

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II
Ejd.nr.: 2-299

Referat af ordinær generalforsamling

År 2022, torsdag den 24. 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.
 - a) Tilføjelse til husordenens § 2 - Lejlighederne/benyttelse
 - b) Nyt / ekstra skralderum
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 37 ejerlejlighedsejere ud af 57 med et fordelingstal på 3.299 ud af i alt 6.227, heraf var 7 ejerlejlighedsejere med et fordelingstal på 796 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 Fritzboeger til stede.

Herudover deltog administrator Michael Suhr Fabrin og stud.jur. Michala Bay Nielsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

1 - Valg af dirigent

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

Formanden foreslog Michael Suhr Fabrin valgt som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

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

Michala Bay Nielsen fungerede som referent.

2 - Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden gennemgik den med indkaldelsen omdelte skriftlige årsberetning:

”Årsberetning 2021/2022 Skodsborgparken II (”S II”)

Bestyrelsen har i år bestået af:

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

Det har været et travlt år med store udfordringer og flere er i sigte.

På hjemmefronten har vi gode folk - Søren, Jesper, Rene og Jonas - som ordner alt det daglige, de er stabile og serviceminded.

Vi har en god administration, i år styret af Michael Fabrin, som har været os en stor hjælp. Siden sidste generalforsamling har der været afholdt flere bestyrelsesmøder - ordinære og ekstraordinære - samt møder og kommunikation/samarbejde med Skodsborgparken I (”SI”), inklusiv parkudvalgsmøder.

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

Økonomien er stabil, vi kommer ud med et overskud og har bygget en reserve op, som primært skyldes at vi ikke har realiseret flere af de projekter som egentlig blev besluttet på sidste General Forsamling.

Det kommer vi tilbage til.

Der henvises til de udsendte 2 informationsbreve, i marts og august, som også ligger på hjemmesiden. Ikke alle er på mail listen, så hvis du ikke modtager nyhedsbrevene per email, vil vi opfordre jer til at kontakte administrationen og melde jer på.

Holte Fjernvarme ("HF") / Varme og afkøling af returvan.

Det er netop lykket os at lave en fornuftig aftale med SI, om fordeling af motivationsafgiften, og vi betaler for iår (2022) kr 150.000 til SI, og samme beløb i 2023. (Tidligere 2 år kr. 100.000).

Vi skal så i mellemtiden finde en mere permanent løsning, og det kan enten være at vi får en direkte varmtvandsledning ind til SII, således at vi afkobler os fra SI i fremtiden. Vi afventer tilbud fra HF. En anden løsning kan være at forblive med SI, som arbejder på en løsning om ombygning af varmecentralen med en varmeveksler således at returvandet altid vil være inden for motivationsafgift temperaturen. Begge dele er bekostelige affærer, så vi har afsat en del af den kommende udgift i budgettet.

Holte Fjernvarme (HF) har meddelt en stigning i varmeudgiften fra 1.januar 2023, som udsendt ligeledes per email og lagt på hjemmesiden.

Så vidt vi er orienteret skyldes stigningen at HF ikke har nok bioafald til at brænde, (pga den nye affaldssortering!) og må ty til at bruge en del gas til opvarmning!

Regnskab 2021/2022

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

Budget for 2022/2023

Budgettet vedlægges - med en foreslået stigning på 5%.

I praksis er der ikke opkrævet stigning i første halvår af regnskabsperioden (1.7-31.12.22), men stigningen er så lagt på anden halvdel af regnskabsåret (1.1.23-30.06.23).

Ny dørtelofoner med video

Det blev vedtaget sidste år, men er endnu ikke blevet installeret, da vi har været lidt tilbageholdne pga. det punkt vi kommer ind på nu, nemlig vores tag.

Det er dog vores hensigt at få dørtelofonerne installeret snarest.

Taget:

Som informeret i August brevet er vi blevet opmærksom på at vores tag er ved at være udslidt. Det løber vand igennem både i den nordlige og den sydlige ende; hidtil kun igennem udhænget, men en undersøgelse viser at belægningen generelt er blev stiv/sprød og der er allerede huller. Vi har et konsulenthus på sagen, og deres rapport vedlægges.

Det bliver en meget bekostelig affære, som på ingen måde kan dækkes af det almindelige fællesudgift bidrag. Mere diskussion forventer vi på denne general forsamling. Der bliver ikke taget nogen endelig beslutning på denne G/F, men når vi er kommet videre i undersøgelserne om de muligheder der må være, vil vi indkalde til informationsmøde(r) og til beslutning senere på en ekstraordinær G/F.

Pga. af denne situation har vi heller ikke udskiftet kantbåndet ved taget, da det vil være en naturlig ting at gøre ifm. en tagudskiftning.

