

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II
Ejd.nr.: 2-299

Referat af ordinær generalforsamling

År 2021, torsdag den 25. 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 og referent.
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 34 ejerlejlighedsejere ud af 57 med et fordelingstal på 3.732 ud af i alt 6.227, heraf var 12 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 1.279 repræsenteret ved fuldmagt.

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

Christiansen og Carsten Terpager. Desuden var foreningens ejendomsinspektør Søren Fritzbøger til stede.

Herudover deltog direktør Michael Tarding og stud.jur. Michala Bay Nielsen 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.

Michala Bay Nielsen fungerede som referent.

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

Formanden gennemgik den med indkaldelsen omdelte skriftlige årsberetning:

”Årsberetning 2020/21 Skodsborgparken II (”S II”)

Bestyrelsen har i år bestået af:

*Michael Holm, formand
Jørgen Haukohl, bestyrelsesmedlem
Anne Simon, bestyrelsesmedlem
Bjørn Christiansen, suppleant.
Carsten Terpager, suppleant*

*Til trods for covid tid har det været et godt år for Skodsborgparken II.
Vi har gode folk – Søren, Jesper, Torben og Jonas - som ordner alt det daglige, de er stabile og serviceminded og gav mere end de havde pligt til under nedlukningen.
Vi har en god administration, som er kommet godt ind i sagerne.
Økonomien er stabil, vi kommer ud med et overskud og har bygget en lille reserve op til eventuelle uforudsete udgifter og eventuelle udgiftsforskydninger.*

Det er ingen eller meget få klager vi ser, hvorimod der kommer forslag – i en positiv tone - fra beboerne, og de bliver alle behandlet seriøst.

Det er denne bestyrelses hovedformål at sørge for, at her er pænt og ordentligt, alle ting skal fungere, alle mangler skal udbedres hurtigt, og vi skal være på forkant med forbedringer. Samtidig skal man ikke se bort fra, at vi er 57 husstande og vi kan ikke gøre alle 57 100% tilfredse; men det er vores opgave at vurdere om vores initiativer og tiltag er til gavn og tilfredshed for langt de fleste.

Siden sidste generalforsamling har der været afholdt flere bestyrelsesmøder - ordinære og ekstraordinære - samt møder og kommunikation/samarbejde med Skodsborgparken I ("S I"), inklusiv parkudvalgsmøder.

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

Der henvises til de udsendte 4 informationsbreve, som også ligger på hjemmesiden.

Holte Fjernvarme ("HF") / Varme og afkøling af returvand

Vi arbejder med at optimere vor forbindelse via Skodsborgparken I til Holte Fjernvarme. Vi har fået god assistance for at undersøge mulighederne fra HF's konsulent

Vi har i øjeblikket en stor fordel af at få varmen fra fjernvarme fra affaldsforbrændingsanlægget i Hørsholm. Det betyder, at vi ikke vil opleve de kæmpe prisstigninger på energi, som ses verden over på olie, gas og elektricitet.

Nye tariffer og derved afregnings modeller kommer alligevel ikke frem i 2022, men først 2023. Det er ikke sikkert, at nye afgiftsmodeller hjælper os.

I.f.m. vores arbejde med at spare på energien, har vi udskiftet endnu flere lamper til ren Led lys.

ELbiler/hybrid biler

Vi har nu fået den annoncerede Clever el-stander sat op, og den er i brug hver dag. Vi har hørt om flere, der påtænker at anskaffe en elbil, og vi følger situationen nøje.

Vi har udstukket nogle regler om brug af samme, og de regler skal inkorporeres i vores husorden. Derfor er der formelt et forslag til afstemning senere.

Forsikring

Og derved fokus på Vandskader: Det er gået rimeligt godt med kun nogle få skader.

Vi har nu fået fuldt installeret såkaldte AquaStop ventiler i alle opgange.

Med det i mente bad vi vores forsikringselskab, Protector, om en reduceret præmie. Det ønskede de ikke at give, så vi indkaldte tilbud fra flere selskaber.

