

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I
Ejd.nr.: 2-298

Referat af ordinær generalforsamling

År 2022, mandag den 7. november, kl. 19.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I. Generalforsamlingen blev afholdt på Kurhotel Skodsborg, i Salonen i konferencebygningen, 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 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 § 17, stk. 2, om referat, hvoraf fremgår følgende: ”Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.”

Repræsenteret på generalforsamlingen var 123 ejerlejlighedsejere ud af 247 med et fordelingstal på 11.452 af i alt 21.647, heraf 31 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 2.960 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var mødt ved René Johansen, Peer Dejgaard, Bodil Brøgger, Jan Wiuff og Hans Fisker. Herudover deltog suppleanterne Thora Mikkelsen og Nicolai Bech, foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzboeger, samt foreningens administrator direktør Michal Tarding, stud.jur. Rikke Bødker Nielsen og Michala Bay Nielsen, alle tre fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedr. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent:

Formanden, René Johansen, bød velkommen på bestyrelsens vegne og indledte med en kort præsentation af bestyrelsen, ejendomsinspektør Søren Fritzboeger, administrerende direktør Michael Tarding og Rikke Bødker Nielsen.

Formanden foreslog herefter på bestyrelsens vegne Per Sørensen, Skodsborgparken 46, 2. th., valgt som dirigent og Rikke Bødker Nielsen 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”.

Vedr. 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:

Ændring af foreningens vedtægter blev endeligt vedtaget ved ekstraordinær skriftlig generalforsamling i december 2021. Husordenen blev ligeledes opdateret i 2021. Disse vil blive lagt op på foreningens hjemmeside med tinglysningspåtegninger.

Med hensyn til Teknikudvalget er gavlene det vigtigste med 3 næsten færdige gavle. Sikring og isolering af de resterende 2 gavle (nr. 46 og 64) fortsætter til foråret, når temperaturen er over 5. grader. Disse gavle har deres særlige problemer med garagen under nr. 46 og

skorstenen ved nr. 64.

De hvide betonbånd har fået en afvaskning mod skoven af vore medarbejdere.

Vedrørende Renoveringsudvalget er det udvalgets klare opfattelse, at dets oprettelse for år tilbage har fremmet sagernes afslutning.

Vedrørende Energiudvalget oplyste formanden, at udvalget har fået en aftale med Skodsborgparken II med hensyn til motivationsafgiften, således at II'eren refunderer os 150.000 kr. pr. år for årene 2022 og 2023, idet betalingen sker i 2 portioner a 75.000.

Herefter sigter Skodsborgparken II mod at have fået etableret ny ledning til Holte Fjernvarme ude fra vejen.

I udvalget har man også fremsat forslag om nye radiatorventiler og varmevekslersystemer, efterhånden som varmtvandsbeholderne går i stykker.

Lidt mere i fremtiden har udvalget også arbejdet med planer om et stort moderne varmpumpeanlæg og solceller på tagene.

Med hensyn til Parkudvalget er parken vel vedligeholdt, fortsat takket være vores egne folk.

Formanden takkede bestyrelsen og udvalgene for et godt samarbejde i årets løb. Desuden tak til Søren Fritzboeger og gårdmændene, samt til foreningens administrator Michael Tarding.

En ejerlejlighedsejer rejste spørgsmålet om pleje af parken, idet han ønskede, at bekæmpelse af brombær i hækken bliver bragt tilbage til det tidligere niveau.

Parkudvalget oplyste, at det vil tage ønsket op på næste møde, så vi får en varig løsning på, hvordan vi effektivt kan bekæmpe brombær og ahorn i hækken.

Flemming Moss, nr. 50, 1. th. takkede energiudvalget for de gode ideer og spurgte, om det kunne svare sig at skifte radiatortermostater, når der ville komme en ny varmepumpe.

Bestyrelsen svarede hertil, at det umiddelbart stadig ville give mening at udskifte "gamle" termostater for at øge kvaliteten og give besparelser.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger til **bestyrelsens beretning**, blev denne herefter **taget til efterretning**.

