

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II
Ejd.nr.: 2-299

Referat af ordinær generalforsamling

År 2018, onsdag den 28. november, kl. 19.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II. Generalforsamlingen blev afholdt i selskabslokalet, Skodsborgparken 10, 2942 Skodsborg, med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 2 suppleanter, én 1. suppleant og én 2. suppleant.
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.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 31 ejerlejlighedsejere ud af 57 med et fordelingstal på 3.397 ud af i alt 6.227, heraf var 6 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 613 repræsenteret ved fuldmagt.

Bestyrelsen og suppleanter var mødt ved Michael Holm, Jørgen Haukohl, Bjørn Christiansen,

Hans Günther Petersen og Anne Simon. Desuden var foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzbøger til stede.

Herudover deltog direktør Michael Tarding og administrator Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

På bestyrelsens vegne bød formanden, Michael Holm, velkommen til den ordinære generalforsamling.

Formanden foreslog Michael Tarding valgt som dirigent. Michael Tarding blev valgt med akklamation.

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

Rikke Pedersen fungerede som referent.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden gennemgik den med indkaldelsen omdelte skriftlige årsberetning, der tillige gengives med formandens tilføjelser på generalforsamlingen (anført i kursiv) her:

”Årsberetning 2017/2018 Skodsborgparken II (”S II”)

Bestyrelsen har i år bestået af:

Michael Holm, formand
Bjørn Christiansen, bestyrelsesmedlem
Jørgen Haukohl, bestyrelsesmedlem
Anne Simon, suppleant.
Hans Günther Petersen, suppleant.

Siden sidste generalforsamling har der været afholdt adskillige bestyrelsesmøder - ordinære og ekstraordinære - samt møder og kommunikation/samarbejde med Skodsborgparken I (”S I”).

Endvidere har der været daglig kommunikation mellem bestyrelsesmedlemmerne, administrationen og ejendomsinspektøren.

Der henvises til udsendt sommerbrev fra juni, som ligger på vores hjemmeside.

Vandskader og forsikring:

Jeg iler med at kommentere bemærkningerne om vandskader i sommerbrevet.

Desværre varede tilstanden i vandskader ikke mange dage, og det har været galt på flere fronter med sprængte vandør. I alt har vi det sidste 1½ år haft 16 vandskader, som er anmeldt til forsikringen; derudover mindre skader som ikke er anmeldt.

I alt har vi haft forsikringsskader for kr. 788.000 i dette tidsrum. Den største enkeltskade kostede 217.000. Der har været flest skader i nr. 18 og nr. 12.

Det har givet 2 problemer:

- 1) Det praktiske som har været lidt af en pestilens for mange, ikke kun der hvor skaden er sket, men også i de lejligheder som følgelig er berørt med vandindtrængning.
- 2) Det forsikringsmæssige: Vi har været forsikret hos Købstæderne – og de har opsagt vores rørskadeforsikring.

Med en årlig præmie på kr. 162.000 (og kr. 5.000 selvrisiko) er det forståeligt, og ved sidste års generalforsamling advarede vi allerede om det.

Ved opsigelsen af forsikringen gik vi straks i gang med at finde et andet forsikringselskab. Det var ikke nemt. Med den skadestatistik som vi har, kunne vi ikke finde noget dansk selskab, som ville forsikre os med rørskadeforsikring, og vi mente i bestyrelsen ikke, at det var ansvarligt at forsætte uden dækning.

Men et norsk selskab – Protector – tilbød at tage forsikringen med en årlig præmie på kr. 235.000 og en selvrisiko på 20% eller kr. 20.000 min. per skade, og det har vi accepteret pr. 1. november i år.

Samtidig er vi gået i gang med at forsøge at finde en ordning til at reducere omfanget af skaderne, og vi arbejder i skrivende stund med Kemp & Lauritzen om f.eks. at påsætte en form for Aqua-stop på strengene. Om det kan lade sig gøre og i givet fald hvordan, vil vi redegøre for, når vi er kommet længere i sagen.

Dette bringer os direkte til økonomi - vores regnskab for sidste år (som sluttede 30.6.2018) og vores budget for indeværende år (2018/2019).

