

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I
Ejd.nr.: 2-298

Referat af ordinær generalforsamling

År 2018, torsdag den 25. oktober, kl. 19.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I. Generalforsamlingen blev afholdt på Restaurant GOSP, Skodsborg Strandvej 158, 2942 Skodsborg, og havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.
5. Forslag.

Forslag fra medlemmer:

- a) Forslag fra hr. Torkild Rasmussen
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 69 ejerlejlighedsejere ud af 247 med et fordelings-tal på 6.226 af i alt 21.647, heraf 15 ejerlejlighedsejere med et fordelings-tal på 1.304 ved fuldmagt.

Bestyrelsen og suppleanter var mødt ved René Johansen, Jan Wiuff, Bodil Brøgger, Mogens Dalsgaard og Thora Mikkelsen. Herudover deltog Casper Svendsen fra BDO Statsautoriseret revisions-selskab, foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzboeger samt foreningens admini-strator Rikke Pedersen 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 repræsentanterne fra BDO Statsautoriseret revisionsaktiesel-skab og Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Formanden foreslog herefter på bestyrelsens vegne Per Sørensen, Skodsborgparken 46, 2. th., valgt som dirigent, og Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S valgt som referent.

Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

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

Dirigenten henlede endvidere opmærksomheden på, at det i medfør af den nye persondata-forordning (der trådte i kraft den 25. maj 2018) er blevet nødvendigt at indhente samtykke fra den enkelte ejerlejlighedsejer til, at ejerens navn og adresse oplyses i referatet fra generalfor-samlingen. Et sådant samtykke skulle derfor udtrykkeligt gives ved en ejers oplysning om vedkommendes navn og adresse på generalforsamlingen. Såfremt en ejerlejlighedsejer er an-givet med navn og adresse i dette referat, betyder det således, at der er afgivet samtykke hertil, idet ejerlejlighedsejeren ellers er benævnt ”ejerlejlighedsejer”.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det for-løbne år:

Bestyrelsens skriftlige beretning var blevet omdelt sammen med indkaldelsen og gengives derfor ikke her. Formanden forelagde og supplerede i øvrigt den skriftlige beretning som føl-ger:

”På sædvanlig vis og i overensstemmelse med vedtægterne er der også i år udsendt skriftlig beretning, der viser, at vi i bestyrelsen ikke har siddet med ”hænderne i skodet”.

Jeg vil supplere og uddybe den skriftlige beretning.

Et medlem har i årevis beklaget sig over, at vedtægterne ikke var tinglyst og gyldige. Dette på trods af, at det er fremhævet mange gange, at de er enstemmigt foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 19. november 2015 og endeligt vedtaget enstemmigt på ekstraordinær generalforsamling den 17. december 2015. Samtidig har det været fremhævet utallige gange, at vedtægterne er gyldige fra vedtagelsen. Der er heller ingen, som har været uenige i, at vedtægterne skulle tinglyses. Det skal de naturligvis, jfr. i øvrigt bestemmelserne i tinglysningsloven samt ejerlejlighedsloven. Jeg undlader at holde et længere teknisk tinglysningsmæssigt foredrag om, hvad der har besværliggjort og forsinket tinglysnings ekspeditionen af vores vedtægter. Jeg kan nu glæde det pågældende medlem med, at vedtægterne er tinglyst. De er tinglyst den 11. september 2018, kl. 08.30.01 (på et splitsekund).

Ellers har vi naturligvis beskæftiget os meget med parkeringsudvidelse, som ønsket af medlemmerne. Som beskrevet i oktober informationen fik vi efter utallige rykkere den 6. september "hul igennem" til kommunen. Det lykkedes først vores arkitekt at komme igennem, da jeg i en rykker til kommunen lidt slet skjult havde omtalt muligheden for at gå til Folketingets Ombudsmand og få ham til at give kommunen et pålæg om at fremme sagsbehandlingen.

Kommunens holdning er præget af den på ejendommen tinglyste deklaration og dennes tilblivelse.

