

Roskilde den 1. april 2025

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Sofiegården

Generalforsamlingen fandt sted den 26. marts 2025 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.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at der i løbet af 2025 etableres lade-infrastruktur til el-biler og der skal i første omgang etableres to lade-stik til i alt 4 biler. Infrastrukturen skal laves på en sådan måde at antal stik kan udvides efter behov. Etableringsomkostninger på ca. 103.000 kr. afholdes af foreningen, mens slutbrugerne af lade stik skal betale et engangsbeløb på 10.000 kr. ved tilslutning og derefter afregne det konkrete forbrug direkte med lade-operatør. Der vedlægges præsentation af løsning (Bilag 1)
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om, at fællesudgiften pr. fordelingstal hæves med 10 % fra kr. 517,92 til kr. 569,71, hvilket svarer til en stigning på kr. 51,79 pr. fordelingstal. Bestyrelsen foreslår at ændringen træder i kraft pr. 01.05.2024.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om, at vandbidraget hæves fra 208,33 pr. person til kr. 251,85 pr. person pr. 01.01.2025, til imødegåelse af de stigende priser på vand og spildevand, og således at den budgetterede indtægt stemmer overens med den forventede udgift.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen (3-5 medlemmer)
Birger Danielsen, på valg i 2025 - genopstiller
Lisbeth Vejlstrup, på valg i 2025 – genopstiller
Rasmus Sandager, på valg i 2025 – genopstiller
Poul Mortensen, på valg i 2026
Vibeke Strube, på valg i 2026
7. Valg af suppleanter (1-2 Suppleanter)
Lennert Samuelson, på valg 2025 - genopstiller
Niels Bjerring, på valg 2025 - genopstiller ikke
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 17 ud af 32 mulige lejligheder udgørende i alt 533 ud af 1.000 mulige stemmer.

AD 2

Formanden, Poul Erbo Mortensen, aflagde bestyrelsens beretning, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsen havde udarbejdet en vejledning til sortering af affald, som var blevet omdelt (vedlagt referatet)

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Dirigenten fremlagde regnskabet for 2024, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev godkendt.

AD 4

Dirigenten gjorde opmærksom op, at budgettet indledningsvist ville blive gennemgået. Herefter ville der ske særskilt behandling af de 3 forslag, og først efter dette ville budgettet blive sat til godkendelse.

Dirigenten gennemgik budgettet, hvorefter formanden redegjorde for, hvorfor der var budgetteret med et underskud, herunder at man ville udskifte resterende del af varmtvandsrør og ventiler i kælderen, samt der skulle ske en investering i infrastrukturen for så vidt angår ladestanderne.

a. Ladestanderne

Formanden motiverede forslaget og oplyste, at bestyrelsen havde været i dialog med Clever, som tilbyder en løsning, hvor Clever står for hele driften uden om foreningen. Denne løsning har en bindingsperiode på 5 år.

Bestyrelsens baggrund for at foreslå de 10.000 kr. som indskud til at benytte ladestanderne, er at det cirka koster dette at etablere en ladestander til et parcelhus.

Formanden gjorde opmærksom på, at en vedtagelse af forslaget ville betyde, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget med henblik på at finde den meste fordelagtige løsning for foreningen, samt udarbejde et regelsæt for anvendelse af ladestanderne.

En ejer spurgte til, hvor ladestanderne skulle placeres. Formanden oplyste, at man forventede det ville blive ud for opgang nr. 48, da det er tættest på den nuværende eltavle, og det derfor ville være de laveste etableringsomkostninger forbundet hermed. Det ville dog samtidig betyde, at nogen skulle have flyttet deres parkeringsplads.

En ejer spurgte om man havde overvejet en løsning hvor det var foreningen som bar hele udgiften – altså at der ikke var noget indskud – og alle kunne benytte ladestanderne.

Formanden oplyste at der var mange løsningsmuligheder, men at bestyrelsen havde arbejdet med



løsningen med en indskudsbetaling, for at give ejeren ret til den faktiske parkeringsplads, og at man kunne lade retten medfølge ved salg af sin lejlighed. Endvidere gjorde formanden opmærksom på, at hvis man skulle arbejde med en løsning, hvor der ikke var indskud, og pladserne var til fri afbenyttelse, ville det være et opbrud med foreningens mange årige praksis om faste opmærkede parkeringspladser.

