

Roskilde den 25. marts 2026

Referat af ordinær generalforsamling 2026 i E/F Sofiegården

Generalforsamlingen fandt sted den 23. marts 2026 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 af budget til godkendelse
 - a. Bestyrelsen stillet forslag om, at vandbidraget fastsættes til kr. 241,00 pr. person pr. 01.05.2026 med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2026, således at den budgetterede indtægt stemmer overens med den forventede udgift.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen (3-5 medlemmer)
Poul Mortensen, på valg i 2026 og genopstiller
Vibeke Strube, på valg i 2026 og genopstiller
Mia Pough Hansen, på valg i 2026 for en 1 årig periode og genopstiller
Birger Danielsen, på valg i 2027
Lisbeth Vejlstrup, på valg i 2027
7. Valg af suppleanter (1-2 Suppleanter)
Lennert Samuelson, på valg 2026 og genopstiller
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 14 ud af 32 mulige lejligheder udgørende i alt 445 ud af 1.000 mulige stemmer.

AD 2

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

En ejer spurgte til om der var planlagt større vedligeholdelsesopgaver den næste 5 år. Formanden oplyste at bestyrelsen ikke havde nogen store planer, men:

Altandøre

At bestyrelsen var bekendt med at nogen altandøre var ved at være nedslidte. Bestyrelsen havde dog besluttet, at man skifter disse løbende når det er nødvendigt i stedet for at lave et stort projekt.

Faldstammer

At der i 2013 var udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som sagde, at foreningen skulle kigge på faldstammerne. At bestyrelsen dengang besluttede at man ville reparere løbende, indtil en udskiftning blev nødvendig. Der havde indtil videre ikke været nogen større skader som kunne relateres hertil. Alle ejere blev opfordret til at være opmærksom på deres faldstammer, og ved mindste mistanke om træring eller andet skulle de kontakte Poul Erik/viceværten.

Formanden oplyste endvidere, at bestyrelsen havde besluttet - at såfremt der måtte komme vintervejr med store snemængder, som i de første måneder af 2026 – skulle Poul Erik/viceværten kontakte et eksternt firma til hjælp med snerydning, da foreningen ikke har materiel til at klare dette. Foreningen kunne derfor risikere, at der ville komme udgifter hertil. Generalforsamlingen var enige heri.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Dirigenten fremlagde regnskabet for 2025, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

AD 4

Formanden fremlagde budgettet inkl. reguleringen af vandbidraget for 2026 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Formanden oplyste, at baggrunden for reguleringen af vandbidraget, var at man ønskede at den budgetterede indtægt svarede til den budgetterede udgift.

Dirigenten satte herefter budgettet inkl. regulering af vandbidraget til afstemning. Budgettet inkl. regulering af vandbidrag blev enstemmigt vedtaget.

AD 6

Poul Mortensen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.
Vibeke Strube blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.
Mia Pough Hansen blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingens således:

Poul Mortensen som formand, på valg i 2028
Birger Danielsen som bestyrelsesmedlem, på valg i 2027
Lisbeth Vejlstrop som bestyrelsesmedlem, på valg i 2027
Mia Pough Hansen som bestyrelsesmedlem, på valg i 2027
Vibeke Strube som bestyrelsesmedlem, på valg i 2028



AD 7

Lennert Samuelson blev genvalgt som suppleant.
Jacob Rudal blev valgt som ny suppleant.

AD 8

Beierholm blev genvalgt som revisor.

AD 9

Formanden oplyste, at bestyrelsen arbejder på en opdatering af husordenen – således at den var tidssvarende i forhold til gældende regler, herunder eks. affaldssortering.

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 for 2025 til generalforsamling i Ejerforeningen SOFIEGÅRDEN den 23. marts 2026

Den almindelige vedligeholdelse af vores ejendom har i 2025 ikke budt på de store udfordringer, men vi har derimod haft betydelige udfordringer med vores affaldssortering og så har vi i 2025 – som bekendt - gennemført et relativt dyrt projekt med installering af el-ladestandere.

Bestyrelsen har i løbet af året afholdt 5 bestyrelsesmøder, hvor de vigtigste emner - udover selvfølgelig opfølgning på vores økonomi og løbende drift – netop har været diskussionen omkring etablering af ladestandere og vores udfordringer med affaldssortering.

Vi har i år taget fat på at fremtidssikre vores p-plads arealer med opstilling af ladestandere og der er nu 3 tilsluttede el-biler. Det fungerer upåklageligt og de 3 el-bilsejere er glade for ordningen.

I bestyrelsen har vi snakket en del om affaldssortering og vi gør, hvad vi kan, for at sikre, at alle sorterer så korrekt som muligt. Vi har desværre ekstraudgifter til ekstraordinære tømninger fordi renovationselskabet ikke vil tage vores containere med i den ordinære tømning. Så Poul Erik har det ubehagelige job med at grovsortere affald og derefter bestille ny afhentning. Vi håber det bliver bedre over tid.

Generelt har vi en velfungerende ejendom og efter nogle år med planlagte underskud er vores likviditet nede omkring 350.000 kr. på vores bankkonto i slutningen af 2025.

Det er i underkanten, så derfor vil vi i de kommende år polstre vores økonomi, så vi ca. har en likviditet i banken omkring 1 mio kroner. For året 2026 budgetterer vi derfor med et mindre overskud.

Der har været 3 køb/salg af lejligheder i ejendommen i 2025 og vi har sørget for at byde de nye ejere (Louise i nr. 46, Maria og Jacob i 52 og Julie og Simon i nr. 48) velkommen med en personlig mail. Det er glædeligt, at Jacob i dag opstiller som suppleant til bestyrelsen.

Vores vicevært Poul Erik har - som altid - sørget godt for ejendommen og serviceniveauet er tip top. Så stor tak til Poul Erik for indsatsen i 2025.

Afslutningsvis vil jeg takke bestyrelsesmedlemmerne for gode møder og diskussioner og det glæder mig at alle vil fortsætte arbejdet i bestyrelsen.

23. marts 2026

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

2026-03-25 12:24:10 UTC



Poul Erbo Mortensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Sofiegården

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

IP: 109.57.xxx.xxx

2026-03-25 13:36:49 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.