

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II
Ejd.nr.: 2-299

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag den 6. oktober 2026, kl. 17.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II.
Generalforsamlingen blev afholdt i selskabslokalet, Skodsborgparken 10, 2942 Skodsborg, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Renovering af faldstammer.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens mandat til at igangsætte renoveringsprojekt af faldstammer indenfor en budgetramme på kr. 5,0 mio.

Projektet er af rådgivende ingeniørfirma Sinuz budgetteret til kr. 4,2 mio., hvortil der skal tillægges kr. 300.000 til byggesagsadministration, forsikring, byggestrøm, byggevand m.m. samt en post på uforudsete omkostninger på kr. 500.000.

Det foreslås, at projektet finansieres med op til kr. 1,0 mio. af foreningens egenkapital, mens resten betales ved medlemmernes egenbetaling efter fordelingstal, eller ved at indgå i et fælleslån.

3. Bemyndigelse til optagelse af lån.

Til finansiering af det foreslåede renoveringsprojekt, bemyndiges bestyrelsen til på ejerforeningens vegne at

- a) at optage en byggekredit i Danske Bank på op til **kr. 4.500.000**, der ved projektets afslutning indfries ved ejernes kontante betaling af deres forholdsmæssige andel af byggeomkostningerne. For de ejere der ikke ønsker at betale deres andel kontant, optages et fælleslån med en løbetid på op til 20 år, idet der i øvrigt henvises til bankens finansieringsindikation af den 30. september 2026, hvoraf alle vilkår fremgår.
- b) at underskrive lånedokumenter, kreditaftaler, erklæringer, fuldmagter og øvrige dokumenter, som er nødvendige for finansieringens etablering og administration.

Ejerforeningen hæfter som debitor for fælleslånet.

De ejere, der deltager i fælleslånet, hæfter personligt og pro rata efter

fordelingstal for fælleslånet i overensstemmelse med bankens endelige lånevilkår. Ejere, der ikke deltager i fælleslånet, eller som efterfølgende indfrier deres andel, hæfter som udgangspunkt ikke over for banken for fælleslånet.

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

Repræsenteret på generalforsamlingen var 45 ejerlejlighedsejere ud af 57 med et fordelingstal på 4.923 ud af i alt 6.227, heraf var 6 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 638 repræsenteret ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret af Peter Budtz og Carsten Terpger. Resten af bestyrelsen var også til stede.

Herudover deltog SWE ved Ejendomsadministrator Peter Westerdahl og Sinuz ved den tekniske byggerådgiver og partner Anthony Bolton.

1 - Valg af dirigent og referent

På bestyrelsens vegne bød formanden, Peter Budtz, velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen samt repræsentanterne for SWE og Sinuz.

Formanden foreslog Peter Westerdahl som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede med generalforsamlingens konsensus at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedtagelse af renoveringsprojektet kan ske med simpelt flertal efter fordelingstal, hvorimod beslutning om finansiering af projektet skal ske med 2/3 af de stemmeberettigede stemmer efter fordelingstal.

2 - Renovering af faldstammer

Formanden Peter Budtz fik ordet og gav en kort præsentation af baggrunden for projektet.

Der har været gentagne utætheder i faldstammerne. Faldstammerne er fra ejendommens opførelse og hovedsageligt af galvaniserede stålrør. Visse steder er faldstammerne genemtæret. En renovering er absolut nødvendig. Stigstrengene er nævnt i det udsendte materiale, men det vurderes at den del kan vente. Besparelsen ved at lave projekterne samtidig skønnes at være særdeles minimal. Under projektets udførelse vil der være perioder hvor der ikke er adgang til vand og toilet i de enkelte lejligheder.

Herefter fik Anthony Bolton fra Sinuz ordet, præsenterede Sinuz og redegjorde for projektet.

Den gennemførte registrering og videooptagelse af faldstamme i nr. 18 viser, at ejendommens oprindelige afløbsinstallationer fra 1980 er præget af alder, korrosion og løbende

reparationer som følge af utætheder. Der er konstateret rustangreb samt tidligere udførte reparationer på flere af faldstammerne.

