

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I  
Ejd.nr.: 2-298

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2021, torsdag den 21. oktober, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I. Generalforsamlingen blev afholdt på Kurhotel Skodsborg, Mødelokale The View, Skodsborg Strandvej 139, 2942 Skodsborg, og havde følgende:

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.
5. Forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

**Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger. Endvidere henvises der til ejerlejlighedsforeningens vedtægter § 11 om Protokol, hvoraf fremgår følgende: ”I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning – et beslutningsreferat – om forhandlingerne på generalforsamlingen.”**

Repræsenteret på generalforsamlingen var 105 ejerlejlighedsejere ud af 247 med et fordelingstal på 10.273 af i alt 21.647, heraf 24 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 2.309 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var mødt ved René Johansen, Peer Dejgaard, Bodil Brøgger og Hans Fisker. Herudover deltog suppleant Thora Mikkelsen, Jørgen Lund fra BDO Statsautoriseret revisionselskab, foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzboeger, samt foreningens administrator cand.jur. Anne Demolade og stud.jur. Rikke Bødker Nielsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

### **Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent:**

Formanden, René Johansen, bød velkommen på bestyrelsens vegne og indledte med en kort præsentation af bestyrelsen samt ejendomsinspektør Søren Fritzboeger.

Formanden foreslog herefter på bestyrelsens vegne Per Sørensen, Skodsborgparken 46, 2. th., valgt som dirigent, og Rikke Bødker Nielsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S valgt som referent. Der var ikke andre forslag, hvorefter Per Sørensen og Rikke Bødker Nielsen var valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i overensstemmelse med vedtægterne.

Dirigenten opfordrede de fremmødte til at oplyse navn og adresse i forbindelse med bemærkninger og spørgsmål, således at disse kunne blive ført til referat. Ellers ville vedkommende blive benævnt ”ejerlejlighedsejer”.

### **Ad dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år:**

Bestyrelsens skriftlige beretning var blevet omdelt sammen med indkaldelsen og gengives derfor ikke her.

Formanden forelagde beretningen og supplerede bl.a. som følger:

Fonden har svært ved at sælge den underjordiske garage, og er indstillet på, at foreningen køber den. Bestyrelsen undersøger hvorvidt den kan købes som et fællesareal eller om man kan udstykke, så hver plads bliver en selvstændig ejerlejlighed. Det vil ikke blive foreningen som køber garagen, da foreningen i så fald skal momsregistreres. På nuværende tidspunkt søges der rådgivning hos revisor og landinspektør.

Formanden takkede bestyrelsen for et godt samarbejde i årets løb. Desuden tak til Søren, som

gør en stor indsats i foreningen, tak til de tre gutter, som sørger for, at parken står flot, og tak til Anne, foreningens administrator, for hendes professionelle arbejde.

Suzanne Philipson, nr. 62, 2. th. spurgte, om beløbet til gavlene var fast, og om det kunne spredes ud over flere år.

Formanden svarede, at det var forsøgt spredt ud så vidt muligt. Optagelse af et fælleslån bør ikke komme på tale, da en sådan løsning vil indebære, at alle ejere kommer til at hæfte for dette, selvom det måske kun vil være et begrænset antal ejere, som ønsker denne løsning.

Kristian Højersholt, nr. 26, 1. th. udtrykte tilfredshed med hækken ud til fællesarealet. Dog opfordrede han til, at denne beskæres mere end én gang årligt.

Jens Peter Rasmussen, nr. 48, 1. th., kritiserede bestyrelsesformanden for ikke at have medtaget information, herunder af økonomisk art, om bestyrelsens overvejelser vedrørende parkeringskælderen i bestyrelsens beretning. Desuden kritiserede han, at der ikke ved indkaldelsen til generalforsamlingen var vedlagt et dokument til belysning af forslaget til vedtægtsændringerne i stedet for at det først blev uddelt ved indledningen til generalforsamlingen.

Peter Johansen, nr. 64, 2. tv., foreslog, at bestyrelsen finder egnede lokaler i kælderen til cykler, da de nuværende cykelkældre er for små.