Vedr. 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 for 2021/2022 var en blank revisorpåtegning.

Derefter gennemgik formanden årsrapporten i hovedtræk. Den viste et overskud på driften på kr. 1.191.738.

I rapportens note 6 ses budget, afholdte udgifter og finansiering af gavlprojektet.

Flemming Moss, nr. 50, 1. th. bemærkede, at der kun var brugt halv så mange penge på vedligeholdelse som budgetteret, og spurgte, om der var særlige projekter, som ikke var gennemført.

Formanden svarede, at bestyrelsen ville undersøge dette, og give en redegørelse i referatet.

Administrationen kan efterfølgende oplyse, at budgettet for 2021/22 var et såkaldt "nul-budget", hvor udgifterne til vedligeholdelse var budgetteret netop så højt, at det samlede budget ikke udviste overskud/underskud. Det budgetterede beløb til vedligeholdelse var således et udtryk for, hvor stort et beløb der kunne anvendes, uden at det samlede regnskab ville vise underskud.

Jørn Pedersen, nr. 40, 3. tv. efterspurgte en forklaring på regnskabs note 9.

Formanden svarede hertil, at alle lejligheder skal stille sikkerhed over for ejerforeningen i form af et pantebrev på 50.000 kr., og bemærkede, at formuleringen i regnskabet muligvis var misvisende, da der ikke skal udstedes ny/yderligere sikkerhed end, hvad der allerede er tinglyst i hver lejlighed.

Niels Adler-Nissen, nr. 28, 2. th. bemærkede, at der var oplyst forkert overskud i bestyrelsens beretning.

Formanden bemærkede, at der måtte være tale om en fejl. Det korrekte overskud var, som det fremgik af årsregnskabet, kr. 1.191.738.

Dirigenten satte herefter regnskabet til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Formanden gennemgik derefter budgettet for 2022/2023, der var baseret på en uændret opkrævning af fællesudgifter.

Der var i budgettet tilføjet en udgift til lovkrævet sikring af elevatorerne. Dette arbejde var

udført i forrige regnskabsår, men da regningen først kom efter årsafslutningen, blev det medtaget i budgettet for 2022/2023.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten herefter budgettet for 2022/2023 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2022/2023 med en uændret opkrævning af fællesudgifter, svarende til kr. 310,71 pr. fordelingstal, blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Dirigenten konstaterede, at der var indkommet 5 forslag, 1 fra bestyrelsen og 4 fra ejere i foreningen.

Forslag 1 – Martin Rasmussens kassevogn

Bestyrelsens forslag fremgik af indkaldelsen og gengives derfor ikke her.

Dirigenten bemærkede, at forslaget lagde op til en meningstilkendegivelse fra forsamlingen med henblik på en afstemning om, hvorvidt kassevognen fortsat skulle kunne parkeres i Skodsborgparken.

Formanden bemærkede, at bestyrelsens holdning var, at ejeren af kassevognen ikke fortsat skulle have lov til at parkere den i Skodsborgparken, da den på grund af sin størrelse er til gene for andre ejere, der skal køre eller bakke på parkeringsarealet. Ligeledes er vognen til betydelig gene for renovationsbilerne og andre større køretøjer, der ofte kommer i bebyggelsen.

Martin Rasmussen, nr. 44, 1. th. udtrykte utilfredshed med, at han i indkaldelsen var nævnt ved navn, og med, at bestyrelsen ikke havde villet indgå i en dialog med ham med henblik på at finde en mindelig løsning. Endvidere oplyste Martin Rasmussen, at hans kassevogn pr. definition i henhold til loven er en personbil, da den er indregistreret på hvide plader, og at foreningen derfor ikke kan nægte ham tilladelse til at parkere på foreningens P-arealer.

