

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Sophienlund

Den 30. august 2022 kl. 19.00 afholdtes generalforsamlingen for Grundejerforeningen Sophienlund i Royal Stage.

Dagsorden til generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 14:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Bestyrelsen informerer om 3 mulige løsningsforslag til hullerne ved 2-planshusene, hvor der tidligere var frugttræer.
4. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen
5. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
 - a. Der er indkommet forslag fra Jakob Madsen omkring ændring af tidsrummet for benyttelse af boldbanerne. Det ændres fra kl. 08.00 – 19.00 til kr. 08.00 – 21.15.
 - b. Der er indkommet forslag fra Ib Vilhelm omkring ændring af tidsrummet for benyttelse af boldbanerne. Det ændres fra kl. 08.00 – 19.00 til kr. 08.00 – 19.30.
 - c. Der er indkommet forslag fra Ib Vilhelm, at bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe, som frem til næste generalforsamling skal undersøge mulighederne og prisen for at få etableret fibernet i Sophienlund. Arbejdsgruppen skal også undersøge interessen blandt medlemmerne af foreningen.
 - d. Der er indkommet forslag fra Ib Vilhelm om fjernelse af de sorte vejbumpe ved indkørslerne til Sophienlund, da de selv ved meget lave hastigheder ikke er muligt at passere uden ubehagelige stød i bilen. Den estimerede pris er kr. 11.000,00.
 - e. Der er indkommet forslag fra Preben Buchholtz om trafikspejle
 - f. Der er indkommet forslag fra Preben Buchholtz om skilte med numre
6. Vedtagelse af budgetter og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
7. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg til Real Administration A/S
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
 - Ib Vilhelm – modtager genvalg for 1 år
 - Christian Andersen – modtager genvalg for 1 år
 - Martin Mentz – modtager genvalg for 1 år

Der kan vælges yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter for 1 år.



9. Valg af revisor og revisorsuppleant. Bestyrelsen foreslår genvalg til Boreco P/S
10. Eventuelt
 - a. Der er indkommet et punkt fra Jakob Madsen omkring om afsætte midler til legepladsen i bunden af det grønne område.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerende, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentlige synspunkter og beslutninger.

Formand Ib Vilhelm bød generalforsamlingen velkommen.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent.

Som dirigent blev valgt Anja Pettersson fra Real Administration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i henhold til vedtægternes § 14, stk. 2.

Generalforsamlingen var ikke afholdt rettidigt grundet administratorskift.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Bestyrelsens beretning er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Bestyrelsen informerer om 3 mulige løsningsforslag til hullerne ved 2-planshusene, hvor der tidligere var frugttræer.

Bestyrelsen havde fundet 3 mulige løsningsforslag til hullerne ved 2-planshusene.

1. Hullerne kan tildækkes og der kommer fliser på – dette koster i omegnen af kr. 3.500 ekskl. moms pr. hul.
2. Der plantes nye træer – dette koster i omegnen af kr. 4.000 ekskl. moms pr. hul.
3. Der kommer kummer opbygget af sten omkring hullerne – dette koster i omegnen af kr. 8.000 ekskl. moms pr. hul.

Efter en længere drøftelse af de 3 mulige løsninger blev det besluttet, at bestyrelse arbejder videre med dette og venter tilbage på næste ordinære generalforsamling med et forslag.

Ad pkt. 4 – Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Christian Ravnkilde Andersen gennemgik årsregnskabet 2021.

Årsregnskabet 2021 blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5 – Rettidigt indkomne forslag.

- a. **Der er indkommet forslag fra Jakob Madsen omkring ændring af tidsrummet for benyttelse af boldbanerne. Det ændres fra kl. 08.00 – 19.00 til kl. 08.00 – 21.15.**

Jakob Madsen motiverede forslaget.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning.