Parkudvalget:

Parkudvalget holder møde 3-4 gange årligt, samt yderligere efter behov. I år står parken flot og velpasset.

Vi har plantet 7 ekstra rododendroner ud for opgang 10, da vi vurderede at der var lige lovlig meget efeu.

Vi får jævnligt forslag om at få strandgrunden opgraderet med borde og bænke, men det er vores vurdering, at den vil tiltrække endnu flere gæster udefra. Det er vores (Skodsborgparken I og II's) ansvar at grunden vedligeholdes og vi ønsker ikke yderligere omkostninger til dette.

Vores bølgepur er vokset rigeligt højt og derfor vil den blive beskåret i løbet af vinteren. Vi

beskærer den ned til ca 70 cm i højden. De afskårne grene lægges under bøgepurren. Hækken vil ikke være køn at se på i tiden frem til bladene kommer, hvorefter den næsten vil genvinde sit udseende.

I forbindelse med nedrivning og bygning af Skodsborgparken 8 er der fjældet en del af træerne, dog ikke de fredede træer. Vi forventer at der vil blive yderligere beskåret/fjernet i slutningen af færdiggørelsen af det nye byggeri. Det er planen at vores bøgepur skal forlænges ind til den nye ejendom, så det giver et samlet indtryk, set fra Strandvejen.

*p.b.v.
Michael Holm - formand.”*

En ejer spurgte, hvorledes ”bedre vand” skulle forstås. Et bestyrelsesmedlem forklarede, at fjernvarmeledningen løber ind øverst i nr. 64, og derfor er Skodsborgparken II de sidste til at få vand, hvilket medfører en dårligere mulighed for, at få afkøling og varme af vandet. Man vil således få den fulde temperatur og effektivitet af vandet, såfremt foreningen får en stikledning direkte ind fra vejen.

En fra bestyrelsen nævnte, at bestyrelsen har fundet på en trådløs løsning i henhold til de nye dørtelefoner, således at den bliver koblet op til ejernes telefon. Hvis ejerne ikke har en smartphone, kan de stadig benytte sig af systemet. Når systemet kommer op at køre, vil der være mulighed for at få hjælp til at installere det på ens telefon. Prisen ligger ligeledes indenfor budgettet.

Formanden tilføjede, at man har fået en specialist ud for at foretage yderligere undersøgelser af taget og rapporten viser, at det er mere presserende end man havde forventet. Fugtigheden ude i siderne bliver ved med at blive forøget. Man vil arbejde på at indhente flere forskellige tilbud, således at man kan få det til en god pris og kvalitet. Når man har fundet en løsning på problemet, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Formanden anførte yderligere i henhold til finansiering af projektet, at ejerforeningen ikke har mulighed for at optage lån og at lån også er meget dyre for tiden. Baggrunden for dette er også, at banken ikke har mulighed for at få pant i ejerforeningen og derfor vil finansieringen være, at alle ejere skal give et kontant pengebeløb, som fordeles efter lejlighedernes fordelingstal.

En ejer spurgte ind til motivationsstraffen og hvor meget udgangstemperaturen på Skodsborgparken II var. En fra bestyrelsen nævnte, at afkølingen for at undgå motivationsafgift skal være ca. 35 c.

En ejer spurgte ind til forslaget ang. solceller på taget. Formanden nævnte hertil, at der er mulighed for at få solceller på taget. Disse solceller vil dække ca. 30% af ejendommens forbrug og derfor ikke beboernes forbrug. Årsagen til dette er, at foreningen ikke kan frakoble sig det elektriske system, da alle 57 lejligheder skal være enige herom. Tilbagebetalingsperioden er også lang på solceller, hvilket skønnes er 15-20 år, og derfor er det bestyrelsens indstilling, at man ikke bør

vælge dette.

En ejer spurgte, hvorfor man ikke låste porten til strandgrunden. Bestyrelsen nævnte, at det ikke er tilladt, da man ikke kan forbyde folk udefra. Hertil blev der spurgt om der var råd til en ny låge, og dette ville Parkudvalget tage med videre til næste møde.

En ejer nævnte, at der var en plet jord mellem nr. 18 og 20, hvor der ikke var plantet noget og om Parkudvalget ville kigge på det. Det samme gjaldt maling på træværk. Parkudvalget bekræftede dette og nævnte yderligere, at de var i gang med at male alt træværk i foreningen.

Der var ikke yderligere til beretningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning

3 - Fremlæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik i hovedtræk årsrapporten for 2021/2022, og bemærkede, at denne var med en blank revisorpåtegning.

Årsrapporten viste et overskud på kr. 631.245. Overskuddet blev forslået overført til næste regnskabsår.