Formanden gjorde dog opmærksom på, at det skulle være en del af det regelsæt som skal gælde, men som endnu ikke er udarbejdet.

Der var en længere drøftelse.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning
Forslaget blive vedtaget.

b. Stigning i fællesudgift

Dirigenten læste forslaget højt og bemærkede at stigning skulle ske pr. 01.05.2025.

Formanden redegjorde for, at bestyrelsen - efter flere år med større vedligeholdelsesarbejder og stigende priser - ønskede at polstre foreningen, så man opbyggede et indestående i banken på 500-600.000 kr.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

c. Stigning i vandbidrag pr. person

Dirigenten læste forslaget høj, og oplyste at bestyrelsen havde stillet forslaget for at skabe balance mellem indtægter og udgifter til vand. Endvidere blev det oplyst, at Fors havde lavet en større stigning i vandprisen pr. 01.01.2025.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Forslaget blev vedtaget.

Herefter blev budgettet i sin helhed sat til afstemning.
Budgettet blev godkendt.

AD 6

Birger Danielsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Lisbeth Vejlstrup blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Rasmus Sandager blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingens således:

Poul Mortensen som formand, på valg i 2026

Birger Danielsen som bestyrelsesmedlem, på valg i 2027

Lisbeth Vejlstrup som bestyrelsesmedlem, på valg i 2027

Rasmus Sandager som bestyrelsesmedlem, på valg i 2027

Vibeke Strube som bestyrelsesmedlem, på valg i 2026

AD 7

Lennert Samuelsen blev genvalgt som suppleant.

Mia Pough Hansen blev valgt som ny suppleant.



AD 8

Beierholm blev genvalgt som revisor.

AD 9

En ejer spurgt om deres andel af udgiften til udskiftning af vinduer, da de havde et vindue som var meget utæt. Formanden oplyste at der ikke var nogen plan om, at udskifte vinduer. Ejerne blev opfordret til at tage fat i Poul Erik herom.

Formanden takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet.

Underskrives og dateres med NemID via Penneo af

- Vinnie Bækkel som dirigenten og
- Formanden i henhold til vedtægten

Beretning til generalforsamling i Ejerforeningen SOFIEGÅRDEN den 26. marts 2025

Driften af vores ejendom har i 2024 ikke budt på de store udfordringer. Vi har en velfungerende ejendom og vi har en sund økonomi med knap en 0,5 mio.kr. i likviditet.

Bestyrelsen har i løbet af året afholdt 5 bestyrelsesmøder, hvor de vigtigste emner - udover selvfølgelig opfølgning på vores økonomi og løbende drift – har været diskussion omkring etablering af ladestandere og udskiftning af varmtvandsrør i kælderen.

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

Vi har fået 4 nye ejere i løbet af 2024/2025 og vi ønsker dem alle velkommen og håber de vil blive glade for at bo i Sofiegården

Senere på generalforsamlingen stiller bestyrelsen forslag om etablering af el-ladestandere. Bestyrelsen finder det er nødvendigt at fremtidssikre infra strukturen i ejendommen og der vil givet komme flere og flere el-biler. Den grønne omstilling er godt i gang og hvis vi skal fastholde værdien af vores ejendom skal vi selvfølgelig også være en del af den grønne omstilling.

Lige nu er der 4 el-biler i Sofiegården og flere er nok på vej. Stort set alle andre ejendomme på Kongebakken har allerede etableret el ladestander løsninger, så der er ingen tvivl om at det er den vej udviklingen går.

Inden etableringen skal der udarbejdes et regelsæt for hvordan vi administrerer el-lade løsninger

Vi har fået et tilbud på 2 ladestander med 4 udtag til en samlet pris på 115.000 kr. alt inklusiv. Så det er indarbejdet i årets budget, hvis det vedtages på generalforsamlingen.

Vi har udarbejdet og runddelt en praktisk guide til affalds sortering. Håber alle vil gennemlæse den og sikrer at vi bliver rigtig gode til sortering

Afslutningsvis vil jeg takke bestyrelsesmedlemmerne for gode møder og diskussioner og ikke mindst vores vicevært Poul Erik for overordentlig god service i 2024.

26. marts 2025

Poul Erbo Mortensen

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

2025-04-01 09:43:19 UTC



Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-01 09:43:19 UTC



Poul Erbo Mortensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Sofiegården

Serienummer: a2b3a1c7-7a53-4cda-9829-cae21f4c5c39

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-04-01 14:32:29 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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter