

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I  
Ejd.nr.: 2-298

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2023, mandag den 13. 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 12.736 af i alt 21.647, heraf 30 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 3.587 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var mødt ved Peer Dejgaard, Jan Wiuff, Nicolai Bech, Svend-Aage Betak Anskjær og Thora Mikkelsen, foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzboeger, revisor Jørgen Lund fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab samt foreningens administrator direktør Michal Tarding, cand.jur. Rikke Bødker Nielsen, samt stud.merc.jur. Isabell Maria Kølner-Augustson og stud.jur. Theodor Turner, alle fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

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

Jan Wiuff, foreslog herefter på bestyrelsens vegne Michael Tarding, valgt som dirigent og Rikke Bødker Nielsen valgt som referent. Der var ikke andre forslag, hvorefter Michael Tarding og Rikke Bødker Nielsen var valgt.

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

### **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.

Jan Wiuff forelagde beretningen og supplerede bl.a. som følger:

Som følge af den store udskiftning af bestyrelsesmedlemmer, har den siddende bestyrelse besluttet at stille gavlrenoveringen i bero et halvt års tid. Denne 'time out' skal den nye bestyrelse bruge til at undersøge finansieringsmulighederne for de to resterende gavlrenoveringer 46 og 64. Endvidere skal bestyrelsen udpege en ny rådgivende ingeniør på projektet.

Gavl 46 ved P-kælderen byder på særlig store udfordringer, som skal drøftes med fonden, der har planer om en indvendig renovering af garagearealet. Et fortsat godt samarbejde med fonden er helt nødvendigt blandt andet for at undgå flytning af biler i flere omgange.

Endelig byder renoveringen af gavl 64 på helt særlige udfordringer idet skorstenen, der er

koblet til varmecentralen som aktiveres i spidsbelastnings- og reservesituationer, skal reetableres. Processen besværliggøres yderligere af at Holte Fjernvarme, der har været lejer af varmecentralen, er fusioneret med Norfors og at det derfor er nødvendigt med en ny lejekontrakt. I den forbindelse skal finansieringen af nye skorstensrør drøftes.

Nicolai Bech bemærkede, at der var aftalt et møde senere på måneden med Norfors.

Da der ikke var spørgsmål eller 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.**

Dirigenten gav ordet til foreningens revisor Jørgen Lund fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

Revisor oplyste, at der i årsrapporten for 2022/2023 var en blank revisorpåtegning.

Derefter gennemgik revisor årsrapporten i hovedtræk. Den viste et overskud på driften på kr. 263.246.

En ejer spurgte, om der blev tilbageholdt penge fra rådgiver Torkil Laursen, som var ingeniør på gavlrenoveringerne.

Dirigenten svarede, at der ikke var tilbagehold. Den skyldige omkostning til Torkil Laursen på kr. 421.481 pr. 30 juni. 2023 var sidenhen udlignet, dog var der tilbagehold overfor entreprenøren.

En ejer efterspurgte en afklaring vedrørende ejernes indbetaling til gavlrenoveringen, som var stoppet efter oktober 2023.

Dirigenten svarede, at ejerne for to år siden valgte at indbetale til projektet i to år, med udløb oktober 2023. Da der mangler renovering af to gavle, skal der vedtages ny finansiering. Dette skal op på en ny ekstra ordinær generalforsamling.

En ejer spurgte, om bestyrelsen havde et overblik over kommende projekter og dermed eventuelle stigninger i fællesbidrag.

Jan Wiuff oplyste, at bestyrelsen havde en 10-års plan, som løbende bliver revideret.

Efter spørgsmål af opklarende karakter fra forsamlingen satte Dirigenten herefter regnskabet til afstemning.

## **Regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

Revisor gennemgik derefter budgettet for 2023/2024, der var baseret på en uændret opkrævning af fællesudgifter.

En ejer spurgte til stigningen på forsikringen og personaleomkostningerne.

Jan Wiuff svarede, at bestyrelsen havde afholdt møde med forsikringsmægler som sagde at stigningen kom på baggrund af de almindelige stigninger. Forsikring til renovering af lejligheder var steget fra kr. 3.000 til kr. 6.000. Stigningen i personaleomkostninger skyldes ligeledes de almindelige forventede stigninger i samfundet.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten herefter budgettet for 2023/2024 til afstemning.

## **Driftsbudgettet for 2023/2024 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 7 forslag fra ejere i foreningen. Herudover var der 4 orienteringspunkter, som ikke kunne sættes til afstemning.