Kommunens opfattelse af deklarationen er:

- *Bebyggelsen skal slores.*
- *Det skovagtige præg på bebyggelsens vestside skal opretholdes.*
- *Det parkagtige præg skal opretholdes.*

Vi har gjort kommunen opmærksom på, at deklarationen omtaler "parkering", som altså ikke var helt fremmed, da deklarationen blev udfærdiget. Der er nogenlunde 1 parkeringsplads pr. lejlighed, når kælderens tælles med. Det var sædvanligt midt i 60'erne. Kommunen stiller dog også krav til afstande mellem pladser og beplantning.

Vi arbejder også med spørgsmålet om, hvad det koster at omlægge rør f.eks. fjernvarme m.v., og om vi kan få tilladelse. Alt er sådan set åbent endnu, og vi har så, mens vores undersøgelser står på, ansøgt om de 4 P-pladser som omtalt i oktober informationen. Så får vi også en prissætning for det, som ikke kræver omlægning, fældning af træer mv. Vores landskabsarkitekt har senest rykket den 22. oktober på mail af 1. oktober.

Som alle sikkert har set, er der fuld gang i reparation af skorstenen oppe ved nr. 64. Denne gang er der sat sikkerhedsplader på forneden, når der ikke arbejdes, så der ikke kan komme ubudne gæster op. Det var der ikke ved tagreparationen, men man bliver kloge.

Som nævnt har renoveringsudvalget haft et meget travlt år. Det fastholdes, at der ikke må

gores indgreb i bærende vægge. Dette er begrundet i, at der selv ved nye bebyggelser er en meget restriktiv praksis og bestemmelser i vedtægterne, f.eks. i vedtægterne for Tuborg Havneområdet. I Skodsborgparken er det tilmed således, at vi ikke har/kan få overblik over, hvor der er fjernet bærende vægge i de over 50 år, byggeriet har stået færdigt. Vi er bange for en sammenstyrtning som et "korthus".

Med hensyn til hjemmesiden håber vi, at der snart kan komme et godt og professionelt produkt ud af samarbejdet med Skodsborgparken II, og med hensyn til parkbelysningen, at der også snart kan komme et fælles produkt.

Vi håber at se rigtig mange af Jer til "Juletræet tændes" den 2. december kl. 15.00."

Beretningen blev derpå sat til debat.

Jørn A. J. Pedersen, nr. 40, 3. tv. spurgte om status på ejerforeningens eventuelle overtagelse af parkeringskælderens tilhørende Gudbjørg og Einar Honorés Fond, idet han huskede, at der for et par år siden havde været drøftelser med Fonden herom.

Formanden svarede, at den sag var lagt helt på is. Bestyrelsen havde afgivet et bud på parkeringskælderens, men Fonden ville have tre gange så meget for den, og med den pris ville det ikke være fornuftigt at overtage. Udover planerne om etablering af flere parkeringspladser kunne formanden i øvrigt oplyse, at bestyrelsen også arbejdede på andre alternativer til ekstra parkering, f.eks. et underjordisk parkeringsanlæg. Hvis Fonden kom tilbage og ville sælge til en fornuftig pris, kunne formanden dog ikke afvise, at man ville være imødekommende.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til bestyrelsens beretning, og den var herefter taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3 og 4 – Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse samt godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag:

Casper Svendsen gennemgik i hovedtræk årsrapporten for 2017/2018, der viste et overskud inklusiv tidligere års overskud på kr. 1.206.289,-.

Overskuddet foresloges overført til foreningens egenkapital.

Casper Svendsen gennemgik ligeledes driftsbudgettet for 2018/2019, der var baseret på en uændret opkrævning af fællesudgifterne.

Årsrapporten samt driftsbudgettet blev derpå sat til debat.

Finn Vanggaard, nr. 36, 4. th. spurgte, om der kunne tilføjes en note eller lignende i budgettet, der viser de forventede større udgifter til vedligeholdelse og fornyelse de kommende 3-5 år.

Formanden svarede, at bestyrelsen havde en 10 års plan over vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, som bestyrelsen fulgte. Der var i øvrigt netop lavet en ny plan, fordi den gamle plan var udtømt.