Dirigenten bemærkede, at bilag vedrørende gavlkontoen var omdelt med indkaldelsen, og henviste desuden til det af Jens Peter Rasmussen nævnte bilag vedrørende vedtægtsændringer, der var blevet omdelt til generalforsamlingen.

Kirsten Jakobsen, nr. 32, 1. th., spurgte, hvor man skulle henvende sig, hvis man havde spørgsmål til det omdelte dokument vedrørende vedtægtsændringer.

Formanden svarede, at det kunne man gøre på denne eller den kommende generalforsamling.

Dirigenten bemærkede, at de gældende vedtægter kan findes på foreningens hjemmeside.

Thorkild Rasmussen, nr. 36, 4. tv. udtrykte sine meninger om formanden og Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Endvidere spurgte Thorkild Rasmussen, om gavlprojektet havde været i udbud, samt om projektet ikke skulle have været vedtaget på generalforsamling inden igangsættelsen.

Formanden svarede, at der var blevet indhentet tre tilbud, hvoraf bestyrelsen havde valgt et firma. I forhold til vedtagelse af projektet bemærkede formanden, at det havde vist sig, at navnlig den sydlige gavlmur ved nr. 30 var i en sådan stand, at bestyrelsen efter teknikernes anbefaling havde fundet det helt nødvendigt straks at iværksætte udbedringsarbejdet. Herefter tilføjede formanden: ”Når huset brænder, så sætter man sig ikke ned og indkalder til

generalforsamling.”

Karen Hørlyk, nr. 56, 2. th. udtrykte stor tilfredshed med bestyrelsen, som efter hendes opfattelse udfører et stort arbejde for foreningen.

Ole Falk, nr. 38, 5. tv. spurgte, om det er muligt at følge med i udgifterne til gavlprojektet. Formanden svarede hertil, at man er velkommen til at bede om uddrag af gavlkontoen.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til **bestyrelsens beretning**, der herefter **blev taget til efterretning**.

### **Ad dagsordenens pkt. 3 og 4 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport og budget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.**

Formanden oplyste, at der i årsrapporten er en blank revisorpåtegning.

Derefter gennemgik formanden årsrapporten for 2020/2021 i hovedtræk, der viste et overskud på driften på kr. 1.358.278.

Der er i årsrapporten en hensættelse til vedligeholdelse på knap kr. 620.000.

Overskuddet på kr. 1.358.278 foresloges overført til foreningens egenkapital.

Dirigenten satte regnskabet til afstemning.

#### **Regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

Formanden gennemgik derefter budgettet for 2021/2022, der var baseret på en uændret opkrævning af fællesudgifterne. Der var til budgettet tilføjet gavlkontoen.

Efter enkelte spørgsmål, satte dirigenten herefter budgettet for 2021/2022 til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2021/2022 med en uændret opkrævning af fællesudgifterne svarende til kr. 310,71 pr. fordelingstal blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag:**

Dirigenten konstaterede at der var indkommet 4 forslag, 3 fra bestyrelsen og 1 fra ejerne af en lejlighed.

**Forslag 1 – fra bestyrelsen om ekstraopkrævning til sikring og isolering af de 5 fritstående gavle i ejerforeningen.**

Til forslaget var omdelt et notat sammen med indkaldelsen, hvorfor det ikke gengives her.

Dirigenten gav ordet til formanden, som motiverede notatet.

Kim Arnesen, nr. 56, 5. th. spurgte, om bestyrelsen havde haft kompetence til at igangsætte et projekt til kr. 3 mio. uden en ekstraordinær generalforsamling, hvilket formanden bekræftede.

Jens Peter Rasmussen, nr. 48, 1. th. spurgte, om der ikke nemt kunne have været indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, da store beslutninger af denne art skal forelægges for medlemmerne.

Søren Fritzbøger svarede på bestyrelsens vegne, at der ikke var noget alternativ til en hurtig igangsætning. "For så var huset faldet sammen."

Dirigenten afsluttede debatten og satte forslaget til afstemning.

**Forslag 1 blev sat til skriftlig afstemning og blev med et stort flertal vedtaget.**

### **Forslag 2 – fra bestyrelsen om nye vedtægter.**

Forslag 2 var omdelt sammen med indkaldelsen og gengives derfor ikke her.