Stemmerne blev fordelt således:

For: 21

Imod: 5

Blankt:42

- b. **Der er indkommet forslag fra Ib Vilhelm omkring ændring af tidsrummet for benyttelse af boldbanerne. Det ændres fra kl. 08.00 – 19.00 til kl. 08.00 – 19.30.**

Da forslag a blev vedtaget udgik forslag b.

- c. **Der er kommet forslag fra Ib Vilhelm, at bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe, som frem til næste generalforsamling skal undersøge mulighederne og prisen for at få etableret fibernet i Sophienlund. Arbejdsgruppen skal også undersøge interessen blandt medlemmerne af foreningen.**

Ib Vilhelm motiverede forslaget og efter en kortere debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Hans Jørgen Kristensen og Martin Nøhr-Petersen meldte sig til arbejdsgruppen.

Hvis du ønsker, at være en del af denne arbejdsgruppe kan du kontakte bestyrelsen.

- d. Der er indkommet forslag fra Ib Vilhelm om fjernelse af de sorte vejbumpe ved indkørslerne til Sophienlund, da de selv ved meget lave hastigheder ikke er muligt at passere uden ubehagelige stød i bilen. Den estimerede pris er kr. 11.000,00.**

Ib Vilhelm motiverede forslaget.

Efter en kortere debat blev forslaget sat til afstemning.

Stemmerne blev fordelt således:

For: 5

Imod: 63

Blankt: 0

- e. Der er indkommet forslag fra Preben Buchholtz om trafikspejle.**

Preben Buchholtz motiverede forslaget.

Efter en kortere debat blev det besluttet, at der oprettes et arbejdsudvalg, som vil undersøge nærmere og komme med et nyt forslag til den næste ordinære generalforsamling inkl. Pris.

Preben Buchholtz og Margot Hagelskær Møller Nielsen meldte sig til arbejdsudvalget.

Hvis du ønsker, at være en del af denne arbejdsgruppe kan du kontakte bestyrelsen.

- f. Der er indkommet forslag fra Preben Buchholtz om skilte med numre.**

Preben Buchholtz motiverede forslaget.

Efter en kort debat blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen sætter gang i dette.

Ad pkt. 6 – Vedtagelse af budgetter og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.

Dirigenten præsenterede bestyrelsens budgetforslag for 2022.

Dirigenten satte budgettet for 2022 til afstemning, der blev enstemmigt godkendt.

Da år 2022 er så fremskreden præsenterede dirigenten bestyrelsens budgetforslag for 2023.

Budgettet 2023 indeholder en stigning i Grundejerforeningskontingent på fra kr. 250 til kr. 375.

Dirigenten satte budgettet for 2023 til afstemning, der blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 7 – Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg til Real Administration A/S.

Real Administration A/S blev genvalgt.

Ad pkt. 8 – Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Ib Vilhelm, Christian Ravnkilde Andersen og Martin Bruun Mentz var alle på valg og modtog genvalg.

Der blev ikke valgt nogle suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Titel	Navn	Adresse	På valg
Formand	Ib Vilhelm	Sophienlund 91	2023
Bestyrelsesmedlem	Christian Ravnkilde Andersen	Sophienlund 77	2023
Bestyrelsesmedlem	Martin Bruun Mentz	Sophienlund 141	2023

Ad pkt. 9 – Valg af revisor og revisorsuppleant. Bestyrelsen foreslår genvalg til Boreco P/S.

Boreco P/S blev genvalgt.

Ad pkt. 10 – Eventuelt.

Der er indkommet et punkt fra Jakob Madsen omkring at afsætte midler til legepladsen i bunden af det grønne område:

Bestyrelsen er allerede i gang med at kigge på muligheden for at opdatere legepladsen.

Græsarealet:

Kunne der gøres noget andet end at bruge en masse penge på gartner?

En grundejer foreslog 'Vild med vilje'.

Lyset bag ved tænder meget tidligt:



Sensoren sidder inde i en hæk. Bestyrelsen vil kigge på dette.

Varmecheck:

Bestyrelsen har tjekket muligheden for at få varmecheck. Det er ikke muligt, at få varmecheck i grundejerforeningen.