Regnskab

Vedlægges separat, og bliver gennemgået af dirigenten. Regnskabet viser som forventet et mindre overskud.

Budget for 2018/2019

Vi havde som meddelt i sommerbrevet forudsat en uændret eller mindre stigning i budgettet (opkrævning) af fællesudgifter; men med de forsikringspriser og selvrisiko som vi nu må se i øjnene, samt udgifter til vandstop installationer, har vi måttet hæve opkrævningen til fællesudgifter med 10% fra d. 1. januar 2019 og frem til 30. september 2019. Det svarer til 5% årlig stigning. *På generalforsamlingen præciserede formanden, at dette ikke betød, at stigningen på de 10 % i fællesudgifterne ville ophøre igen med udgangen af september 2019. I regnskabsåret 2018/2019 ville den blot kun udgøre 5 %, idet den først trådte i kraft midt i regnskabsåret pr. 1. januar 2019.*

Langtidsbudget:

Hans har meget flittigt arbejdet på et 10 års budget. Det er bestemt ikke nemt og er netop blevet standset af realiteterne ifm. vandskader (og forsikringspræmie). Vi arbejder videre på sagen og forventer at udsende et langtidsbudget i løbet af de kommende måneder.

Holte Fjernvarme ("HF") / Varmeregning:

Ud af det blå har HF her i oktober meddelt os om en ny beregningsmodel for varmepriser for 2019.

Kort og godt siger HF, at priserne ikke vil stige, men en stor del af varmeregningen vil blive beregnet på basis af den måde, vi afkøler vores returvand. Vi i denne bygning (og det samme gælder for SI) returnerer vandet for varmt. Dvs. vi udnytter ikke varmen godt nok, og det straffes i de nye offentlige tariffer.

Kort og godt bevirker den nye beregningsmodel, at vores kommende varmeregning, baseret på uændret forbrug, vil stige med ca. 12,5 %.

Ligeledes ændres den måde, varmeregningerne vil blive opkrævet på. Fremover skal vi ikke betale det samme beløb hver måned, men vi skal betale måned for måned.

De fleste bruger jo meget varme i vintermånederne; men kun lidt i sommermånederne. Vi arbejder på en model sammen med administrationen og Brunata; men forvent en stor varmeregning i januar/februar/marts. *På generalforsamlingen tilføjede formanden, at bestyrelsen var blevet enige med administrationen om, at der for nuværende ikke ændres på de månedlige a conto opkrævninger i varme. Man forventede at de høje månedlige varmeregninger fra Holte Fjernvarme i vinterhalvåret ville blive udlignet af lavere varmeregninger i sommerhalvåret, og hvis der skulle mangle likviditet til at dække varmeregningerne i vinterhalvåret, forventes det at kunne dækkes ind af indestående på driftskontoen.*

Vi har haft møde med HF for nylig, og vi arbejder på, om vi kan udsætte beslutningen om den nye beregningsmodel. I mellemtiden arbejder vi på løsninger for at forbedre vores returvandstemperatur. Hvordan ved vi ikke endnu, men igen har vi åbnet en dialog med Kemp & Lauritzen for at se, hvad vi kan gøre; det kan være tiltag på ejendommen, og det kan være tiltag i de enkelte lejligheder; bl.a. isolering, og i den forbindelse er det klart, at de nye vinduer vil være en stor fordel.

Husorden:

Hans og Anne har arbejdet på en revideret udgave af vores husorden. Den vil bl.a. stramme op på krav ifm. ombygning/renovering af lejligheder. Den skulle have været klar her til generalforsamlingen, men det blev den ikke, så den vil blive udsendt indenfor en måned eller to sammen med langtidsbudgettet.

Parkanlæg:

Parkudvalget har afholdt tre møder i 2018, der afholdes yderligere et ultimo november. Alle møder indledes med en parkvandring hvor alt besigtiges. Indkomne sager beses ligeledes. Der tages løbende beslutninger om særlige forhold, der har betydning for pakkens smukke udtryk. Der bliver blandt andet ansøgt kommunen om tilladelse til fældning af svage træer.

I år har vi været oppe imod tørken med hårdt angreb af vise områder. Vi synes dog, at parken er kommet flot igen.