Formanden gennemgik vedtægtsændringerne, der var udarbejdet på baggrund af den nye ejerlejlighedslov og normalvedtægten. Han henlede opmærksomheden på, at ordene "og gulve" i § 28, stk. 1, næstsidste linje, skal udgå.

En ejerlejlighedsejer foreslog at udskyde vedtagelsen til en ekstraordinær generalforsamling, da notatet om ændringerne ikke var blevet omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dirigenten svarede hertil, at da der ikke var mindst 2/3 af foreningens ejere efter fordelingstal repræsenteret på generalforsamlingen, ville vedtægtsændringerne skulle op på en ny generalforsamling, og at ejerne i forbindelse hermed ville få bedre mulighed for at sætte sig ind i det omdelte notat.

Birgitte Rasmussen, nr. 30, 1. th. udtrykte ønske til bestyrelsen om, at bestyrelsen ved fremtidige vedtægtsændringer markerer ændringerne, så disse er tydelige for ejerne.

Thorkild Rasmussen, nr. 36, 4. tv. spurgte, om alle ejerne kommer til at betale for opsættelse af ladere til el-biler.

Formanden svarede hertil, at foreningen skal betale for opstilling på fællesområder, men at en

ejer for egen regning kan installere en ladestander i egen garage. Formanden oplyste endvidere, at bestyrelsen var meget tilbageholdende i forhold til dette.

Flere ejere udtrykte utilfredshed med tilføjelsen i forslaget til vedtægternes § 33, stk. 2 og 3, om parkering, da disse bestemmelser måtte anses som en indskrænkning af ejernes rettigheder, særligt for et af medlemmernes vedkommende.

Efter en del drøftelse af forslaget til de to bestemmelser bad dirigenten de tilstedeværende medlemmer om ved håndsoprækning at fremkomme med en foreløbig tilkendegivelse af, hvor mange der ville stemme henholdsvis imod og for dem. Efter håndsoprækningen konstaterede dirigenten, at der var et stort flertal for ændringerne som foreslået, hvorefter man gik over til at stemme om det samlede vedtægtsforslag, idet en vedtagelse krævede, at 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal stemte for.

Der blev efterfølgende foretaget en skriftlig afstemning.

Der var 7.238 efter fordelingstal som stemte for, 540 stemte blankt og 1.961 stemte imod.

**Forslag 2 blev hermed foreløbigt vedtaget, således at forslaget skal op på en ny generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.**

### **Forslag 3 – fra bestyrelsen om ny husorden.**

Forslag 3 var omdelt sammen med indkaldelsen og gengives derfor ikke her.

Dirigenten oplyste, at forslaget til ændringerne i husordenen blev fremsat på baggrund af ændringerne i vedtægterne, sammenholdt med den nye ejerforeningslov og Normalvedtægten, og at vedtagelse af forslaget kunne ske med simpelt flertal.

Formanden bemærkede, at ændringerne i husordenen indebærer en korrekt henvisning til paragrafferne i de nye vedtægter, og at tilføjelserne i afsnittet om parkering svarer til vedtægternes § 33, stk. 2 og 3.

Da der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til forslaget, satte dirigenten det til afstemning.

**Forslag 3 blev enstemmigt vedtaget.**

### **Forslag 4 – fra Kirsten Nielsen og Jørn Jørs Pedersen (nr. 40, 3. tv.).**

Forslag 4 var omdelt sammen med indkaldelsen og gengives derfor ikke her.

Dirigenten bemærkede, at forslaget skulle sammenholdes med side 2 (3. afsnit) i husordenen, hvoraf fremgår, at der ikke må anvendes grill eller lignende på terrasser og altaner.

Peer Dejgaard oplyste, at bestyrelsen ikke kunne støtte forslaget, hvilket han begrundede med, at også tilberedning af mad på el-grill medfører lugtgener.

En ejerlejlighedsejer udtrykte som sin erfaring fra en tidligere bolig, hvor man må benytte el-grill, at brugen heraf ofte giver kraftige lugtgener.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger til forslaget, satte dirigenten det til afstemning, idet en vedtagelse kunne ske med simpelt flertal. Et stort flertal stemte imod forslaget.