I modsætning til tidligere, hvor det var svært blot at finde nogen der var interesseret i at forsikre os, kom der nu flere bud på banen pga. vores præventive installationer. Som en konsekvens heraf er vi nu per 1.11.2021 gået over til Topdanmark, som vi betaler en præmie på kr. 162.000 om året mod sidste års præmie på kr. 241.000.

Regnskab

Vedlægges separat og vil blive gennemgået af dirigenten. Regnskabet viser et overskud, som vi foreslår overført til næste regnskabsår.

Budget for 2021/2022

Budgettet vedlægges – med uændret bidrag.

Ny ejerlejlighedslov

En ny lov ang. normalvedtægter træder i kraft i 2022, og bestyrelsen og administrationen arbejder på eventuelt at indrette vores vedtægter og husorden, så den er konform.

Det er ikke store sager, der skal ændres.

Vi vil informere beboerne i løbet af det kommende år og om nødvendigt have det på dagsordenen til godkendelse til næste års G/F.

Naboejendommen Skodsborgparken 8 - tidligere børnehaven "Konkylien"

Ny lokalplan og byggetilladelse er vedtaget, så vi ser frem til at den nuværende gamle villa bliver revet ned, og der bliver bygget en ny pæn bygning i 3 etager i gule sten, så det matcher Skodsborgparken og Solgården, indeholdende 5 lejligheder.

Der bliver underjordiske garager med nedkørsel fra vejen ved Skodsborgparken. Byggeriet forventes at gå i gang i begyndelsen af marts 2022.

Ny dørtelefoner med video

De gamle dørtelefoner virker ikke helt efter hensigten, og med en stigning i indbrud nord for København er det værd at overveje alle de sikkerhedstiltag vi kan finde på, og derved bedre overvågning.

Efter opfordring har vi indhentet tilbud om installation af et nyt system som inkluderer video kontakt, så man kan se hvem der ringer på.

Vi har taget udgiften med i budgettet; men vi vil lade generalforsamlingen beslutte om vi skal installere det eller ej.

Affaldssortering

Der er nye påbud om yderligere sortering på vej. Mere herom senere.

Juletræ

Pga. byggerod på den sædvanlige plads, kommer der desværre ikke noget juletræ op i år !

Parkanlæg

Parkudvalget, som er sammensat af medlemmer fra Skodsborgparken II og I, holder 4 ordinære møder om året. Herudover er der løbende "samtaler" om akutte forhold, der dukker op.

Vi er altid meget optaget af at vores park fremstår smuk og sund. Bøgepuren klippes smukt sidst på sommeren og fremstår dermed altid meget flot.

Mange af vore træer vokser sig jo store. Vi har i år fået topbeskåret træerne ved parkeringspladsen, med stor succes.

Mange beboere har ønsker vedr. fjernelse af visse træer. Dette kan desværre ikke tillades. Kommunen er meget kategoriske med at parken fremstår i henhold til Byplanvedtægt nr.12 gældende for Skodsborg fra Strandmøllen til Høje Skodsborg nordgrænse.

“I henhold til byplanvedtægten skal de frie arealer udformes som et samlet parkareal med bevarelse af den nuværende karakter og den værdifulde del af den nuværende beplantning. Ingen del af den eksisterende beplantning må fjernes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen og Fredningsnævnet for Københavns Amtsrådsreds. Der skal udarbejdes en samlet plan for alle frie arealer, og denne plan skal forelægges kommunalbestyrelsen og Fredningsnævnet til godkendelse.” (Klip fra Byplanvedtægten)

Der er i 2008-2010 udarbejdet og godkendt en samlet beplantningsplan for området. Gældende for vores område så er denne plan revideret af parkudvalget i september og tilsendt kommunen.

p.b.v.

Michael Holm – formand.”

En ejer roste bestyrelsen for de nye informationsbreve.

En ejer spurgte, om der var mulighed for at få opsat spejle overfor opkørslen til garagen.

En anden ejer nævnte i den forbindelse, at ejeren havde været i kontakt med kommunen, som ikke havde et problem med, at der bliver opsat spejle overfor opkørslen.

Formanden anførte, at foreningen ikke selv må sætte spejle op, men at han synes forslaget var en god ide, såfremt man fik tilladelse hertil.

