



Referat af ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Sophienlund

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Sophienlund, den 16. april 2024 kl. 19:00 i Royal Stage (Frederiksborg Centret), Lokale 2, Milnersvej 39, 3400 Hillerød

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen (vedlagt)
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
 - a) Forslag til opdatering af byggekodeks fra bestyrelsen (forslag og motivation vedlagt)
 - b) Forslag til opdatering af husorden fra bestyrelsen (forslag og motivation vedlagt)
 - c) Forslag til ændret placering af legeplads fra bestyrelsen (forslag, motivation og tilbud vedlagt)
 - d) Forslag fra Gry Estrup og Lis Hansen til nedsættelse af arbejdsgruppe for forskønnelse af G/F Sophienlund (forslag og bilag er vedlagt)
 - e) Forslag fra Lis Hansen til nedsættelse af arbejdsgruppe for fælles affaldshåndtering (forslag og bilag er vedlagt)
 - f) Forslag fra Lis Hansen om etablering af faunastriber til i alt kr. 3.000 (bilag er vedlagt)
5. Vedtagelse af budgetter og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud (vedlagt)
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Bestyrelsesformand Henrik Egede Saabye – modtager ikke genvalg
Bestyrelsesmedlem Christian Andersen – modtager ikke genvalg
Bestyrelsesmedlem Martin Mentz – modtager ikke genvalg
Bestyrelsesmedlem Allan Thorsager Andersen – er på valg for 1 år.
Suppleant Joachim Rasmussen – modtager genvalg for 1 år
7. Valg af revisor og revisorsuppleant.



8. Eventuelt valg af administrator, jf. §19, stk. 2.
9. Eventuelt
 - Vandproblemer på sti

Formand Henrik Egede Saabye bød velkommen til generalforsamlingen.

Ad. 1. Til dirigent blev valgt Alexander Sørensen fra Real Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret 60 ud af 148 mulige ejere.

Ad. 2. Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Der blev sagt tak til bestyrelsen for et stort stykke arbejde i løbet af året.

En ejer gjorde opmærksom på, at det ville være hensigtsmæssigt at foreningens hjemmeside bliver oplyst når man flytter ind, evt. via et velkomstbrev. Dirigenten gjorde opmærksom på, at administrator ikke sender velkomstbrev ud og at dette skal komme fra bestyrelsen såfremt det ønskes.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2023.

Der var ikke nogle spørgsmål dertil og derefter blev regnskabet for 2023 godkendt.

Ad. 4.a. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag og motivation bag forslaget.

En ejer gjorde opmærksom på, at bygningsreglementet skal overholdes hvis man opsætter solceller og der var derefter en kort drøftelse om dette.

En anden ejer spurgte ind til om der kunne komme refleksion fra evt. monterede solceller. Det blev oplyst at solceller skal være matte i dag hvorfor det ikke vil være noget problem.

Der blev gjort opmærksom på, at byggekodexet indeholder lidt stavfejl samt forkerte formuleringer, hvorfor dette vil blive tilrettet af bestyrelsen efterfølgende.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med 3 stemmer imod, 7 blanke stemmer og 50 stemmer for. Forslaget blev dermed godkendt.

Ad. 4.b. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag og motivation bag forslaget.

Der blev gjort opmærksom på, at man ikke må parkere på vendepladser.



En ejer spurgte ind til om det var relevant, at lave regler omkring parkering da det ikke menes nødvendigt. Bestyrelsen forklarede, at de havde fået en del henvendelser i året vedr. parkering hvorfor det var blevet prioriteret, at finde en løsning.

Derefter var der en længere drøftelse om håndhævelse af reglen, skiltning og afskærmning af P-pladser.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med 3 stemmer imod og 57 stemmer for. Forslaget blev dermed godkendt

Ad. 4.c. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag og motivation bag forslaget.

En ejer fra legepladsudvalget udtrykte at det var ærgerligt, at alt arbejdet for at etablere legepladsen på den nye plads var spildt pga. tinglysningen. Derefter var der længere drøftelse om tinglysning af arealet og påtaleretten som nogle havde udøvet.

En ejer gjorde opmærksom på at det forslåede underlag til legepladsen, faldgrus, kan blive meget hård om vinteren, hvorfor der måske skulle kigges på alternativer til underlag. Bestyrelsen nævnte, at græsmåtter er et alternativ, men at det kræver mere vedligeholdelse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med 5 stemmer imod, 2 blanke stemmer og 53 stemmer for. Forslaget blev dermed godkendt.

Ad. 4.d. Lis Hansen og Gry Estrup fremlagde deres forslag og motivation bag forslaget.

Der var positiv tilgang til forslaget om at nedsætte en arbejdsgruppe, men at man skal huske at kigge på servitutter.

Hvis der er interesse i at være med i arbejdsgruppen kan man kontakte Lis Hansen fra nr. 105 eller Gry Estrup fra nr. 148.