**Forslag 4 var herefter faldet.**

**Ad dagsordenens pkt. 6 og 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen og valg af 2 suppleanter:**

Dirigenten oplyste, som det også var anført i indkaldelsen, at der var en ledig bestyrelsespost. René Johansen, Peer Dejgaard, Bodil Brøgger, Jan Wiuff var villige til genvalg til bestyrelsen, mens Thora Mikkelsen var villig til genvalg som suppleant.

Tidligere suppleant Hans Fisker ønskede at stille op til posten som bestyrelsesmedlem.

Hans Fisker og den øvrige bestyrelse blev valgt med akklamation.

Nicolai Bech stillede op til posten som suppleant. Nicolai Bech og Thora Mikkelsen blev valgt som suppleanter med akklamation.

Efter ønske fra Kim Arnesen, nr. 56, 5. th., gav bestyrelsen en præsentation af sig selv.

Hazel Wiuff meddelte, at hendes mand Jan Wiuff beklagede, at han ikke havde mulighed for at være til stede. Hun udtalte derefter, at det er hendes opfattelse, at bestyrelsesformanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer bruger meget tid på bestyrelsesarbejdet og lægger mange kræfter deri.

**Bestyrelsen består herefter af følgende:**

René Johansen	Skodsborgparken nr. 48, 5.
Peer Dejgaard	Skodsborgparken nr. 28, 4. tv.
Bodil Brøgger	Skodsborgparken nr. 48, 1. th.
Jan Wiuff	Skodsborgparken nr. 54, 1. th.
Hans Fisker	Skodsborgparken nr. 28, 4. th.

**Suppleanter er:**

Thora Mikkelsen	Skodsborgparken nr. 54, 5. th.
Nicolai Bech	Skodsborgparken nr. 44, 5. th.

### **Ad dagsordenens pkt. 8 – Valg af revisor:**

Efter indstilling fra bestyrelsen blev BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgt.

### **Ad dagsordenens pkt. 9 – Eventuelt:**

Af emner, der blev drøftet under dette punkt, kan nævnes følgende:

Suzanne Philipson, nr. 62, 2. th. spurgte, om der var noget nyt i forhold til affaldsordningen og bemærkede, at den ikke fungerede på nuværende tidspunkt på grund af manglende affaldsspande.

Søren Fritzboeger svarede, at der er det antal spande, som kommunen har bevilliget, og at foreningen derfor ikke må få flere. Han oplyste endvidere, at der fra 2. kvartal næste år kommer mere sortering i foreningen – for eksempel organisk og bioaffald – samt at foreningens skakter lever et kort liv, da der kun er dispensation til benyttelse af disse til 2023/2024. Der vil komme nærmere informationer om dette.

Flere ejere udtrykte bekymringer ved at skulle agere skraldemænd.

Kristian Højersholt, nr. 26, 1. th. udtrykte ønske om, at generalforsamlingerne fremover bliver afholdt på samme tidspunkt som tidligere, altså kl. 19.30.

Thorkild Rasmussen, nr. 36, 4. tv. spurgte bestyrelsen, om den havde besvaret det omdelte brev fra ejer Martin. Hertil svarede formanden, at det ikke var blevet besvaret, da det var blevet omdelt dagen forinden, samt at bestyrelsen vil tage det op på førstkommende bestyrelsesmøde.

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, hævede dirigenten kl. 21:45 generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, 18. november 2021.

**Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigent og bestyrelsen for E/F Skodsborgparken I.**



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peer Dejgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-754899189777

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-11-19 12:31:03 UTC

NEM ID 

## Per Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-394992701996

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-11-19 12:32:38 UTC

NEM ID 

## Bodil Brøgger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-477025392244

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-11-19 13:22:55 UTC

NEM ID 

## Rene Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-434052740463

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-11-20 10:56:34 UTC

NEM ID 

## Hans Gaunholt Fisker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-547565717479

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-11-21 14:35:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QE13N-8KHFL-B4H6O-W5082-70U46-P40MH

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](mailto: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>