I år er der foretaget en del beskæringer af træer både på vestsiden og østsiden.

Vore egne medarbejdere har overtaget en del opgaver, som tidligere var på eksterne hænder. Dette gør de til udvalgets største tilfredshed. Klipping af bøge-purren er dog stadig eksternt. Parkudvalget består af medlemmer fra henholdsvis Skodsborgparken I og Skodsborgparken II. Samarbejdet går fortrinligt.

Hjemmeside:

En ny version af www.skodsborgparken.com er på vej. Anne har arbejdet sammen med SI om en ny, fælles og mere overskuelig hjemmeside.

Sidst men ikke mindst vil jeg gerne give en stor TAK til Søren, Jesper, Torben og Jonas, som har gjort et meget stort arbejde igen i år, til bestyrelsens store tilfredshed.

Specielt m.h.t takling af forsikringsproblemerne nævnt ovenfor, har Søren gjort et meget fint salgsarbejde da det nye selskab skulle inspicere ejendommen inden endelig godkendelse.

Også stor tak til administrationen, specielt ved Rikke, som er kommet rigtigt godt ind i forretningsgangene og udført arbejde til punkt og prikke.

p.b.v.
Michael Holm – formand.”

Efter anmodning fra formanden orienterede foreningens ejendomsinspektør, Søren Fritzbøger, om den nye affaldsordning. Fra 1. september 2019 skulle affaldet sorteres i papir, plast, glas metal og pap. Foreningen ville få stillet affaldsbeholdere til rådighed til sorteringen, og de placeres i skralderummet. Affaldsskakterne ville stadig kunne anvendes til det almindelige husholdningsaffald. Nærmere information ville følge fra Rudersdal Kommune, men for nuværende så det ud til, at den nye ordning ville kunne indføres uden problemer, idet man havde det rette mandskab til det.

Formanden tilføjede, at det jo betød, at alle fremover skulle i skralderummet. Bestyrelsen havde derfor besluttet at iværksætte omkodning af nøglerne, så alle havde adgang til skralderummet ”indefra”, dvs. så man ikke skulle ud og få våde sko for at komme ned med skrald.

Herefter blev beretningen sat til debat.

En ejerlejlighedsejer anførte, at det var rigtig fint, at man ville opdatere foreningens husorden, men at man efter hans opfattelse ikke kunne gøre det uden at ændre i vedtægterne.

Formanden svarede, at det var han ikke bekendt med, men det var taget ad notam, og bestyrelsen ville undersøge det nærmere.

Ejerlejlighedsejeren oplyste endvidere, at han havde talt med en bekendt i relation til afkøling af returvandet, og at der var udfordringer med det kolde vand på den måde, at det tog meget lang tid, før det blev rigtig koldt.

Formanden svarende, at han havde de samme udfordringer, og at han ville tro, at isolering af varmtvandsrørene ville kunne hjælpe på det.

En anden ejerlejlighedsejer bemærkede, at han var bekendt med lignende udfordringer i en anden bebyggelse, og der skyldtes det, at rørene lå for tæt.

Det noterede bestyrelsen sig.

En ejerlejlighedsejer spurgte, om strømafbrudelsen i nr. 20, som havde krævet aftentilkald af 3 elektrikere, var forsikringsdækket.

Det bekræftede formanden, og Søren Fritzbøger tilføjede, at det skyldtes udfordringer med udendørslyset, hvor målertavlen to gange var brændt af. Man var i gang med at få undersøgt det med Teknologisk institut.

Formanden bemærkede, at bestyrelsen i forlængelse af strømafbrydelsen havde modtaget et forslag fra en beboer om oprettelse af en fælles SMS-gruppe, som Søren kunne sende beskeder til i sådanne tilfælde. Man var ikke gået videre hermed, da problemet meget hurtigt var blevet løst. Det skulle dog drøftes, om der skulle opsættes nødløs.