Ad. 4.e. Lis Hansen fremlagde hendes forslag og motivation bag forslaget.

Herefter var der en kort drøftelse om udgifter dertil og hvordan det skulle være fair for alle sammen.

Der blev herefter lavet en tilkendegivelse for interesse i projektet og da der ikke var positiv tilgang til projektet frafaldt forslaget om nedsættelse af arbejdsgruppen.

Ad. 4.f. Lis Hansen fremlagde hendes forslag og motivation bag forslaget.

Der blev spurgt ind til hvad de fremtidige vedligeholdelsesudgifter ville være som der ikke lige umiddelbart kunne svares på nu.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med 4 stemmer imod, 30 blanke stemmer og 17 for. Forslaget blev dermed godkendt og hvis man ønsker, at være en del af arbejdsgruppen for faunastriber skal man kontakte Lis Hansen fra nr. 105.



Ad. 5. Dirigenten gennemgik budgettet for 2024. En ejer gjorde opmærksom på, at der umiddelbart næste år vil generes et stort overskud og hvad de penge skal bruges på. Bestyrelsen forklarede, at de regner med, at der skal laves en vedligeholdelsesplan for foreningen.

Budgettet for 2024 blev herefter godkendt med 2 stemmer imod.

Ad. 6. Henrik Egede Saabye, Christian Ravnkilde Andersen og Martin Mentz var på valg for 1 år og modtog ikke genvalg. Allan Thorsager Andersen var på valg for 1 år og modtog genvalg. Alex Dammand Hansen og HansJørgen Kristensen blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

Joachim Rasmussen, repræsentant fra K/S Bolig Sophienlund Hillerød blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommande bestyrelsesmøde:

Bestyrelsesmedlem Allan Thorsager Andersen

Bestyrelsesmedlem Alex Dammand Hansen

Bestyrelsesmedlem HansJørgen Kristensen

Suppleant Joachim Rasmussen

Ad. 7. Beierholm, Roskilde blev genvalgt som revisor.

Ad. 8. Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 9. Martin Nohr fra nr. 46 havde fremsendt et ønske om drøftelse af fibernet under eventuelt, men var ikke mødt op til generalforsamlingen. Punktet blev alligevel drøftet af generalforsamlingen og der var positivt tilgang til muligheden for fibernet hvorfor det blev besluttet, at der skal arbejdes videre på dette så det kan blive vedtaget på en generalforsamling.

Der blev sagt tak til bestyrelsen for deres store arbejde.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

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

Set fra bestyrelse har det seneste år været temmeligt aktivt.

Vi har endelig fået afsluttet sagen om **Vejbump**.

Vi fik efter flere testopstillinger fundet en god løsning på **afskærmning af gadelamperne** ift. lysgener hos grundejerne. Dem som har svaret på den udsendte mail om mulig afskærmning har fået dem installeret.

Vi har takket være Martin efter udbud, fundet en ny billiger entreprenør til snefykning, som har opgaven fra April 2024. Den nuværende entreprenør af sne-rydning har vi et par gange kontaktet for at få ryddet hele områder samt sikre at der ikke blev efterladt bunker af sne foran en enkelt udkørsel, vi håber det bliver bedre med den nye.

Da nogle grundejere tidligere har fremsat ønske at installere **Solceller**, har vi i bestyrelsen udarbejdet en revision af bygge-kodeks der indeholder beskrivelse af hvordan der kan installeres solceller på de enkelte ejendomme. Forslaget er udarbejdet i samråd med kommunen og er accepteret af Hillerød Kommune. Se forslag.

Vi er i løbet af året blevet opmærksom på at vores **varmemåler** skal udskiftes hvert 9. år. Vi har indhentet flere tilbud, det billigste var fra Techem, den leverandør der også udarbejder vores varmeregnskab og månedligt giver alle beboere adgang til at se sidste måneds forbrug - som nu er lovpligtigt. Tilbuddet er indeholdt i budgettet for 2024.

I løbet af året har vi fået flere henvendelser om parkering af biler og andet. Ved gennemgang af foreningens husorden og øvrige vedtægter kan vi se at der ikke har været nogen detaljeret beskrivelse af hvor gæsteparkering er og hvor man må parkere på vores område. Vi har derfor opdateret vores Husorden, se forslag.

Etablering af den **nye legeplads** / re-etablering af legeplads er det, der har fyldt mest de sidste 12 måneder.

Da legepladsudvalget blev etableret ved sidste generalforsamling var man desværre ikke opmærksom på at en af de tinglysninger der ligger på vores fælles områder gør at legepladsen kun må ligge hvor den blev etableret i 2006. Så det store arbejde Legeplads udvalgt har gjort for at finde den bedste placering af legepladsens placering har desværre været spildt.

Efter vi i bestyrelse fra en af grundejer ejerne fik tilsendt et udkast til den tinglyste deklaration og "endelig" fandt den tinglyse deklaration har vi på opfordring fra legepladsudvalget undersøgt om det var muligt at etablere legepladsen som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i December 2023.