Efter en del tilkendegivelser fra ejerne for og imod at forbyde Martin Rasmussen at parkere sin kassevogn i Skodsborgparken, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

Der var 6.035 efter fordelingstal som stemte for, 476 stemte blankt og 3.360 stemte imod.

Forslag 1 blev hermed vedtaget af et flertal, hvorfor Martin Rasmussen ikke længere må parkere sin kassevogn i Skodsborgparken.

Forslag 2, 3 og 4 – fra Finn og Mie Fjorder (nr. 58, 1. tv.).

Forslagene var den 28. oktober 2022 omdelt i en skrivelse til ejerne. (I skrivelsen fremstår de som forslag 1, 2 og 3, her benævnt 2, 3 og 4). De lød således:

Forslag 2: ”Vi stiller forslag om at stifte et strandgrundslaug.”

Forslag 3: ”Vi stiller forslag om at stifte et kayak/paddleboard-laug.”

Forslag 4: ”Vi anmoder om tilladelse til, at en lille gruppe beboere kan lovligt og for egen regning opbevare kayaker på strandgrunden.”

Dirigenten gav ordet til forslagsstillerne, som motiverede forslagene.

Formanden bemærkede, at bestyrelsen intet havde imod, at forslagsstillerne gennemfører deres ideer, som de fremgik af forslagene, under forudsætning af, at de i forslag 4 omtalte ”beboere” blev benævnt som ”ejere”, og at der i samme forslag skulle tilføjes, at opbevaring af kajaker ikke kun er for egen regning, men også for egen risiko.

Formanden understregede dog, at der var lyst deklaration på østsiden af ejendommen, som også gjaldt strandgrunden, hvoraf fremgår, at almenheden skal have adgang til grunden, og at lågen derfor ikke må låses af.

Forslagsstillerne tiltrådte formandens bemærkning om ændring og tilføjelse til forslagene.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger til forslagene, satte dirigenten de 3 forslag samlet til afstemning ved håndsoprækning.

Med de nævnte ændringer blev forslagene vedtaget.

Forslag 5 – fra Hanne og Pierre Balling (nr. 24, 2. th.) og Le Thi Truong og NGHia Phu (nr. 24, 3. th.).

Forslaget var omdelt til ejerne den 28. oktober 2022 og lød således:

”Vi stiller ... forslag ... om at få træerne i østsiden af blok C (nr. 22 til nr. 28) beskåret både i toppen og i bredden.”

I forslagsstillernes skrivelse var forslaget bl.a. begrundet således:

”Med tiden er disse træer blevet både højere og bredere og skygger for vores smukke udsigt. Det forringer herlighedsværdien af blok C lejligheder.”

Dirigenten gav ordet til forslagsstillerne, som motiverede forslaget.

Formanden bemærkede, at foreningen ikke havde kompetence til at beslutte, hvad der måtte foretages med hensyn til de to egetræer, da dette var op til kommunen og fredningsmyndighederne.

Forslagsstillerne bemærkede, at de flere gange havde rettet henvendelse til kommunen, der havde oplyst, at en ansøgning om fældning og beskæring ikke kan indgives af enkeltpersoner, da en sådan ansøgning om dispensation skal indgives af foreningens bestyrelse.

Efter en del drøftelse af forslaget foreslog dirigenten, at forslaget kom til at lyde således:

”Bestyrelsen pålægges at undersøge, om det er muligt at få de pågældende egetræer på østsiden beskåret både i toppen og i bredden.”

Forslagsstillerne og bestyrelsen tilsluttede sig denne formulering.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev vedtaget.

Vedr. 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 René Johansen, Peer Dejgaard, Jan Wiuff og Hans Fisker var villige til genvalg til bestyrelsen, og at der derudover var yderligere en ledig bestyrelsespost, da Bodil Brøgger ikke genopstillede.

Den hidtidige suppleant, Nicolai Bech, ønskede at stille op til posten som bestyrelsesmedlem.

Thora Mikkelsen var villig til genvalg som suppleant.

