

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I  
Ejd.nr.: 2-298

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2024, mandag den 11. november, kl. 19.00, 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. Bestyrelsen fremlægger vedligeholdelsesplan.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget, herunder fastsættelse af den enkelte ejers årlige bidrag.
6. Forslag.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. 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 144 ejerlejlighedsejere ud af 247 med et fordelingstal på 13.059 af i alt 21.647, heraf 32 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 4.013 ved fuldmagt.

Bestyrelsen var mødt ved Jan Løwe, Nicolai Bech, Carolina Schnack, Flemming Moss og Svend-Aage Betak Anskjær, herudover var der mødt foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzboeger, revisor Jørgen Lund fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab samt foreningens administrator bestyrelsesformand Michal Tarding, cand.jur. Rikke Bødker Nielsen, samt stud.merc.jur. Linus Petersson og studentermedhjælper Frederik Høeg, alle fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

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

Jan Løwe takkede endvidere for det gode fremmøde ved senest afholdte beboermøde.

Jan Løwe 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 Løwe forelagde beretningens emner og supplerede med et tak bestyrelsen for deres gode samarbejder, hvor de komplimenterer hinanden godt. Herudover lød der en tak til foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzboeger og administrator Michael Tarding.

Jan Løwe takkede endvidere ejer, Henrik Rasmussen, for hans bistand til bestyrelsen i dens arbejde.

En ejer spurgte bestyrelsen, om de i forvejen havde kendskab til den nye rådgiver, PJP, som var blevet valgt til gavlprojektet.

Flemming Moss svarede, at bestyrelsen havde undersøgt rådgiverens lignende projekter og de havde blandt andet været rådgiver for Skodsborgparken II. Herudover havde de hørt om rådgiveren

fra administrator og forhørt sig hos andre, hvor de blev talt godt om.

Jan Løwe supplerede med at bestyrelsen havde arbejdet sammen med PJP det sidste halve år, og havde en oplevelse af at de leverede det de lovede.

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

### **Vedr. dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse og godkendelse af årsrapport:**

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

Revisor oplyste, at der i årsrapporten for 2023/2024 var en blank revisorpåtegning.

Derefter gennemgik revisor årsrapporten i hovedtræk. Den viste et overskud på driften på kr. 692.408. Bestyrelsen havde hensat kr. 888.937 til maling af vinduer.

En ejer bemærkede en fejl i regnskabet side 12, note 6, hvorfor ny opgørelse vedlægges nærværende referat.

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

**Regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

### **Vedr. dagsordenens pkt. 4 – Bestyrelsen fremlægger vedligeholdelsesplan:**

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesmedlem, Flemming Moss, som fremlagde den nye vedligeholdelsesplan, som var udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S (PJP).

Vedligeholdelsesplanen var gennemgået på beboermøde, afholdt den 30. oktober 2024.

Flemming Moss bemærkede, at formålet med vedligeholdelsesplanen var at opretholde en god vedligeholdelsesstand af foreningen og sørge for at ejendommen fortsat kunne forsikres, at lejlighederne var attraktive for potentielle købere og at vedligeholdelse ikke skulle komme ejerne voldsomt til last.

Vedligeholdelsesplanen vil blive lagt op på foreningens hjemmeside, så den er tilgængelig for ejerne.

Herudover bemærkede Flemming Moss, at der i 2025/26 skulle laves en forundersøgelse af foreningens brugsvandsinstallationer og faldstammer om en eventuel udskiftning af disse på sigt.

Efter spørgsmål af opklarende karakter fra forsamlingen til **vedligeholdelsesplanen**, blev denne herefter **taget til efterretning**.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 5 - Forelæggelse og godkendelse af budget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.:**

Dirigenten gav igen ordet til foreningens revisor Jørgen Lund fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, som gennemgik budgettet for 2024/2025, der var baseret på en stigning i fællesudgifterne på 20 % pr. 1. januar 2025 svarende til en stigning på 62,14 pr. fordelingstal. Endvidere indeholdt budgettet en fortsættelse af ejernes indbetaling for renovation, ligeledes gældende fra 1. januar 2025. Budgettet viser et samlet underskud på 1.473.543, som ville blive dækket af foreningens likvide midler.

Jan Løwe bemærkede, at den foreslåede stigning i fællesbidrag og dagrenovation var med foreslået start pr. 1. januar 2025.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten herefter budgettet for 2024/2025 til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2024/2025 med en stigning i fællesudgifterne på 20 % pr. 1. januar 2025, samt en fortsættelse af den særskilte indbetaling for dagrenovation ligeledes pr. 1. januar 2025, blev enstemmigt godkendt.**

### **Vedr. dagsordenens pkt. 6 – Forslag:**

Dirigenten konstaterede, at der var indkommet 4 forslag, 2 fra bestyrelsen og 2 fra ejere i foreningen. Dirigenten oplyste at forslagsstiller af forslag C og D havde trukket deres forslag.

### **Forslag A – Forslag fra bestyrelsen om sikring og efterisolering af gavle.**

Bestyrelsen stiller følgende forslag om fortsættelse af den igangværende renovering af gavle, i henhold til projektforslag fra Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S. Projektforslaget, budgetoversigt, samt fordelingsoversigt over fælleslån var omdelt med indkaldelsen og forslaget lød således:

*”Generalforsamlingen beslutter at fortsætte efterisolering og sikring af gavle på ejerforeningens ejendomme i henhold til projektforslag fra Det rådgivende arkitekt- og ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere A/S. Herudover igangsættes en række forbedringsarbejder i tilknytning til gavlprojektet. (Nedrivning af skorsten, reparation af sætningsskader mv jf. budgettet).*

*Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 11.981.000 jf. vedlagte budget dateret 7. oktober 2024, udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.*

*Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om teknisk rådgivning, byggeadministration samt juridisk og økonomisk rådgivning.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af opgaven.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at indhente nødvendige godkendelser fra myndighederne. Projektet finansieres delvist via opsparede midler (de allerede indbetalte beløb til foreningens gavlkonto) samt ved byggekredit, som afløses af et fælleslån (banklån) når projektet er afsluttet.*

*Projektet vil medføre omkostninger til de enkelte ejere jf. vedlagte fordelingsoversigt dateret 7. oktober 2024.*

*Opkrævning af de månedlige betalinger til fælleslånet vil begynde når projektet er færdigt og der er udarbejdet byggeregnskab, forventeligt ultimo 2025.*

*Ejere, der ikke ønsker at deltage i fælleslånet, vil kunne indbetale deres forholdsmæssige andel af omkostningerne kontant til foreningen. Der vil blive udsendt særskilt information herom, når renoveringsprojektet er afsluttet.”*

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesmedlem, Flemming Moss, som motiverede forslaget.

En ejer spurgte til, tidsplanen for renoveringen af gavlene.

Hertil svarede Flemming Moss, at projektet forventet opstart i april 2025 og afslutning ultimo 2025. På nuværende tidspunkt afventede projektet godkendelse fra kommunen, samt at projektet kom i udbud.

Dirigenten bemærkede at projektet afsluttes med et byggeregnskab, hvoraf størrelsen af den enkelte ejers bidrag vil fremgå. Først når byggeregnskabet foreligger skal man som ejer tage stilling til, om man vil indbetale sin andels kontant til foreningen, eller om man vil deltage i et fælleslån. Låne- og afdragsbetingelserne vil blive meddelt skriftligt til alle ejere på det tidspunkt.

Efter gode drøftelser om gavlprojektet, satte Dirigenten forslaget, på en ejers ønske, til skriftlig afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.**

## **Forslag B – Forslag fra bestyrelsen om køb af parkeringskælderen.**

Forslaget var omdelt med indkaldelsen og lød således:

*”Generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at indgå købsaftale med Gudbjørg og Einar Honores Fond om køb af Parkeringskælderen i Skodsborgparken (ejerlejligheds nr. 226) for en købesum op til kr. 4.400.000,- samt bemyndigelse til optagelse af banklån i Danske Bank til finansiering af købet. Banklånet vil have en løbetid på 30 år.*

*Parkeringspladserne i parkeringskælderen skal udlejes til ejerforeningens medlemmer til en pris, som tilstræber at driften i form af indtægterne og udgifter i forbindelse med ejerskabet af parkeringskælderen, er udgiftsneutralt for ejerforeningen.*

*Udlejning af parkeringspladserne skal ske til ejerforeningens medlemmer efter principperne beskrevet i notatet ” Køb af parkeringskælderen ” dateret 4. oktober 2024, og som fremlagt på generalforsamlingen den 11. november 2024.*

*I foreningens årsrapport optages en note som viser indtægter og udgifter i forbindelse med ejerskabet af parkeringskælderen.”*

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformand Jan Løwe, som motiverede forslaget.