Rolf Larssen, nr. 58, 3. th. spurgte, hvilken filosofi bestyrelsen havde omkring egenkapitalens størrelse. Han kunne forstå, at der allerede var planlagt en række større projekter, som der skulle bruges midler til, og han var helt enig i, at det var en god ide at opspare hertil. Når foreningen pt. genererede omkring 1 mio. i overskud årligt hørte han dog gerne, om bestyrelsen havde gjort sig nogle særlige tanker om det.

Formanden var enig i, at foreningen ikke skulle være en "sparekasse". Med de mange projekter i 10 års planen, og lige her og nu indgangspartierne, yderligere parkeringspladser mm., skulle det dog nok udligne sig. Bestyrelsen var endvidere af den holdning, at det var bedre at fastholde fællesudgifterne på det foreliggende niveau, frem for senere at skulle efteropkræve hos ejerne.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger, og dirigenten satte herefter årsrapporten for 2017/2018 samt budgettet for 2018/2019 til afstemning.

Årsrapporten for 2017/2018 samt driftsbudgettet for 2018/2019 med en uændret opkrævning af fællesudgifterne svarende til kr. 310,71 pr. fordelingstal blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Forslag fra medlemmer:

- a) Forslag fra hr. Torkild Rasmussen:

Torkild Rasmussen, nr. 36, 4. tv., havde stillet følgende forslag, som tillige var udsendt med indkaldelsen:

"Til Bestyrelsen for Ejerforeningen Skodsborgparken 1.

På den kommende Generalforsamling ønsker jeg følgende forslag fremlagt på Ejerforeningens Generalforsamling 2018.

Ejerforeningen Skodsborgparken 1s Vedtægter skal altid være tinglyste, som gældende vedtægter dateret 24. Oktober 1977. Ref. Retspræsident Sorup Hansen, Tinglysningskontoret, Hobro.

Dokumenterede Vedtægter fremlagde jeg på sidste Generalforsamling, men de blev afslået af Dirigenten, som tilsyneladende ikke har læst Roskilde Advokaternes "Generalforsamlingen" eller Grundloven.

I Vedtægterne bør indføres at Bestyrelsen ikke kan udpege/foreslå inhabile personer som Dirigent på Generalforsamlinger eller som fremtrædende personer i Bestyrelsen.

*Venlig hilsen
Torkild Rasmussen. "*

Dirigenten lagde ud med at tydeliggøre, at Torkild Rasmussens forslag reelt bestod af to forslag.

Det første forslag var følgende:

"Ejerforeningen Skodsborgparken 1s Vedtægter skal altid være tinglyste, som gældende vedtægter dateret 24. Oktober 1977. Ref. Retspræsident Sorup Hansen, Tinglysningskontoret, Hobro. "

Hertil bemærkede dirigenten, at Torkild Rasmussen først var ankommet til generalforsamlingen efter formandens beretning, hvori formanden havde redegjort for tinglysningen af vedtægterne. Dirigenten var enig i, at de gældende vedtægter altid skulle være tinglyst, og det var således også sket nu.

Torkild Rasmussen fremførte, som flere gange tidligere, at vedtægterne ikke var lovligt vedtaget, og at formanden var den eneste, der havde foreslået og redigeret det hele. Torkild Rasmussen fremførte endvidere, at han havde kontaktet administrationen og gjort vrøvl over vedtægternes manglende tinglysning, hvorunder administrationen havde oplyst, at vedtægterne ville blive tinglyst i januar 2017. Herefter havde han skrevet til Tinglysningsretten i Hobro, som havde oplyst, at vedtægterne med de seneste ændringer ikke var blevet tinglyst, og at retten kun kendte til én form for vedtægter i Skodsborgparken, hvilket var vedtægterne fra 1977.

Dirigenten oplyste hertil, at det var korrekt, hvis retspræsidenten i Tinglysningsretten havde oplyst sådan, idet vedtægterne, som de var blevet vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. november 2015 og den ekstraordinære generalforsamling den 17. december 2015, endnu ikke var tinglyst på det tidspunkt. Det korte af det lange var dog, at Torkild Rasmussens forslag (første del) var bortfaldet, idet vedtægterne nu var tinglyst, som oplyst i formandens beretning den 11. september 2018.