Dirigenten nævnte, at driftsudgifterne var lidt højere end normalt, hvilket skyldes øget el-priser og elevatoreftersyn.

Foreningens likvide midler udgjorde på regnskabsdagen kr. 1.653.725. Egenkapitalen er endvidere steget til kr. 1.626.256.

Årsrapporten blev sat til debat.

En ejer spurgte om det var korrekt, at foreningen skulle finansiere ladestander og ikke el-leverandøren. Bestyrelsen nævnte, at det er foreningen, der skulle finansiere dem, men foreningen betaler ikke for forbruget, som el-bilerne bruger. Man betaler for et abonnement årligt.

Der var ikke yderligere bemærkninger til årsrapporten.

Herefter blev årsrapporten sat til afstemning.

Årsrapporten for 2021/2022 blev godkendt.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022/2023. Dirigenten nævnte særligt, at der ville ske en stigning på 5% på fællesudgifterne.

Budgettet er baseret på kendte og indekserede omkostninger, hvorfor man f.eks. også har sat elposten højere, hvilket bevirker, at posten ”offentlige afgifter” bliver en del højere end tidligere.

Der var budgetteret med udgifter i alt på kr. 2.573.699 og indtægter i alt på kr. 35.000. Udgangspunktet er, at det er et 0 budget.

En ejer spurgte hvorfor personaleomkostningerne var så lave. Formanden nævnte, at man deler personaleudgifterne med Skodsborgparken I.

En ejer spurgte ind til om man ville vente med facadekantbåndet til efter renovationen af taget. Bestyrelsen bekræftede dette.

En ejer spurgte om det var muligt, at få rullende 5-10 års budgetter eller en vedligeholdelsesplan, således at renoveringer ikke kommer som overraskelser. Formanden nævnte, at man har prøvet at lave dette før, men det er meget svært, da der hele tiden kommer uforudsete ting, som man ikke kan tage højde for i et budget eller vedligeholdelsesplan.

En ejer spurgte om man kunne rykke regnskabsåret eller generalforsamlingen, således at det matcher bedre, i stedet for et halvt kalenderår. Dirigenten nævnte, at man måske kunne få en generalforsamling en måned før, men det er svært at nå.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger.

Herefter blev budgettet sat til afstemning.

Driftsbudgettet for 2022/2023 blev godkendt med en stigning i fællesbidragene.

5 - Forslag

A - tilføjelse til husordenens § 2 - Lejlighederne/benyttelse

”Lejlighederne må kun benyttes til beboelse. Udlejning af værelser må kun finde sted i et sådant omfang, at der i en ejerlejlighed aldrig må bo mere end en person

pr. værelse, jfr. vedtægternes § 5, stk. 3. Opmærksomheden henledes endvidere på vedtægternes § 5, stk. 4 omkring almindelig udlejning samt gentagne udlejninger til skiftende lejere til gene for de øvrige beboere, hvor bestyrelsen kan pålægge en ejer at ophøre med udlejningsvirksomhed af den pågældende art. **Ejer kan maksimalt foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Al udlejning skal meddeles til ejendomsinspektøren.**”

Flere ejere spurgte om der førhen havde været et problem. Formanden afviste dette, men man ønskede blot at undgå Airbnb fremadrettet.

En ejer spurgte hvad definitionen var på en korttidsudlejning. Dirigenten nævnte hertil, at definitionen på det er det, som man gør ved Airbnb, hvor man lejer den ud i en meget kort periode.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

B - nyt / ekstra skralderum

Forslag fra beboer:

”I forbindelse med den udvidede sortering af affald, er det blevet åbenlyst, at det eksisterende skralderum mellem nr. 18 og 20 ikke kan rumme de beholdere, den udvidede sortering medfører. Allerede på nuværende tidspunkt er der kapacitetsproblemer for så vidt angår pladsen.

Derfor foreslås, at der etableres et ekstra (aflastningsrum) i skellet mellem nedkørslen til parkeringskælderen og Skodsborgparken 8 - opført i lette bæredygtige materialer.

Ved den foreslåede placering kan skraldebilen uden besvær dreje delvis ind i nedkørslen, hvorfra der vil være direkte adgang til det foreslåede ekstra / nye skralderum.

Samtidig tilgodeses beboerne i de lave numre af Skodsborgparken, så de får kortere afstand til skralderummet. Skodsborgparken 8 er nu under nedrivning, og det nye/ekstra skralderum kunne derfor med fordel etableres, samtidig med nybygningen af Skodsborgparken 8.

Med den udvidede sorteringsordning vil et sådant rum kunne klare udfordringen i lang tid fremover, og pladsen syd for nedkørslen har den rette størrelse og kan efter rydning af buskads umiddelbart indrettes til et nyt ekstra skralderum.

