller
Lennert Samuelsen, på valg i 2024 – genopstiller ikke som bestyrelsesmedlem

Vibeke Strube stiller op som bestyrelsesmedlem.

Rasmus Sandager, på valg i 2025
Birger Danielsen, på valg i 2025
Lisbeth Vejlstруп, på valg i 2025
7. Valg af suppleanter (1-2 Suppleanter)
Inge Lauesen, på valg 2024 – genopstiller ikke som suppleant
Vibeke Strube, på valg 2024 - genopstiller ikke som suppleant

Lennert Samuelsen stiller op som suppleant.
8. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
9. Eventuelt.

AD 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.



Det blev i øvrigt konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 12 ud af 32 mulige lejligheder udgørende i alt 522 ud af 1.000 mulige stemmer.

AD 2

Bestyrelsesmedlem Niels-Birger Danielsen aflagde bestyrelsens beretning, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Referenten fremlagde regnskabet for 2022, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

AD 4

Niels-Birger Danielsen gennemgik budgettet, og redegjorde for, hvorfor der var budgetteret med et underskud, og hvorfor bestyrelsen foreslog en stigning i fællesudgiften.

Niels-Birger Danielsen gjorde ligeledes opmærksom på, at udskiftning af varmtvandsrør og ventiler i kælderen vil foregå over både 2024 og 2025, og med ca. halvdelen af udgiften i hvert af årene. Den i budgettet anførte udgift, er derfor alene for så vidt angår den andel som vil blive udbedret i 2024.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Budgettet og stigningen i fællesudgiften blev enstemmigt godkendt.

AD 5

Der var ikke rettidigt indkommet nogen forslag til generalforsamlingen.

AD 6

Poul Mortensen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Vibeke Strube blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingens således:

Poul Mortensen som formand, på valg i 2026

Birger Danielsen som næstformand, på valg i 2025

Lisbeth Vejlstrup som bestyrelsesmedlem, på valg i 2025

Rasmus Sandager som bestyrelsesmedlem, på valg i 2025

Vibeke Strube som bestyrelsesmedlem, på valg i 2026

AD 7

Lennert Samuelsen blev valgt som ny suppleant.

Niels Bjerring blev valgt som ny suppleant.

AD 8

Beierholm blev genvalgt som revisor.

AD 9

Antenne

En beboer spurgte til antenne, og om man kan modtage signal på anden vis.

Dirigenten oplyste, at man har grundpakken via en fællesantenne i ejerforeningen. Ønsker man ikke længere at modtage signalet, skal man sende en mail med opsigelse til administrator. Opsigelsesvarslet er løbende måned + en måned.

Der var ikke flere emner til drøftelse under eventuelt.

Dirigenten takkede for god rod og orden. Generalforsamlingen blev hævet.

Underskrives og dateres med NemID via Penneo af

- Vinnie Bækkel som dirigenten og
- og bestyrelsen i henhold til tegningsreglerne

Beretning til generalforsamling i Ejerforeningen SOFIEGÅRDEN den 11. april 2024

Driften af vores ejendom har i 2023 ikke budt på de store udfordringer. Vi har en velfungerende ejendom og vi har en sund økonomi med mere en 500.000 kr. på vores bankkonto.

Bestyrelsen har i løbet af året afholdt 5 bestyrelsesmøder, hvor de vigtigste emner - udover selvfølgelig opfølgning på vores økonomi og løbende drift – har været den nye asfaltbelægning og en rapport om el-lade standere.

Vores vicevært Poul Erik har som altid sørget godt for ejendommen og serviceniveauet er tip top.

Den nye **asfaltbelægning** på p-pladsen blev udført i maj måned 2023. Arbejdet blev udført i overensstemmelse med den plan der var annonceret og indenfor 1 uge fik vi en flot ny p-plads med ny op-stregning af p-båse. Projektet holdt sig indenfor det oprindelige tilbud og kostede i alt 185.000 kr.

Vi fik i foråret 2023 lavet en rapport over udgifterne, hvis vi en dag skal have etableret **lade-standere til el-biler**. Lige nu er der 1 el-bil blandt beboerne i foreningen, så behovet for el-lade-standere er ikke lige om hjørnet. Rapporten viser, at 2-4 lade-standere mest hensigtsmæssigt kan etableres i P-arealet ud for nr. 48. Den samlede etableringsomkostning vil ligge i niveauet 100.000-180.000 afhængig af antal lade-standere og hvor kraftfulde de skal være. Rapporten kostede 6.250 kr. at få udarbejdet.

Vi fik i foråret 2023 etableret en **ekstra pap-container** og lige nu ser det ud til at vi også får brug for en ekstra plastik container. Da de 3 rest-affaldscontainere sjældent er fyldt, vil en af disse blive erstattet med en plastik container indenfor den næste måned. Endelig sørgede Poul Erik for fastgørelse af containerne, så kombinationen af næsten tomme containere og stormvejr ikke giver problemer med at containerne blæser ud på p-pladsen.

I 2023 fik vi **nysynet vores traktor/fejmaskine**. Den skulle gerne holde flere år endnu så traktorfællesskabet kan holde udgifterne så lave som muligt. Vi indgår i et traktorfællesskab med to naboejendomme,

Vi fik i 2023 et **tilbud fra en masteoperatør** om etablering af en mast på taget af bygningen. De ville betale 30.000 kr. om året i leje. Bestyrelsen besluttede at takke nej til tilbuddet fordi vi ikke syntes det vil klæde vores bygning med en 10 meter høj mast. Derudover var vi usikre på hvad der ville være af vedligeholdelsesopgave på masten.

I slutningen af 2023 varslede vores forsikringsselskab Købstædernes Forsikring en betydelig **præmieforhøjelse på vores ejendomsforsikring**. Ved at skifte til selskabet Protector kunne vi fastholde dækning og pris uændret.

I 2023 blev det desuden nødvendigt at **udskifte styringsenheden** til vores fjernvarme system. Udskiftningen beløb sig til 23.000 kr. og var ikke budgetteret.

Endelig fik vi i 2023 **nye ejendomsvurderinger** med betydelige afvigelser i forhold til de tidligere vurderinger. Det er især grundværdien der har fået et hak opad, mens den samlede ejendomsvurdering pr. lejlighed ser ud til at passe nogenlunde med markedsprisen. For os der bor i ejendommen, har det ingen betydning. Men eventuelle nye ejer må imødesee en markant stigning i den samlede skattebetaling for at bo i en lejlighed.

Så 2023 gik stort set som planlagt. Afslutningsvis vil jeg takke bestyrelsesmedlemmerne for gode møder og diskussioner og ikke mindst vores vicevært Poul Erik for overordentlig god service i 2023.

11. april 2024

Birger Danielsen, næst-formand for bestyrelsen i Ejerforeningen Sofiegården

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.”

Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-16 08:59:11 UTC



Lisbeth Vejlstруп

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Sofiegården

Serienummer: 6fa125b1-16b2-4580-ae3f-83f5a5babc2c

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-04-16 13:47:50 UTC



Vibeke Strube

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Sofiegården

Serienummer: 759760d3-db2e-4fcd-a48b-dbb0109ea703

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-04-16 14:56:13 UTC



Niels-Birger Danielsen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: E/F Sofiegården

Serienummer: 912d6b3a-ccf2-4ff2-add4-090224261074

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-04-16 15:03:02 UTC



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/validator**