Med hensyn til gyldigheden af vedtægterne havde dette spørgsmål været behandlet mange gange tidligere, og det måtte nu anses for uddebatteret. Vedtægterne var gyldige som flere

gange redegjort for.

Formanden forklarede kort, hvorfor det havde taget så længe af få vedtægterne tinglyst. Det skyldtes en kendelse fra Østre Landsret, der var kommet for nylig om påtaleretten i vedtægternes § 27, hvorefter samtlige prioritethavere ifølge de lån, der fremgår af det først tinglyste skøde på de respektive ejerlejligheder, og som fortsat har pant i nogle ejerlejligheder, også skulle samtykke og dermed påtegne vedtægternes tinglysning. Dette havde fordret et større detektivarbejde, hvorunder formanden og foreningens administrator, Rikke Pedersen, havde gennemgået 7-800 sider for at finde frem til de pågældende långivere og panthavere. Det var lykkedes, og nu var vedtægterne endelig blevet tinglyst.

Formanden bemærkede hertil, at der aldrig var nogen, der havde bestridt, at vedtægterne skulle tinglyses. Det havde blot taget længere tid end håbet og forventet.

Dirigenten redegjorde herefter for anden del af Torkild Rasmussens forslag, som var følgende:

"I Vedtægterne bør indføres at Bestyrelsen ikke kan udpege/foreslå inhabile personer som Dirigent på Generalforsamlinger eller som fremtrædende personer i Bestyrelsen."

Dirigenten bad i den forbindelse Torkild Rasmussen om at uddybe, hvad han mente med den sidste halvdel af forslaget: "fremtrædende personer i Bestyrelsen".

Torkild Rasmussen svarede hertil, at bestyrelsesmedlemmer ikke måtte være inhabile, og at han gennem årene havde fremsat påstand om, at det har været tilfældet både for dirigentens og bestyrelsens vedkommende. Han tilføjede, at formanden havde oplyst, at han var advokat, men da han havde kontaktet Advokatsamfundet, havde de oplyst, at de ikke havde noget advokatmedlem ved det navn. Ligeledes oplyste Torkild Rasmussen, at man havde valgt Sven Westergaards Ejendomsadministration, fordi de skulle have to advokater ansat, og han havde undersøgt, at der ingen advokater var i Ejendomsadministrationen.

Formanden svarede kort, at det gav sig selv, at Torkild Rasmussen havde fået dette svar fra Advokatsamfundet, idet hans bestalling blev deponeret, da han gik på pension, og han kaldte sig derfor heller ikke advokat længere.

Dirigenten meddelte, at man måtte tilbage på sporet og det konkrete forslag.

Herefter redegjorde både dirigenten og formanden for, at der ikke var grund til at indskrive noget om inhabilitet i foreningens vedtægter. Det var helt unødvendigt, idet det allerede følger af helt almindelige retsprincipper, at dirigenten ikke må være inhabil. Det samme gælder, hvis et bestyrelsesmedlem skulle blive foreslået som dirigent. Inhabilitet ville kunne forekomme, såfremt den foreslåede dirigent eller en ham nærtstående måtte antages at have en særlig personlig interesse i udfaldet af et punkt på dagsordenen.

Forslagets (andel del) blev derpå sat til afstemning.

Der var 1 stemme for forslaget, mens resten af forsamlingen stemte imod forslaget.

Forslaget (andel del) var dermed ikke vedtaget.

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 hele bestyrelsen samt suppleanten var villige til genvalg. Endvidere indstillede bestyrelsen Hans Jørgen Boisen til den ledige suppleantpost. Hans Jørgen Boisen præsenterede sig selv for forsamlingen.

Dirigenten spurgte, om der var andre forslag eller kandidater. Dette var ikke tilfældet, og med akklamation blev hele bestyrelsen og de 2 suppleanter (gen)valgt.

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.
Mogens Dalsgaard	Skodsborgparken nr. 54, 4. tv.

Suppleanter er:

Thora Mikkelsen	Skodsborgparken nr. 54, 5. th.
Hans Jørgen Boisen	Skodsborgparken nr. 52, 1. 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:

Flemming Moss, nr. 50, 1. th. bragte følgende indlæg:

”Det er vigtigt, at bygningernes standard kan holdes up-to-date. Det er vigtigt, at der kan gennemføres hensigtsmæssige renoveringer. Ejerne har interesse i at kunne opdatere og forbedre

indretningen af lejlighederne, når der er behov for det. Det er nødvendigt for at fastholde Skodsborgparken som en attraktiv bebyggelse.

Bestyrelsen har gennem de seneste år gjort en stor og nødvendig indsats for at få styr på renoveringer og istandsættelser af lejligheder. Renoveringer skal gennemføres med omtanke og omhu og til mindst mulig gene for alle beboere. Der er kommet udmærkede og nødvendige stramninger i husordenens renoveringsafsnit. Der er bl.a. kommet krav til entrepriseforsikring og byggeperiodens længde. Det skal bestyrelsen have ros og anerkendelse for.

Af husordenen fremgår også at: Renoveringsudvalget skønmæssigt helt kan afslå enhver yderligere hultagning i bærende vægge. Det betyder i praksis - at bestyrelsen afviser alle renoveringsprojekter, som omfatter ændringer af indvendige bærende vægge i de enkelte lejligheder. Det har vi konkret oplevet.

Der er 3 grunde til, at den praksis skal ændres:

- **For det første er det usagligt.**

Det er usagligt, fordi det ikke tager udgangspunkt i den enkelte sag. Hverken i de nuværende faktiske forhold i den enkelte lejlighed eller omfanget af de ønskede ændringer, eller hvordan de udføres. Afslaget er ikke begrundet i en konkret bygningsfaglig vurdering. Man forholder sig ikke til fakta. Det er et skøn uden saglig begrundelse. Hvis foreningen vil bestemme, hvilke ændringer man må lave inde i de enkelte lejligheder, så skal det være sagligt begrundet.

- **For det andet er det urimeligt over for de enkelte ejere.**

Når man som ejer får afslag på sit projekt, så opleves det som ubegrundet, unødigt restriktivt og et angreb på retten til at indrette sin egen lejlighed, som man ønsker. Det umuliggør reelt realisering af en række ønsker - f.eks. handicapvenlige døråbninger, større badeværelse, udvidelse af køkken, bedre adgang mellem køkken og spisestue, eller nedlæggelse af smalle gange, som kan udnyttes til mere opbevaringsplads.

Det føles som et alvorligt og urimeligt indgreb, at ændringer i ens egen lejlighed, som overholder alle krav i bygningsreglementet og i husordenen, hvor der tidligere er givet tilladelse til tilsvarende ændringer, nu ikke længere er mulige på grund af en ny politisk holdning i bestyrelsen.

- **For det tredje - så varetager det ikke foreningens medlemmers interesser.**

Konsekvenserne af disse begrænsninger påvirker alle ejeres mulighed for at indrette os, som vi ønsker – også når vores behov ændrer sig. For eksempel hvis man bliver dårligt gående og får brug for hjælpemidler til transport og løft i sin lejlighed.

En så restriktiv politik vil også påvirke salgspriserne for lejlighederne negativt. Når fremtidige købere opdager de meget begrænsede muligheder for at gøre rumfordelingen mere tidssva-

rende og ældrevenlig, så vil det afholde flere fra at købe. Det vil gøre vores fælles ejendom mindre attraktiv.

Renoveringer skal gøres med omhu, der skal være styr på processen, og man skal tage hensyn til naboerne. Det opnår vi med tydelige og rimelige retningslinjer – ikke med usaglige, urimelige og politisk begrundede forbud.

Jeg synes, at foreningen skal ændre praksis, så det bliver muligt at renovere - også når det medfører ændringer af bærende vægge.

Hvad siger bestyrelsen til det? Jeg vil også gerne høre medlemmernes synspunkter.”

Bestyrelsesmedlem og formand for Renoveringsudvalget, Jan Wiuff lagde ud med at bemærke, at Flemming Moss ikke nævnte begrundelsen for, hvorfor Renoveringsudvalget havde afvist hans ansøgning om indgreb i de bærende vægge. Som anført i formandens beretning havde man hverken historikken og/eller den nødvendige viden om, hvad der tidligere var foretaget af indgreb i bærende vægge. Idet det således ikke var muligt at konstatere, hvad der ville ske med bygningen ved yderligere indgreb i bærende vægge, havde anbefalingen fra foreningens håndværkere og rådgivere været, at der ikke burde tillades yderligere indgreb. Man var gået så vidt som at tillade indgreb i ikke bærende vægge, men bestyrelsen fastholdt, at der ikke længere må foretages indgreb i de bærende vægge.

En ejerlejlighedsejer spurgte, om myndighederne ikke kender historikken i forhold til indgreb i de bærende vægge.

Jan Wiuff svarende, at det var ikke umiddelbart tilfældet, og at det i øvrigt krævede, at der i hvert tilfælde var søgt tilladelse, hvilket der formentlig ikke var blevet gjort kontinuerligt.

Flemming Moss bemærkede, at hvis der var konkrete sager, hvor det ikke var gjort efter forskrifterne, måtte man jo tage fat i dem. Man kunne ikke blot på baggrund af ”fortidens synder” begrænse fremtidens muligheder.

I forhold til den rådgivning, som bestyrelsen havde fået, bemærkede Flemming Moss endvidere, at ikke alle bærende vægge har den samme betydning, og at ikke alle er belastet lige meget. Flemming Moss var selv ingeniør og havde grundigt undersøgt sagen og de statiske beregninger af Skodsborgparken, hvor der ikke var noget fagligt grundlag for en generel bekymring eller et generelt forbud mod enhver ændring af indvendige bærende vægge.

Mogens Østergaard, nr. 26, 5, tv. erklærede, at han var meget uenig heri, og at der ikke burde ændres på de bærende vægge.

Flemming Moss understregede, at hans indlæg ikke var for at argumentere for sin egen byggesag. Det var det generelle og principielle i, hvad der var sagligt og rimeligt i ejerforeningsregi. Det var efter hans mening ikke foreningens pligt at lave byggesagsbehandling, den for-

pligtelse henlå hos kommunen, som har det faglige ansvar.

Jan Wiuff gentog, at bestyrelsen ikke havde historikken over tidligere indgreb i de bærende vægge, og bestyrelsen ønskede ikke at forholde sig til den enkelte hultagning i forhold til størrelse, udformning mv.

Jørn A. J. Pedersen, nr. 40, 3. tv. fremførte, at når man flytter ind et sted som Skodsborgparken, sker det i et byggeri, hvor man tager ansvar og hensyn til hinanden, og at man ved, hvad man går ind til. Hvis en af betingelserne er, at der ikke må gøres indgreb i de bærende vægge, måtte det altså være sådan.

Michael Randrup, nr. 48, 3. tv. oplyste, at han lige var flyttet ind, og at han opererede i forskellige foreninger, hvor hans firma opkøbte og renoverede lejligheder. Han ville ikke udtrykke nogen kritik af bestyrelsen, idet han mente, at der er blevet lavet et fantastisk regelsæt om renoveringerne. Han havde dog erfaret, at man hurtigt kunne komme i klemme, når man skulle forberede en ansøgning om renovering i forbindelse med køb af en lejlighed, hvor man måske skulle se nærmere på, hvad vedtægterne sagde, og hvad der reelt mødte folk, når de købte lejligheden. Han opfordrede derfor bestyrelsen til at få skrevet præcist ind i vedtægterne, at man ikke må gøre indgreb i de bærende vægge eller flytte køkkener, således at der ikke tages politiske beslutninger uden hjemmel i vedtægterne.

Dirigenten afklarede i den forbindelse, at spørgsmålet var reguleret i vedtægternes § 17, hvoraf det bl.a. fremgik, at "Et medlem må ikke foretage indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer, eller i det hele taget foretage forandringer, der er til gene for de øvrige medlemmer". Ligeledes fremgik det, at "Bestyrelsen træffer i hvert enkelt tilfælde den endelige afgørelse om, hvorvidt ovenstående krav er opfyldt". Dirigenten var på den baggrund ikke enig i, at der ikke fremgår noget om indgreb i de bærende vægge og om bestyrelsens beslutningskompetence i vedtægterne.