Det er naturligvis ærgerligt at skulle bruge penge på et tiltag, vi er blevet pålagt udefra, men på den anden side skal vi også sikre, at kapacitet er afstemt efter forholdene, så vi er rustede til også at klare eventuelle fremtidige krav om yderligere sortering.

Måske kan der endda igen blive plads til en kasse for farligt / elektronisk affald i det nye rum.”

Dirigenten nævnte, at dette forslag var til en drøftelse og derfor skulle der ikke stemmes om forslaget på generalforsamlingen.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og bad om en hensigtserklæring til bestyrelsen om at overveje denne mulighed.

Bestyrelsen nævnte, at det ikke ville være hensigtsmæssigt at skulle gå til det ene skralderum for en slags skrald og omvendt. Endvidere nævnte bestyrelsen, at det ikke er sikkert, at man blot ville kunne lave det, da der højst sandsynligt skal søges tilladelse til projektet. Der er ligeledes blevet dobbelt kapacitet for plastic og pap i det nuværende skralderum.

Der var flere indslag fra forskellige beboere som var imod forslaget. Der var ikke positiv stemning om forslaget.

En ejer nævnte, at man muligvis kunne overveje at få et nyt dørsystem/udskifte jerndøren til skralderummet for, at lette støj for omkringliggende beboere. Dette var en del ejere enige om. En anden ejer nævnte, at man muligvis kunne sætte gummilister på døren. Søren Fritzboeger har prøvet at sætte gummi på, men det har indtil videre ikke hjulpet.

Formanden anførte, at man kunne prøve at presse plastik og pap sammen, således at der kommer mere kapacitet i skraldevognene. Bestyrelsen anførte, at de gerne ville arbejde videre på at få en ny dør.

Der var ikke yderligere bemærkninger.

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 på valg og modtog genvalg.

Michael Holm blev genvalgt med applaus og uden modkandidat.

Bestyrelsesmedlemmet Jørgen Haukohl var ligeledes på valg og modtog ikke genvalg. Suppleant Carsten Terpager tilkendegav at han var villig til valg til bestyrelsesposten.

Carsten Terpager blev valgt med applaus og uden modkandidat.

Som 1. og 2. suppleant genvalgtes Bjørn Christiansen og blev Jørgen Haukohl ligeledes valgt uden modkandidater.

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

Bestyrelsen:

Michael Holm	Formand	På valg i 2024
Carsten Terpager	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Anne Simon	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023

Suppleanter:

Bjørn Christiansen	1. suppleant	På valg i 2023
Jørgen Haukohl	2. suppleant	På valg i 2023

8 - Valg af revisor

Efter indstilling fra bestyrelsen blev BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgt.

9 - Eventuelt

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

En ejer spurgte om man havde planer om at sætte røgalarmen op i opgangene. Formanden nævnte, at dette ikke var noget bestyrelsen havde planlagt, men hvis ejerne ønskede dette, ville bestyrelsen kigge på det.

En ejer spurgte ind til varmemålerne i opgangen, da man er nødsaget til at benytte sig af en stige, førend man kan se ens forbrug. Ejeren spurgte i den forbindelse om man kunne få et nummer til Brunata eller lign., således at man på den måde kunne se sit varmeforbrug. En fra bestyrelsen nævnte, at man har bestilt et system fra Brunata, hvor man via en app på ens telefon kan følge sit forbrug.

En ejer ønskede ligeledes om man kunne få nogle lister, som kan haspes fast på vinduerne nede i tørrerummet. Bestyrelsen ville kigge på dette.

En ejer spurgte om andre havde problemer med internetforbindelsen. Formanden nævnte, at det ofte havde noget at gøre med streamingtjenesterne. En ejer tilføjede hertil, at Stofa havde nævnt, at man kunne få et bedre abonnement, men det kræver at hver enkelt ejer selv gør det.

En ejer spurgte ind til lyset i kælderen, som tænder i alle kælderrum, når man tænder for lyset. Hertil spurgte ejeren om det ville være billigere at få en tænd og sluk knap. Bestyrelsen nævnte, at man har skiftet mange pærer ud til LED og det ville ikke være billigere at få en tænd og sluk knap.

Da der herefter ikke var yderligere til dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.30, og der blev takket for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives med NemID og i henhold til vedtægtens § 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 Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-12-12 07:57:11 UTC

NEM ID 

Jan Michael Holm

Bestyrelsesformand

Serienummer: e8df0fb-93c9-47c4-bd7e-967cfc3aaeb3

IP: 178.155.xxx.xxx

2022-12-12 09:41:27 UTC

Mit  

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>