En repræsentant for et dødsbo fremkom med et længere indlæg i forlængelse af bestyrelsens planer om opdatering af foreningens husorden og i forlængelse af en nylig uoverensstemmelse med dødsboet herom. Repræsentanten var meget urolig for bestyrelsens planer i forhold til at stramme op omkring reglerne for renovering, idet det kunne medføre store økonomiske begrænsninger for den enkelte ejer. Man måtte f.eks. ikke indføre forbud i husordenen mod at flytte på køkkener mv., hvis det afveg fra vedtægterne. Repræsentanten bemærkede endvidere, at der var andre i bebyggelsen, der havde lavet om, renoveret, flyttet køkkener mv. Dette havde naturligvis medført gener for andre, og de skulle minimeres mest muligt, men man skulle også respektere de mennesker, der ønskede at lave om på deres ejerlejlighed.

Formanden svarede, at det stod helt klart i vedtægterne, at der ikke måtte ændres på de tekniske installationer, som f.eks. det at flytte på køkkener, WC/faldstammer og lignende ville medføre. Bestyrelsen lagde i den forbindelse bl.a. vægt på det forhold, at den fælles bebyggelse og de omkringliggende lejligheder skulle beskyttes. Formanden forklarede endvidere, at bestyrelsen i den konkrete sag havde anmodet om en fyldestgørende ansøgning, hvor planlagte ændringer i installationer/rørføringen fremgik. Formanden var hertil kun bekendt med et eneste andet – helt særskilt – tilfælde, hvor der tidligere var givet tilladelse til at flytte et køkken. Denne tilladelse var givet efter professionel rådgivning fra en fagkyndig, og der havde været tale om en lejlighed i stueplan, hvor rørføring mm. ikke var til gene for andre, idet den lå ned mod vaskeriet og parkeringskælderen. Desværre havde den løsning dog også senere vist sig at give store udfordringer.

Der var ikke yderligere til beretningen.

Beretningen var herefter taget til efterretning

Ad dagsordenens pkt. 3 – Fremlæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik i hovedtræk årsrapporten for 2017/2018, der viste et overskud på kr. 23.238,-. Overskuddet foresloges overført til egenkapitalen.

Dirigenten bemærkede, at passussen omkring en bevilget driftskredit på max kr. 500.000 fra banken ikke længere var relevant. Driftskrediten var ophørt i 2016, og man havde nu gjort revisor opmærksom på, at det ikke længere skulle fremgå i regnskabet.

Årsrapporten blev sat til debat.

En ejerlejlighedsejer spurgte, hvad posten garageleje var. Formanden svarede, at det vedrørte en garage, som foreningens lejede sammen med Skodsborgparken I til ejendommens maskiner.

Herefter blev årsrapporten sat til afstemning.

Årsrapporten for 2017/2018 blev godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018/2019. Budgettet var baseret på bestyrelsens forslag om en stigning i fællesudgifterne på 10 % pr. 1. januar 2019.

Formanden bemærkede, at de kr. 500.000 afsat til ”Forsikringer incl. selvrisiko” både dækkede over forsikringspræmien på den nye ejendomsforsikring, selvrisiko ved skader, samt forbedringer til f.eks. Aqua stop som nævnt i beretningen.

Budgettet blev sat til debat, og der var ingen spørgsmål eller bemærkninger.

Herefter blev budgettet sat til afstemning.

Driftsbudgettet for 2018/2019 blev godkendt med en stigning i fællesudgifterne på 10 % pr. 1. januar 2019.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad. dagsordenens pkt. 6 og 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen og valg af 2 suppleanter, én 1. suppleant og én 2. suppleant

Som det også var anført i indkaldelsen til generalforsamlingen, var formanden Michael Holm samt bestyrelsesmedlem Jørgen Haukohl på valg, og de modtog begge genvalg.

Bjørn Christiansen havde valgt at udtræde af bestyrelsen, men modtog valg til Hans Günther Petersens suppleantpost, alt imens Hans Günther Petersen modtog valg til den således ledige bestyrelsespost for 1 år. Suppleant Anne Simon var også på valg, og hun modtog ligeledes genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre forslag eller kandidater. Dette var ikke tilfældet, og med akklamation blev Michael Holm og Jørgen Haukohl genvalgt for 2 år, Hans Günther

Petersen blev valgt til bestyrelsesposten for 1 år, og Anne Simon og Bjørn Christiansen blev valgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant for 1 år.