Svend-Aage Betak Anskjær ønskede at stille op til den nu ledige post som suppleant.

Dirigenten spurgte, om der var andre forslag.

En ejerlejlighedsejer udtrykte stærk utilfredshed med bestyrelsen, men der var ikke andre forslag.

Herefter blev de opstillede kandidater til bestyrelsen og suppleantposterne valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

René Johansen	Skodsborgparken nr. 48, 5.
Peer Dejgaard	Skodsborgparken nr. 28, 4. tv.
Jan Wiuff	Skodsborgparken nr. 54, 1. th.
Hans Fisker	Skodsborgparken nr. 28, 4. th.
Nicolai Bech	Skodsborgparken nr. 44, 5. th.

Suppleanter er:

Thora Mikkelsen	Skodsborgparken nr. 54, 5. th.
Svend-Aage Betak Anskjær	Skodsborgparken nr. 64, 5.

Vedr. dagsordenens pkt. 8 – Valg af revisor:

Efter indstilling fra bestyrelsen blev BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 9 – Eventuelt:

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

Marianne Raben Olrik, nr. 48, 4. tv., opfordrede bestyrelsen til at undersøge, om der kan op-sættes brandalarmer i opgangene, for dermed at højne sikkerheden.

Bettina Rossing, nr. 42, 3. tv., ønskede at gøre bestyrelsen opmærksom på administrators ge-byrer i forbindelse med køb og salg af en lejlighed. Hun mente, at disse gebyrer ikke er i over-ensstemmelse med foreningens administrationsaftale. Bestyrelsen blev af flere ejere opfordret til at undersøge spørgsmålet og drøfte det nærmere med foreningens administrator.

Aksel Havemann, nr. 36, 3. th., opfordrede bestyrelsen til, at der oprettes et badelaug, og at spørgsmålet om kajakpladser undersøges, ligesom der oprettes et P-plads laug, der for eksem-pel finder særlige pladser til motorcykler, så de ikke optager bilernes pladser.

Bestyrelsen anser det ikke som hensigtsmæssigt at oprette diverse laug. Vi har jo udvalgene.

Parkudvalget vil sammen med foreningens ejendomsinspektør undersøge evt. p-pladser for motorcykler, så de ikke optager bilernes plads.

En ejerlejlighedsejer opfordrede bestyrelsen til at undersøge tilfredsheden blandt ejerne med foreningens håndværkere fra Kemp & Lauritzen.

Nogle ejere kritiserede bestyrelsen,

andre ejere roste bestyrelsen for dens drift af foreningen, og

flere ejere udtrykte stor utilfredshed med tonen under generalforsamlingen."

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, hævede dirigenten kl. 23:35 generalforsamlingen.

København, 16. november 2022.

Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Jan Stokvad Wiuff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Skodsborgparken I

Serienummer: PID:9208-2002-2-778308489205

IP: 109.59.xxx.xxx

2022-11-16 12:27:17 UTC

NEM ID 

Peer Dejgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Skodsborgparken I

Serienummer: PID:9208-2002-2-754899189777

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-11-16 14:07:03 UTC

NEM ID 

Per Sørensen

Dirigent

Serienummer: 25d9cbb3-0d53-45ce-b597-3594a6f1ed88

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-11-16 15:32:07 UTC

Mit 

Rene Johansen


Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Skodsborgparken I

Serienummer: PID:9208-2002-2-434052740463

IP: 178.155.xxx.xxx

2022-11-17 12:43:34 UTC

NEM ID 

Hans Gaunholt Fisker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Skodsborgparken I

Serienummer: 25776f22-d559-403b-98ec-9424b09e7df0

IP: 178.155.xxx.xxx

2022-11-18 11:42:11 UTC

Mit 

Nicolai Bech


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Skodsborgparken I

Serienummer: PID:9208-2002-2-339075069384

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-11-20 15:57:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M2B74-T5BJZ-1FF46-GJ3GT-4I4W3-LQXZX

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/validate>