### **Forslag A – Om valg af dirigent**

Forslaget var omdelt med indkaldelsen og lød således:

*”I lyset af den ordinære generalforsamling 2022 foreslår vi, at bestyrelsen finder en dirigent til foreningens kommende generalforsamling, som ikke er enten ejer, lejer, ansat eller underleverandør til foreningen, eller på anden vis har noget på spil i det, der drøftes på generalforsamlingen. Dirigenten skal være neutral og heller ikke svare på indholdsspørgsmål rettet til foreningen, forsamlingen, bestyrelsen eller administrator. Selv hvis det skulle koste et mindre beløb at hyre en professionel dirigent/moderator, vil deltagerne i generalforsamlingen uden tvivl værdsætte, at den kan afvikles i god ro og orden på under to timer, og dermed finde pengene godt givet ud. Ikke mindst fordi dette vil kunne få deltagerantallet, og dermed legitimiteten af de trufne beslutninger, til at stige.”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller Finn og Mie Fjorder.

**Forslagsstiller valgte at trække forslaget.**

### **Forslag B – Om P-vagt**

Forslaget var omdelt med indkaldelsen og lød således:

*”Jeg stiller forslag til afstemning af P-Selskab som kontrollerer ud fra beboerlicens, at uvedkommende ikke bruger Skodsborg Parkens fælles arealer til Parkering, samt der ikke parkeres foran opgangene.”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller Bettina Rossing, som motiverede forslaget og påpegede at det ikke ville medføre en omkostning for ejerne.

Jan Wiuff bemærkede, at bestyrelsen flere gange havde drøftet emnet, men valgt ikke at gøre yderligere da de ikke ønskede en p-vagt, som levede af at give bøder til ejerne.

Jan Wiuff gjorde videre opmærksom på at det i henhold til Husordenen ikke er tilladt at parkere foran indgangspartierne. Som følge af de til tider store parkeringsproblemer accepterer man dog parkering foran indgangene i nattetimerne under forudsætning af at bilerne straks efterfølgende morgen flyttes til ledige P-pladser.

Efter gode drøftelser for og imod p-vagt, satte Dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

### **Forslag C – Om strandgrunden**

Forslaget var omdelt med indkaldelsen og lød således:

*”Husorden /Vedtægter tilføjes Skodsborg Parkens strandgrund for et andet låsesystem og højere låge som indikerer grunden er Skodsborg Parkens private grund og ikke offentlig.”*

Dirigenten bemærkede at der var tinglyst servitut på ejendommen om offentlighedens frie adgang til strandgrunden, og at generalforsamlingen derfor ikke kunne vedtage forslaget om aflåsning af lågen.

Dirigenten gav herefter ordet til forslagsstiller Bettina Rossing, som motiverede forslaget.

Efter gode drøftelser for og imod forslaget, satte Dirigenten forslaget om en højere låge til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

### **Forslag D – Om nedsættelse af udvalg**

Forslaget var omdelt med indkaldelsen og lød således:

*”Udvalg nedsættes i dialog med vores parkudvalg  
Undertegnede ønsker, at stille op til dette udvalg”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller Bettina Rossing.

**Forslagsstiller valgte at trække forslaget.**

### **Forslag E – Om forbud mod rengøring af biler på matriklen**

Forslaget var omdelt med indkaldelsen og lød således:

*”Det er ikke tilladt at klargøre/Rengøre/støvsugning, vask af biler herunder alle motorkøretøjer på Skodsborgparkens matrikel.”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller Bettina Rossing, som motiverede forslaget.

Jørn Jørs Pedersen stillede ændringsforslag således at vask mv af biler ikke er tilladt når der anvendes højtryksspuler.

Efter gode drøftelser for og imod forslaget, satte Dirigenten Bettina Rossings forslag, som var det mest vidtgående, til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

Herefter satte Dirigenten Jørn Jørs Pedersens forslag til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslaget blev vedtaget.**

### **Forslag F – Om maling af vinduer**

Forslaget var omdelt med eftersendelsen af bilag og lød således:

*”Jf. vedtægter for Ejerforeningen § 8 pkt. 5 er vi en del ejere af ejendommen, der ønsker at fremsætte et forslag til afstemning om, at der på vedligeholdelsesplanen afsættes penge til at få malet vinduerne mod øst til foråret.*

*Begrundelsen er, at træværket er helt blottet flere steder for maling. Fugerne omkring vinduerne er indtørret og revnede. Udsættes vedligeholdelsen yderligere kan det få fatale og økonomiske konsekvenser.”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller Hanne Balling, som motiverede forslaget.

Søren Fritzbøger bemærkede, at vinduerne var en del af foreningens 10-års plan, men var udsat da pengene skulle bruges til gavlene. Vinduerne var udskudt til 2025.

**Forslagsstiller valgte at trække forslaget.**

### **Forslag G – Om vilde blomster ved gavl 48**

Forslaget var omdelt med eftersendelsen af bilag og lød således:

*” Jeg foreslår, at der - i stedet for de sædvanlige rododendroner - plantes vilde blomster på det bare stykke jord ved den nyrenoverede gavl ved nr. 48. Det vil tiltrække sommerfugle og andre gode insekter.”*

**Forslaget kunne ikke behandles da forslagsstiller Tove Løvsgrøn ikke deltog i generalforsamlingen.**

### **Orientering 1 – Om strandgrunden**

Dirigenten gav ordet til Finn og Mie Fjorder, som orienterede om strandgrundlaugets arbejde, som fremgik af bilag A.

Ejerne havde gode drøftelser for og imod arbejder på strandgrunden, som lauget kunne arbejde videre med.

### **Orientering 2-4 – Om el-ladestandere**

Dirigenten bemærkede, at der var indkommet tre ønsker til bemærkning til el-ladestandere.

Da der var nedsat et arbejdsudvalg til dette, gav Dirigenten ordet til arbejdsudvalgets formand Peter Randsted.

Peter Randsted oplyste, at udvalget havde taget kontakt til firmaer som leverer ladeløsninger. Projektet var delt op i tre delprojekter. Det første delprojekt var de 29 pladser i p-kælderen. Det andet delprojekt var lade standere i garagerne. Og tredje delprojekt var på p-pladserne foran lejlighederne.

Udvalget kiggede blandt andet på finansieringsmuligheder og tidsstyring/-begrænsning. Udvalget lagde op til at bestyrelsen kunne arbejde videre med projektet og et eventuelt forslag til en kommende generalforsamling.

Peter Randsted oplyste om priserne for hvert delprojekt.:

- Første delprojekt, 776.000 kr. eks. moms
- Andet delprojekt, 718.000 kr. eks. moms
- Tredje delprojekt, 265.000 kr. eks. moms

### **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 Nicolai Bech og Svend-Aage Betak Anskjær var villige til genvalg til bestyrelsen, og at der derudover var yderligere tre ledige bestyrelsesposter, da Peer Dejgaard, Jan Wiuff og Thora Mikkelsen ikke genopstillede til bestyrelsen.

Bestyrelsen indstillede ejere Carolina Schnack, Jan Løwe og Henrik Rasmussen til de ledige bestyrelsesposter. Herudover ønskede Jørn Jørs Pedersen, Flemming Moss og Charlotte Fuglsang at stille op til bestyrelsen.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater, hvilket der ikke var.

Dirigenten gav ordet til kandidaterne, så de kunne præsentere dem selv.

Dirigenten satte herefter valg af bestyrelsesmedlemmer til skriftlig afstemning og stemmerne fordelte sig således efter fordelingstal:

- Nicolai Bech 9.527
- Jan Løwe 9.615
- Carolina Schnack 8.317
- Flemming Moss 6.913
- Svend-Aage Betak Anskjær, 6.526
- Henrik Rasmussen 6.455
- Charlotte Fuglsang 5.585
- Jørn Jørs Pedersen, 4.722

Der skulle endvidere vælges 2 suppleanter.

Bestyrelsen indstillede ejere Jan Wiuff og Mette Ulsø som suppleant. Herudover ønskede Mie Fjorder at stille op som suppleant.



Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater, hvilket der ikke var.

Dirigenten gav ordet til kandidaterne, så de kunne præsentere dem selv.

Dirigenten satte herefter valg af suppleanter til skriftlig afstemning og stemmerne fordelte sig således efter fordelingstal:

- Jan Wiuff, 9.099
- Mette Ulsø, 5.707
- Mie Fjorder, 3.801

#### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

Jan Løwe	Skodsborgparken nr. 42, 1. tv.
Nicolai Bech	Skodsborgparken nr. 44, 5. th.
Carolina Schnack	Skodsborgparken nr. 62, 4. th.
Flemming Moss	Skodsborgparken nr. 50, 1. th.
Svend-Aage Betak Anskjær	Skodsborgparken nr. 64, 5.

#### **Suppleanter er:**

Jan Wiuff	Skodsborgparken nr. 54, 1. th.
Mette Ulsø	Skodsborgparken nr. 52, 1. th.

#### **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:

En ejer foreslog at ejendommen får en hjertestarter, som placeres i Skodsborgparken I.

En ejer takkede Søren og hans blå mænd for deres flittige arbejde og de fik stor applaus af forsamlingen.

En ejer takkede den fratrådte bestyrelse og de fik stor applaus af forsamlingen.

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, takkede Dirigenten for god ro og orden og hævede kl. 23:35 generalforsamlingen.

København, 16. november 2023.

**Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten og formanden for bestyrelsen i 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.”

## Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: 1f6d8b3f-ecf1-415c-b65c-8567abfa02b5

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-30 10:27:10 UTC



## Jan Løwe

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Skodsborgparken I

Serienummer: 64ef2e0c-8cea-47de-8ccf-4114cb664d00

IP: 109.58.xxx.xxx

2023-11-30 10:59:58 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>**