I henhold vedtægternes § 18 har bestyrelsen efterfølgende konstitueret sig som følger:

Bestyrelsen:

Michael Holm	Formand	På valg i 2020
Jørgen Haukohl	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Hans Günther Petersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019

Suppleanter:

Anne Simon	1. suppleant	På valg i 2019
Bjørn Christiansen	2. suppleant	På valg i 2019

Ad. dagsordenens pkt. 7 – Valg af revisor

Efter indstilling fra bestyrelsen blev BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 8 – Eventuelt

Af emner der blev drøftet under punktet eventuelt kan nævnes følgende:

En ejerlejlighedsejer spurgte, hvad udsigterne var i forhold til at få nye vaskemaskiner i vaskeriet, da vaskemaskinen i nr. 16 var ved at være lidt træt.

Formanden svarede, at det altid havde været bestyrelsens politik at købe lidt dyrere vaskemaskiner, så de forventeligt holdt længere. Søren Fritzboeger bemærkede hertil, at det dog var korrekt, at nogle af vaskemaskinerne var ved at være nogle år gamle, så det kunne drøftes nærmere på et af de kommende bestyrelsesmøder. I den forbindelse noterede formanden sig, at ca. halvdelen af de fremmødte anvendte vaskemaskinerne.

En ejerlejlighedsejer spurgte til farver på markiser, idet det havde fremgået i sommerbrevet, at hvis man anskaffede sig en ny markise, skulle den være offwhite. Ejerlejlighedsejeren havde spurgt omkring, og ingen huskede, at det tidligere var vedtaget, ligesom mange af markiserne var sribede.

Formanden svarede, at det var et gammelt pålæg fra kommunen, som man havde fået oplyst fra tidligere administrator for længe siden, men hvor materialet fra dengang desværre var gået tabt. Formanden bemærkede hertil, at der i sommerbrevet kun var afgivet en opfordring til, at de slidte markiser udskiftes til offwhite.

En ejerlejlighedsejer tilføjede, at vedkommende huskede, at det tidligere havde været oppe, hvor der havde været enighed om, at de nugældende markiser kunne bibeholdes, men at ved udskiftning af markisen skulle den være offwhite.

En ejerlejlighedsejer spurgte, om et af tørrerummene kunne anvendes til cykelopbevaring.

Søren Fritzboeger bemærkede hertil, at det ikke var længe siden, at man havde gennemført en cykelrazzia, hvor man kun var kommet af med to cykler – så beboerne var åbenbart glade for deres cykler. Bestyrelsen ville se nærmere på mulighederne.

En ejerlejlighedsejer nævnte, at det også kunne være fint at få en hylde til hjelme, pumper og lignende i cyklehusene. Det ville bestyrelsen også se nærmere på.

En ejerlejlighedsejer roste foreningens område, som altid var pænt og velholdt, men der kunne være lidt udfordringer med blade i indkørslen til parkeringskælderen.

Søren Fritzboeger svarede, at de var meget opmærksomme på, at det skulle fejes, og at det blev prioriteret. Formanden bemærkede hertil, at der også står en kost og en spade i indkørslen, som beboerne altid var velkomne til at benytte, hvis de havde lyst.

En ejerlejlighedsejer spurgte, om de senest gældende vedtægter kunne blive lagt på den nye hjemmeside. Det kunne de naturligvis.

En ejerlejlighedsejer spurgte, om der var nogen storskraldsaftale til f.eks. elektronik. Søren Fritzboeger svarede, at der ikke var nogen egentlig aftale herom, og det skulle derfor køres på genbrugspladsen.

En ejerlejlighedsejer udtrykte glæde over den nye bæk, men hun kunne også godt tænke sig en i solen ud for Skodsborgparken nr. 18.

Formanden svarede, at bænken havde været forsøgt opsat der, men at det ikke kunne lade sig gøre på grund af de parkerede biler mm.

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og der blev takket for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives med NemID og i henhold til vedtægternes § 17, stk. 2 af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Penneo

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

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

Michael Tarding

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejd.Adm. A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-01-04 13:51:29Z

NEM ID 

Jan Michael Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Skodsborgparken II

Serienummer: PID:9208-2002-2-801255000670

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-01-04 13:54:24Z

NEM ID 

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>. 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>