Jan Løwe bemærkede, at den udvendige vedligeholdelse af parkeringsanlægget i forvejen påhvilede ejerforeningen, idet der var tinglyst en servitut på garagen og ændring af dette ville kræve enstemighed blandt ejerne.

Bestyrelsen bemærkede endvidere, at parkeringskælderen var attraktivt for ny-indflyttere samt at der er en løbende nettotilgang af personbiler til Skodsborgparken, som gør en optimal parkeringsdækning påkrævet.

Dirigenten bemærkede, at afstemningen om køb af parkeringskælderen krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer efter fordelingstal var repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de repræsenterede medlemmer efter fordelingstal og antal. I det der ikke var et tilstrækkeligt antal ejere repræsenteret (60 % efter fordelingstal), ville forslaget kunne foreløbigt vedtages, og derefter behandles på en ny generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages, uanset antallet af repræsenterede medlemmer, med 2/3 af de da afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Denne generalforsamling skal afholdes inden 8 uger.

Efter gode drøftelser for og imod køb af parkeringskælderen, satte Dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget med overvejende majoritet, hvor der var 93 % for i fordelingstal, og 92 % for i antal.**

### **Forslag C – Om beskæring på den østvendte skråning.**

Forslagsstiller havde valgt at trække forslaget.

### **Forslag D – Om vedligehold af skråningen bør omfatte hele skråningen ud for nr. 48–58.**

Forslagsstiller havde valgt at trække forslaget.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 7 og 8 – Valg af medlemmer til bestyrelsen og valg af 2 suppleanter:**

Dirigenten oplyste, som det også var anført i indkaldelsen, at Jan Løwe, Nicolai Bech, Carolina Schnack, Flemming Moss og Svend-Aage Betak Anskjær var villige til genvalg til bestyrelsen.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater, hvilket der ikke var, hvorfor den samlede bestyrelse blev genvalgt med applaus.

Der skulle endvidere vælges 2 suppleanter.

Dirigenten oplyste, som det også var anført i indkaldelsen, at Mette Ulsø var villige til genvalg som suppleant. Jan Wiuff ønskede ikke at genopstille.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater, hvortil ejer, Charlotte Fuglsang, ønskede at stille op som suppleant.

Begge suppleant kandidater blev valgt med applaus.

#### **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:**

Mette Ulsø	Skodsborgparken nr. 52, 1. th.
Charlotte Fuglsang	Skodsborgparken nr. 40, 4. th.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 9 – Valg af revisor:**

Efter indstilling fra bestyrelsen blev BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgt.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 10 – Eventuelt:**

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

En ejer takkede bestyrelsen og Søren Fritzboeger for deres gode arbejde.

Finn Elkjær Johansen, formand for kajaklauget, oplyste om laugets seneste arbejde, samt at de var stødt på problemer med kommunen, om hvorvidt opsætning af stativ til kajakker krævede byggetilladelse. Der havde i tillæg hertil været et forhold omkring forsikringsdækning ved eventuelle ansvarspådragende skader, som endnu ikke er endelig løst. Lauget arbejdede videre med en løsning af disse forhold.

En ejer (Finn Klarskov) oplyste, at Skodsborg havde fået deres fælleshus på strandvejen tilbage, Skodsborghus, som vil være en café/bar/værested for beboere i Skodsborg. Der vil komme dage kun for ejerne i Skodsborgparken I & II og fællesdage med andre foreninger. Der vil være et medlemskontingent og der er søgt penge hos fonde til renovering. Forsamlingen blev opfordret til at blive aktive frivillige og medlemmer i Skodsborghus.

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, takkede Dirigenten for god ro og orden og hævde kl. 22:00 generalforsamlingen.

København, 11. november 2024.

**Nærværende referat er underskrevet med MitID 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

2024-11-25 10:06:46 UTC



## Jan Løwe

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Skodsborgparken I

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-11-25 11:23:31 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**