En anden ejer spurgte angående varme og afkøling til returvand (fjernvarme).

Et bestyrelsesmedlem anførte hertil, at ejendommen er udstyret med et en-strengs varmesystem, hvor hver lejlighed har et varmerør, der kommer ude fra opgangen og løber ind i radiatorerne. Med den konstruktion er det ikke muligt at afkøle vandet mere end 6-7 grader.

Bestyrelsen er i gang med at se om der er mulighed for at bygge anlægget om, således at varmen udnyttes bedre.

En anden ejer spurgte om grunden til, at man ikke kan få el-ladestander i kælderen. Formanden oplyste, at den nuværende elinstallation i ejendommen kun tillader strøm til én elbil pr. opgang. Formanden anførte yderligere, at der kan indføres ekstra strøm til ejendommen, så alle ejere kan få et stik, men at dette er en dyr løsning. Bestyrelsen var ikke afvisende overfor projektet.

En anden ejer nævnte, at dørene i kældergangen var meget beskidte og slidte, og spurgte om hvor ofte der blev gjort rent i kældergangen. Formanden nævnte hertil, at der er blevet lagt epoxygulv i alle kældergange, da dette er nemmere at gøre rent. Herefter nævnte ejendomsinspektøren, at kældergangene bliver rengjort en gang om måneden, men at man ikke

rengjorde dørene.

En ejer spurgte, om der var mulighed for at putte bioaffald ned i affaldsskunken i stedet for det pågældende system. Ejendomsinspektøren anførte hertil, at man havde haft et møde med kommunen, men at affaldsskunken kun tømmes en gang om ugen, hvorfor der ville opstå lugtgener. Yderligere nævnte kommunen, at de har dårlig erfaring med, at ejerne ikke lukker poserne ordentligt.

Der var ikke yderligere til beretningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning

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

Dirigenten gennemgik i hovedtræk årsrapporten for 2020/2021, og bemærkede, at denne var med en blank revisorpåtegning.

Dirigenten nævnte, at posten ”andre indtægter” var steget i 2020/2021, da man havde solgt en traktor.

Yderligere nævnte dirigenten, at posten ”vedligeholdelse” blandt andet omfatter tæpper på trappeopgangene.

Årsrapporten viste et overskud på kr. 345.200. Overskuddet foresloges overført næste regnskabsår.

Foreningens likvide midler udgjorde på regnskabsdagen kr. 1.110.468.

Årsrapporten blev sat til debat.

En ejer spurgte ind til de materielle anlægsaktiver, herunder om man ville aktivere projektet vedrørende dørtelefoner og varmeanlæg i stedet for at udgiftsføre hele projektet i et regnskabsår.

Formanden nævnte, at dørtelefonerne ville blive afskrevet på en gang i det næste årsregnskab. I forhold til varmeanlæg ville dette også blive en engangsudgift, såfremt revisoren godkender det.

Der var ikke yderligere bemærkninger til årsrapporten.

Herefter blev årsrapporten sat til afstemning.

Årsrapporten for 2020/2021 blev godkendt.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022. Budgettet var baseret på bestyrelsens forslag om fastholdelse af fællesbidragene.

Bestyrelsesformand Michael Holm supplerede ved at nævne at den nye forsikring først starter til november og derfor er der budgetteret med 231.000 kr., til næste år på denne post.

Formanden nævnte yderligere posten ”facadekantbånd”. Formanden forklarede, at der var budgetteret med 200.000 kr., til dette, da facadekantbåndet er i meget dårlig stand trods man har malet det op til flere gange. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på dette.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger.

Herefter blev budgettet sat til afstemning.

Driftsbudgettet for 2021/2022 blev godkendt uden en stigning i fællesbidragene.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag

Forslag 1 fra bestyrelsen om udskiftning af dørtelefoner.

”Bestyrelsen foreslår, at det gamle og knap så velfungerende (dårlig lyd) dørtelefonanlæg udskiftes til et nyt med video, og at der i den forbindelse trækkes nye elledninger til anlægget. Udgifterne hertil – kr. 464.000,00 – finansieres dels via budgettet og dels via ejerforeningens likvide midler og vil ikke medføre en stigning af fællesbidragene.”