Der anbefales derfor en samlet renovering af afløbssystemet. De skjulte faldstammer, som er vanskelige at udskifte uden omfattende indgreb i bygningen, anbefales renoveret ved strømpeforing, mens de frit tilgængelige faldstammer i installationsskaktene udskiftes til nye lyddæmpende plastrør.

Det vurderes, at strømpeforing med epoxyimpregneret strømpe er den mest hensigtsmæssige og holdbare løsning, mens den alternative coatingmetode ikke kan anbefales. Der kan dog blive behov for enkelte punktvis udskiftninger, hvis de indledende undersøgelser viser gennemtærede rør eller andre lokale skader.

Projektet vil samtidig sikre, at eventuelle mangelfulde brandlukninger omkring rørgennemføringer udbedres, og der skal inden arbejdets udførelse gennemføres de nødvendige miljøundersøgelser.

Arbejdet forventes udført over 8-12 uger i alt og op til 9 arbejdsdage pr. lejlighed. I forbindelse med strømpeforingen må beboerne forvente en kortere periode (forventeligt 5 arbejdsdage), hvor afløbsinstallationerne ikke kan benyttes, og der vil blive etableret midlertidige faciliteter efter behov.

Herefter blev fremvist en video, der viser hvordan en strømpeforing foretages.

Derefter blev der besvaret supplerende spørgsmål fra ejerne.

Der skal være adgang til de enkelte lejligheder, da toiletter skal afmonteres. I lejligheder med flere toiletter til hver sin faldstamme vil det blive overvejet om disse kan udføres tidsmæssig forskudt, så der er adgang til et toilet i lejligheden.

I perioden vil der være adgang til toilet og bad i fælleslokalet. Derudover er der mulighed for opstilling af toilet-/badvogn på parkeringspladsen. Endvidere kan der etableres midlertidige toiletforhold i enkelte lejligheder efter behov.

Alle lejligheder vil blive besigtiget.

Resten af året forventes at gå med projektering og udbud, hvorefter der vil være opstart i første kvartal 2027.

Der vil komme en detaljeret tidsplan til de enkelte lejligheder.

Budgettet og finansieringsmuligheden blev gennemgået.

Det blev præciseret, at man som beboer ikke hæfter for fælleslånet, hvis man vælger at indfri sin andel. Der er en teoretisk risiko for, at ejerforeningen kan komme til at "hænge på" en andel af lånet, hvis en ejer ikke er i stand til at betale sin del.

Man kan vælge at betale sin andel af de omkostningerne, hvorefter man ikke deltager i fælleslånet.

Man kan vælge at deltage i fælleslånet og senere beslutte at indbetale sin "restgæld".

Der er fradrag for de renteudgifter, man får som deltager i lånet. Renteudgifterne opgøres en gang årligt af administrator.

Da dirigenten fandt at alle spørgsmål var besvaret, satte han forslaget om renovering af faldstammer til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag til finansiering blev herefter sat til afstemning, idet dirigenten gjorde opmærksom på at en vedtagelse kræver kvalificeret flertal.

Bestyrelsens forslag om mandat til optagelse af finansiering blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18.00.

Nærværende referat underskrives med NemID og i henhold til vedtægtens § 17, stk. 2 af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

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.”

Peter Friis Budtz

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Skodsborgparken II

Serienummer: d98079b3-4b44-4f94-8725-231659e4e237

IP: 178.155.xxx.xxx

2026-10-07 13:21:05 UTC



Peter Westerdahl

**SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702**

Dirigent

Serienummer: 495d854f-93f0-4641-b94c-6d4e48ec063a

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-10-07 13:30:32 UTC



Peter Westerdahl

**SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702**

Referent

Serienummer: 495d854f-93f0-4641-b94c-6d4e48ec063a

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-10-07 13:30:32 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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