Sophienborg Park - haveaffald:

Det er blevet bemærket, at grundejere i Sophienlund benytter sig af Sophienborg Park's plads til haveaffald. Grundejerne i Sophienlund må IKKE benytte sig af denne affaldsplads men henstilles til, at aflevere affaldet på kommunens affaldsplads på Solrødgård.

Da der ikke var mere til eventuelt, afsluttede dirigenten den ordinære generalforsamling og takkede dirigenten for god ro og orden.

Deltagere

Grundejere:

68 af foreningens 148 grundejere var tilstede, hvoraf 36 var repræsenteret ved fuldmagt.

Andre:

Anja Pettersson og Rikke Mortensen fra Real Administration A/S.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og et bestyrelsesmedlem.

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.”

Christian Ravnkilde Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Sophienlund

Serienummer: 51f28d34-d199-4886-9c99-4c05f8c29849

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-09-09 06:49:42 UTC



Martin Bruun Mentz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Sophienlund

Serienummer: PID:9208-2002-2-096343184223

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-09-09 10:18:59 UTC



Anja Pettersson

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-09-12 10:03:10 UTC



Ib Juel Vilhelm

Bestyrelsesformand

På vegne af: G/F Sophienlund

Serienummer: 638cd361-b1e2-4473-802d-8420bc57b91f

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-09-12 13:11:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: NGPOS-TL8PH-5XZY5-626OZ-ZF15U-051NC

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 tidsstemplet 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>

Bestyrelsens beretning, august 2022

Sophienlund er på mange områder en helt unik bebyggelse ikke mindst når man ser hvordan de nyere udstykninger i Ullerød byen er blevet lavet. Vi har meget store grønne områder mellem de enkelte rækker af huse, og vi ligger fredeligt for enden af Sophienborg Alle, med nem adgang til vores lille skov og kort afstand til Strødam engsø, Gadevang skoven og ikke mindst Selskov.

Turen ned af Sophienborg Alle er også en positiv oplevelse med de mange træer langs vejen, brede græsrabatter og fine cykel og gangstier. Vi har en rigtig dejlig bebyggelse og jeg håber at de fleste nyder at bo her i området, og når der ind i mellem er huse til salg, så bliver de solgt meget hurtigt så vi kan glæde os over at der er mange andre som også synes at vi bor i et attraktivt område.

Den nuværende bestyrelse er ganske "ny" så vi har bl.a. brugt lidt tid på at lære hinanden at kende, men de helt store opgaver siden sidste generalforsamling har været at lave aftale med en ny administrator, få etableret et nyt varmeafslæsningsystem og forny aftalen med gartnerfirmaet.

Vi arbejder så hurtigt vi kan, men husk på at møder med firmaer og leverandører, det er noget der sker i dagtiden, så det skal passes ind i vores dagligdag hvor vi normalt er på arbejde. Det er egentlig gået rimelig godt, men især arbejdet med at finde en ny administrator og få overdraget tingen fra den gamle administrator har taget ganske lang tid. GDPR regler, hvidvasknings tjek, overdragelse af adgang til bankkonti etc. det tager alt sammen tid. Valget af ny administrator faldt på Real Administration i Roskilde for vi vurderede at netop deres tilbud var meget attraktivt og de kunne løse de opgaver som vores hidtidige administrator havde klaret for os.

Det var heller ikke så let at få regnskabstallene fra gammel administrator, så vi var henne ved sommeren før vi havde det endelige regnskab fra revisoren.

Nye regler kræver at man skal have mulighed for at følge med i ens eget varmeforbrug, og der skal ske aflæsning af forbruget mindst en gang om måneden. Det var vores gamle varmeafslæser ikke helt bekendt med så her havde vi også en opgave der skulle løses. Vi er langt fra den eneste grundejerforening som pludselig er blevet opmærksom på den nye regler, så varme aflæsnings firmaerne har ligget vandret de seneste mange måneder for at implementere nye løsninger.