Formanden fremlagde forslaget og nævnte, at bestyrelsen er blevet bekendt med et nyt system, som er trådløst og som derfor ikke kræver at der trækkes nye ledninger. Dette system kan kobles til ejernes mobiltelefoner. Formanden nævnte, at bestyrelsen nu var i gang med at undersøge hvilke systemer der var på markedet, og bestyrelsen derfor ikke havde lagt sig fast på et bestemt system endnu. Det var dog sikkert, at det ikke vil blive dyrere end de kr. 464.000 kr., uanset hvilket system man valgte.

En ejer spurgte i den forbindelse om man kunne lave en bevægelsesføler i opgangene ligesom i Skodsborgparken I, af hensyn til besparelse af strøm, såfremt det trådløse system var billigere end 464.000 kr.

Formanden anførte hertil, at fuld belysning kan være et forbyggende middel til indbrud, hvorfor belysning døgnet rundt er valgt med vilje. Pærerne i alle lamperne er udskiftet til LED pærer, hvilket er billigere og dermed har sparet foreningen penge.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 2 fra bestyrelsen om en tilføjelse til husordenens § 8 med følgende ordlyd:

”Der er på terræn overfor nr. 18 opsat en Clever ladestand med 2 udtag.

De 2 parkeringspladser her, er reserveret til el-biler under opladning.

Disse 2 pladser må benyttes af beboere i Skodsborgparken 10-20 og deres gæster, såfremt de har en ”grøn ladetilladelse” som angiver lejlighedsnummer på den pågældende ejer.

Denne fås (u/b) ved henvendelse til ejendomskontoret.

Der bliver udstedt én tilladelse pr. lejlighed. Tilladelsen skal ligge i forruden.

Vi henstiller til at man flytter sin el-bil når den er opladet.

Den skal dog flyttes senest efter 4 timer i tidsrummet kl. 8 til kl. 22, så andre kan komme til.

Der skal anvendes P-skive.”

Formanden fremlagde forslaget.

Formanden uddybede ”Lade tilladelsen”. Lade tilladelsen indebærer, at ejeren får et kort, som skal lægges i bilens forrude, således at man kan se, at det er en ejer i foreningen der oplader bilen.

Formanden nævnte yderligere, at 4-timers begrænsningen skal forstås således, at ejeren gerne må holde der hele natten, men at man i dagstimerne skal holde sig til 4-timers begrænsningen.

En ejer spurgte hvor lang tid det tager at lade en elbil op.

Formanden anførte, at lade tiden varierer fra bil til bil alt efter årgang.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

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 bestyrelsesmedlem Anne Simon på valg og modtog genvalg.

Anne Simon blev genvalgt uden modkandidater.

Som 1. og 2. suppleant genvalgte Bjørn Christiansen og Carsten Terpger uden modkandidater.

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

Bestyrelsen:

Michael Holm	Formand	På valg i 2022
Jørgen Haukohl	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Anne Simon	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023

Suppleanter:

Bjørn Christiansen	1. suppleant	På valg i 2022
Carsten Terpger	2. suppleant	På valg i 2022

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 punktet eventuelt kan nævnes følgende:

En ejer advarede om, at de 4 grå søjler, der er placeret ved indkørslen er løse, da de er blevet påkørt af en person og at ejerne skal være opmærksomme på dette.

En anden ejer nævnte, at lamperne i parken var rigtig flotte, men om der ville være mulighed for at udskifte lamperne på den åbne parkeringsplads.

Formanden anførte hertil, at bestyrelsen ikke havde planer om at skifte lamperne på den åbne parkeringsplads.

En ejer gjorde opmærksom på, at skiltet hvor der står ”privat område” til Skodsborgparken er dækket med buske og spurgte i den forbindelse om man kunne klippe buskene. Ejendomsinspektøren noterede dette.

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.30, 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

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-12-03 09:19:50 UTC

NEM ID 

Jan Michael Holm

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-801255000670

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-12-03 09:58:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BZ46G-TZHNFSV11B-MXHHW-MKOLZ-GYHZI

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>