Vi har indhente juridisk rådgivning vedrørende tinglysningen. Resultatet af denne er at grundejerforeningen skal overholde den tinglyste placering af legepladsen, dog kan beliggenheden ændres hvis alle påtaleberettigede accepterer en ændring.

Senest har vi udsendt en e-mail til de grundejer, der havde påtaleret (aka vetoret) ift. at ændre beliggenheden. Vi har desværre modtaget flere afslag på at flytte legepladsen. Det betyder at vi IKKE kan flytte legepladsen.

Vi har fra bestyrelsen derfor bedt Lars Lej om at fremsende et opdateret tilbud på etablering af en legeplads på den oprindelige placering og indenfor de rammer (15x15 meter) som er tinglyst. Se forslag.

Opstigende vand ud for nr 44 har på det seneste også taget lidt tid. Efter opgravning og 2 gange tæthedstest samt lækagetester konklusion at der IKKE er brud på nogen friskvands ledninger, men at det må være grundvand / regnvand fra den megen nedbør vi har haft dette efterår og vinter. Der er nu etableret en faskine med forbindelse til regnvands-kloakken så vi forhåbentligt undgår at der stiger vand op til overfladen igen. Alt dette har kostet foreningen ca 89.000 som ikke kunne forudsiges da budgettet for 2024 blev lagt. Heldigvis har foreningen penge på kontoen til uforudsete udgifter.

Efter et par klager over at at **asfalt stien** sydvest for vores områder er **oversvømmet**, som blev afvist af Hillerød kommune, har vi været på matriklen.dk og erfaret at asfalt stien faktisk er en del af vores område og at grundejerforeningen således bør vedligeholde den. Vi fik et kloak service firma til at se på oversvømmelsen. Det blev konstateret, at den egentlige årsag til den tilbagevendende oversvømmelse skyldes, at den del af asfaltstien som oversvømmes er det laveste punkt i området og at der ikke er nogen dræning fra dette punkt. Selvom der er et kloakdæksel, er det så tæt, at det ikke kan bortlede vandet.

Det viste sig at et sandfang/ regnvandsbrønd et stykke fra det laveste punkt var tilstoppet, men selvom dette blev løst, kunne vandet på det laveste sted kun bortledes ved at åbne kloakdækslet midlertidigt.

Skal de tilbagevendende oversvømmelser af stien undgås, bør der etableres et regnvandsafløb med sandfang ved det laveste punkt på stien. Derudover bør stien hvert efterår ryddes for blade og grene, og regnvandsafløbet bør tilses for at sikre at de ikke er tilstoppede.

Det forgangne år har jeg set et par opslag i **Facebook** gruppen Sophienlund Hillerød som synes at være henvendt til bestyrelsen. Facebook er ikke vores officielle kommunikationskanal og forvent ikke svar fra bestyrelsen der. Brug email til mail@sophienlund.net for henvendelser til foreninger eller bestyrelsen.

Vi har også i det forgangne år fået velmente forslag om f.eks at etablere blomsterenge eller gøre mere for biodiversiteten i vores område. Vi har i bestyrelsen haft rigeligt at gøre med de tidlige nævnte aktiviteter, så de er ikke blevet behandlet bestyrelsen. Det glæder mig at Lis har fremsendt et forslag vedr. fauna striber.

Når jeg ser på ordlyden og tonen i nogen af de henvendelser vi har fået fra enkelte ejere bliver jeg nødt til bede alle om at tage i betragtning at bestyrelsens arbejder er frivilligt, ulønnet, samt at det er bestyrelsens opgave at varetage alle grundejers interesser.

Hvor der er modstridende interesser har vi i bestyrelsen brugt husorden, bygge kodeks, lokalplan samt det princip at alle grundejer skal behandles lige, som retningslinjer for hvad der er ret og rimeligt.

Så jeg vil derfor opfordre alle til at holde den gode og venlige tone i al kommunikation også fremover.

Vi har oplevet at enkelte mails vedr indkaldelse til generalforsamlingen ikke er kommet de adresserede grundejere i hænderne. Vi har derfor lagt indkaldesen på foreningens hjemmeside Sopheinborg.net og sendt indkaldelsen igen til dem, der har henvendt sig. Da årsagen ikke er fundet, vil vi opfordre til at fremtidige indkaldelser OGSÅ blive lagt på foreningens hjemmeside.

Til slut vil jeg gerne rette en tak til resten af bestyrelsen for et godt samarbejde og godt humør i det forgangne år. Samt en særlig tak til Christian for at passe foreningens postkasse.

Formanden..

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.”

Alexander Bjarup Sørensen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: a0cd1efe-f02d-46d3-8a29-1124a04fe94f

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-22 12:24:28 UTC



Allan Thorsager Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Sophienlund

Serienummer: e9f32a90-42d1-41cb-8bb5-8b13a156bd7f

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-04-22 13:03:25 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**