Vi har valgt Techem som vores nye samarbejdspartner mht. varmeafslæsning, for vi synes at det var den mest fremtidsorienterede løsning, og stadig til en rimelig pris. Vi havde også kontakt til Ista men de ville ikke fjernaflæse vores nuværende målere, så enten skulle vi starte med at installere nye målere (ca. kr. 4.000,- pr. bolig) eller der skulle komme en mand en gang om måneden og manuelt aflæse målerne, og det ville kræve at der var nogen hjemme til at lukke op for Ista's personale.

Vi havde håbet at alle havde fået adgang til systemet her til generalforsamlingen. Det er ikke kommet helt på plads, men det er lige op over, så vi vil udsende mere info når man kan begynde at bruge Techem's app til at følge sit forbrug. Der er opsat 14 opsamlingsenheder rundt om i bebyggelsen som kommunikerer med jeres energimålere, og tak til alle dem som har givet lov til at der er blevet monteret en lille hvid boks i deres carport eller skur. Vi må forvente at vi skal udskifte alle varmemålere inden for de næste 4-5 år, da batterierne i målerne ikke holder for evigt.

Bestyrelsen ønsker at vores fælles arealer fremstår velholdte til glæde for alle der bor her i Sophienlund. Hvis man begynder at slække lidt på vedligeholdelsen så fører det let til at området fremtræder lidt trist og uplejet, og det ønsker vi ikke. Vi har fornyet vores aftale med den gartner som har passet vores arealer de sidste 5 år, men har fået ændret aftalen så vi ikke længere er bundet i 5 år, men kan opsige aftalen til årets udgang. Vi kæmper fortsat med at få de nyeste hækplanter langs Sophienborg Alle til at gro ordentligt, så vi har også i år været nødt til at foretage vanding, men det ser ud til at planterne snart kan begynde at klare sig selv. Vi har dog måtte opgive hækken ved busholdepladsen. Det er åbenbart et meget dårligt sted, men vi må samtidig konstatere at der fortsat er en del som går gennem hækken og derved tramper planterne ned og så er det meget svært at etablere en ny hæk.

Gartneren står også for vinter beredskabet mht. saltning og snerydning. Efter at der for et par år siden var en del klager over snerydninger, så har gartneren strammet op, og man følger nu DMI's og vejdirektoratets varsler, og salter og rydder sne efter samme retningslinier som på det overordnede vejnet. Det er nærmest umuligt at forudse mængden af frost og sne i et regnskabsår, og vi må konstatere at budgettet for for snerydning generelt har været sat for lavt.

Bestyrelsen har i starten af året tegnet forsikringer som vi ikke tidligere har haft. Det drejer sig om en generel forsikring som dækker hvis nogen kommer galt afsted på vores fællesarealer og hvis uheldet kan henføres til grundejerforeningen. Den anden forsikring er en bestyrelsesansvarforsikring som kan bruges i en situation hvor bestyrelsen uforvarende er kommet til at påføre foreningen betydelige tab. Begge forsikringer koster tilsammen lidt under kr. 3.000,-.

Helt generelt synes bestyrelsen at det fungerer ganske fint i vores grundejerforening. Vi er dog noget bekymret når vi ser hvad der sker rundt om i bebyggelsen. Vi har dels en husorden og dels et byggekodeks, og det er lavet for at vi har nogle fælles retningslinier og spilleregler for bl.a at undgå nabo stridigheder og også for at vores område skal fremstå pænt og attraktivt. Der er opstået en del tilfælde hvor reglerne ikke er blevet overholdt, og det er en trist udvikling.

Der er f.eks. helt klare regler mht. vores hække – det skal være bøgehæk, og hvis man ikke kan lide bøgehæk så kan man benytte træhegn, men husk på at den hæk man har til fælles med naboen, den kan man ikke bare grave op uden naboens accept. Der er desværre også nogen som ikke klipper deres hæk, og husk på at højden på hækkene ikke bør være mere end 1,8 meter.

Hvis man ønsker at opføre skure, carporte, legeredskaber der er mere end 1,6 meter i højden, udestuer, terrasseoverdækninger osv. så skal der laves en henvendelse til bestyrelsen. Gennem de sidste par år er reglerne blevet lempet for hvornår der skal laves en byggeansøgning til kommunen – MEN – det påhviler den enkelte grundejer at overholde lokalplanen, BR18 reglerne og ikke mindst vores byggekodeks for vores grundejerforening. Der er fortsat krav om at der skal laves byggeansøgning til kommunen hvis man ønsker at opføre sekundære byggerier der er større en 50 m², men der skal også ansøges hvis man opfører bygninger der er beregnet til ophold, som f.eks. udestuer, pavilioner og shelters. Bygninger der kan benyttes til ophold skal desuden placeres mindst 2,5 meter fra skel, og det betyder at der ikke kan etableres f.eks. udestuer og shelters på en del af grundene i bebyggelsen da det ikke vil være muligt at overholde afstandskravene ift. skel.

Når man bygger om i sit hus, omlægger haven, bygger skur osv. så kan der let være overskydende byggematerialer, byggeaffald, haveaffald o.l. og dette bliver nogen gange placeret ude på

fællesarealerne. Vi har oplevet at dette affald ligger i mange uger eller måneder og sågar år før det fjernes, og det er selvfølgelig ikke acceptabelt – tænk på jeres naboer.

Helt generelt vil vi gerne opfordre til at udvise hensyn til de omkringboende og rydder op når man er færdig med sine projekter, og selvfølgelig også gerne informere naboerne om sine bygge projekter så de er forberedte på at der måske kommer lidt mere larm i en periode.

Der er begyndt at komme forespørgsler om solceller. Med de nuværende elpriser, så bliver interessen nok ikke mindre fremover, men det er ikke helt enkelt at lave regler for dette. F.eks. rækkehusene har 1. sal, og en del af dem ligger lidt højere end etplans husene, så genskin fra solceller vil let kunne give generende reflekser for en del grundejere. Vi vil derfor gerne have nogle fælles retningslinier for hvordan eventuelle solceller må monteres, hældningsgraden, at overfladen skal være mat osv. Vi har holdt møde med kommunen, og de anbefaler helt klart at vi får laver sådanne regler, men de skal gerne være fyldestgørende og rimelig let forståelige så der helst ikke opstår problemer naboerne i mellem.

Da de enkelte grundejere selv bestemmer hvem der skal levere el til husstanden, så er der også forskel på om el-selskabet vil aftage det overskydende el man kan producere, men det er en sag mellem de enkelte grundejere og deres el-selskab. Det er også blevet mere almindeligt at man ikke sælger sit overskydende el, men at man istedet oplader nogle batterier, så man senere kan trække på denne ”opsparede” strøm. Det skal i den forbindelse også undersøges om der kan være udfordringer med disse batteri pakker mht. brandsikring når vi nu bor meget tæt på hinanden. Kommunen anbefalede faktisk at vi fik en jurist til at udforme retningslinierne, men det har vi endnu ikke taget stilling til.

Til slut vil jeg gerne sige tak til mine to bestyrelses kolleger, for at rigtig godt og konstruktivt arbejde siden generalforsamlingen. I modsætning til tidligere er vi begyndt at holde bestyrelsesmøder og det letter ofte kommunikationen nå man sidder overfor hinanden fremfor kun at bruge mail eller SMS'er.

Samarbejdet i bestyrelsen er faktisk gået så godt, at vi alle tre stiller os til rådighed for endnu en periode, men det er selvfølgelig generalforsamlingen der senere på aftenen vælger de kommende bestyrelsesmedlemmer, og jeg vil da også gerne opfordre andre til at overveje om de har lyst til at indgå i bestyrelsesarbejdet.

Jeg vil også gerne rette en tak til vores nye administrator for et super professionelt arbejde, og vi er fuldt ud tilfredse med vores samarbejde.