Jan Wiuff tilføjede, at der i husordenen tillige var en særskilt bestemmelse om, at bestyrelsen kunne afvise enhver hultagning, og den agtede bestyrelsen ikke at ændre på. Endvidere bemærkede han, at man som køber er forpligtet til at læse og sætte sig ind i både foreningens vedtægter og husorden, således at man på den baggrund kan tage stilling til, om man ønsker at købe ejerlejligheden.

Jan Søjle, nr. 24, 1. th. spurgte, om der var nogen fortilfælde, hvor det var gået galt efter indgreb i de bærende vægge.

Jan Wiuff svarede, at det var der ikke ham bekendt, men bestyrelsen arbejdede ud fra princippet "better safe than sorry".

Flemming Moss bemærkede, at dette var ganske rigtigt, men man var stadig nødt til at forholde sig til den enkelte sag, og om der var tale om et større eller mindre indgreb. Hvad ville el-

lers blive det næste – at man ikke måtte installere vaskemaskiner, fordi det kunne medføre vandskader, larme og være til gene for naboerne? Han kunne ikke se forskellen og påpegede, at rent fagligt ville huset ikke komme til at falde sammen.

Torkild Rasmussen oplyste, at han havde fået et brev fra borgmesteren og byrådet om, at det var forbudt at bryde ind i de bærende konstruktioner og etablere gulvvarme, samt at han havde talt med foreningens forsikringsselskab, som havde oplyst, at der var tegnet en forsikring for de bærende konstruktioner.

Der var ingen bemærkninger hertil, og debatten omkring indgreb i de bærende konstruktioner blev herefter afsluttet.

Finn Klarskov, nr. 62, 5. tv. spurgte, om bestyrelsen havde overvejet foreningens muligheder for at undgå korttidsudlejning via f.eks. Airbnb.

Formanden svarede, at det ikke havde været overvejet, men hvis det var et problem, ville bestyrelsen gerne se nærmere på spørgsmålet.

Suzanne Philipson, nr. 62, 2. th. forklarede, at da hun flyttede ind for 33 år siden, kunne hun godt nå alle tørrestængerne i tørrerummet. Det var dog ikke længere tilfældet, og hun ville derfor gerne høre, om der var mulighed for at få dem sænket en smule.

Formanden svarede, at det var undersøgt, og at det faktisk var en bekostelig affære, men bestyrelsen ville gerne forsøge at finde en løsning.

Finn Vanggaard, nr. 36, 4. th. spurgte, om det i relation til en eventuel udbedring af problemerne med kolde vægge/kuldebroer kunne tænkes, at bestyrelsen ville sætte opgaven i udbud og forelægge flere løsninger for generalforsamlingen.

Formanden svarede, at bestyrelsen var i gang med at undersøge forskellige løsninger. Bestyrelsen var dog ikke nået til nogen konklusion, og det var således noget, man skulle arbejde videre med det kommende år.

Hanne Gottlieb, 48, 3. th. spurgte, om der var mulighed for at sætte en tavle eller lignede op til fælles meddelelser frem for at hænge dem på vinduespartiet.

Formanden svarede, at man prøver at begrænse det, og at det gerne kun skulle være Søren, der opsatte fælles meddelelser. Der havde dog været en del opsætninger i forbindelse med de mange renoveringer på det seneste. Bestyrelsen havde vurderet, at det ikke var en god ide at sætte meddelelserne på væggen eller lignende i stedet.

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, hævdede dirigenten kl. 21.00 generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dette referat underskrives i henhold til ejerlejlighedsforeningens vedtægter § 11, stk. 1, 2. pkt.: "Beretningen underskrives af dirigenten og de medlemmer af bestyrelsen, der var til stede på generalforsamlingen."

Skodsborg, den 22/11 2018

Per Sørensen, Dirigent:



Bestyrelsen:



Rene Johansen:



Bodil Brøgger:

Mogens Dalsgaard:



Jan Wiuff: