

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

Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I
Ejd.nr.: 2-298

Referat af ordinær generalforsamling

År 2017, torsdag den 26. oktober, kl. 19.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken I. Generalforsamlingen blev afholdt på Skodsborg Kurhotel, Salonen, 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. 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, hvorefter fremgår følgende: "I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning – et beslutningsreferat – om forhandlingerne på generalforsamlingen."

Repræsenteret på generalforsamlingen var 82 ejerlejlighedsejere ud af 247 med et fordelings-tal på 7.625 af i alt 21.647, heraf 14 ejerlejlighedsejere med et fordelings-tal på 1.241 ved fuldmagt.

Bestyrelsen og suppleanter var mødt ved René Johansen, Peer Dejgaard, Jan Wiuff, Niels Horn, Bodil Brøgger, Mogens Dalsgaard og Thora Mikkelsen. Herudover deltog Dean Milevski fra BDO Statsautoriseret revisionselskab, Carsten Haun Larsen fra STOFA A/S og administrator Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent:

Formanden, René Johansen, indledte med en kort præsentation af bestyrelsen samt repræsentanterne fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, STOFA A/S og Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

På bestyrelsens vegne bød formanden velkommen til den ordinære generalforsamling og foreslog Per Sorensen, 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 henledte endvidere opmærksomheden på, at det i medfør af den nye persondataforordning (med endegyldig ikrafttræden den 25. maj 2018) er blevet nødvendigt at indhente samtykke fra den enkelte ejerlejlighedsejer til, at ejerens navn og adresse oplyses i referatet fra generalforsamlingen. Et sådant samtykke skulle derfor udtrykkeligt gives ved en ejers oplysning om vedkommendes navn og adresse på generalforsamlingen. Såfremt en ejerlejlighedsejer er angivet 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 forløbne 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 følger:

"Bestyrelsen har i overensstemmelse med vedtægterne på sædvanlig vis udsendt beretningen i skriftlig form.

Som det fremgår heraf er årets 3 væsentligste begivenheder:

- 1. Etablering af videodortelefonanlæg.*
- 2. Overgang til Stofa som leverandør af kabel TV.*
- 3. Oprettelse af et renoveringsudvalg.*

Jeg håber, at alle er glade for videodortelefonanlægget, og at der efterhånden er styr på alle spørgsmålene til Stofa. Bestyrelsen har bedt Carsten Haun Larsen være til stede i aften, hvis der skulle være enkelte yderligere spørgsmål. Carsten har i øvrigt været fantastisk til at følge op på overgangsproblemer.

En beboer har i øvrigt utallige gange – og senest i et skriftligt indlæg her til generalforsamlingen – fremført, at de nye vedtægter kom stykvis frem over 1-1½ år. Begrundelsen for de nye vedtægter er nævnt mange gange; nemlig en tiltrængt modernisering, idet de gamle vedtægter stammer tilbage fra 1977 med en enkelt lille ændring i 1995. Vedtægterne er vedtaget i overensstemmelse med vedtægtsbestemmelserne herom. De kom ikke stykvis frem, men på én gang, og de blev énstemmigt foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 19.november 2015 og endeligt vedtaget énstemmigt på ekstraordinær generalforsamling den 17.december.2015.

I samme indlæg gør medlemmet gældende, at der ikke siden år 2000 har været udsendt korrekt varmeregnskab. Med hensyn til reglerne om individuel varmemåling har disse været forelagt Rudersdal kommune efter klage fra medlemmet. Denne sag er afsluttet, efter at kommunen har fået alle de oplysninger, de ønskede, fra vores administrator. Sagen er dermed endeligt afgjort.

Medlemmet gør også på ny gældende, at videodortelefonerne ikke er vedtaget på en lovlig generalforsamling. Med hensyn til videodortelefonerne blev de vedtaget ved ekstraordinær skriftlig generalforsamling den 7.3.2017 og herunder indbetalingen af de 500.000,- kr.

Endelig gør medlemmet i indlægget på ny gældende, at Stofas TV installationer ikke er lovligt vedtaget. Med hensyn til Stofa er det et lovkrav med stikledningerne (som vi i øvrigt fik gratis), og der er kun tale om et leverandørskifte, der hører under bestyrelsens daglige ledelse, jfr. vedtægternes § 12. Endelig er husordenen ajourført med hensyn til Stofa, og der blev udsendt en orienteringsskrivelse herom fælles for Skodsborgparken I og II.

Med hensyn til varmeregnskabet kan man nu se, at de nye målere er opsat, og mange har fået penge tilbage. Vi arbejder i øvrigt sammen med vores varmeingeniør på en modernisering af varmeregnskabet, så det bliver forenklet og mere forståeligt for vore beboere. Det er naturligvis foranlediget af opsætningen af de nye målere.

Som man måske har bemærket det, er afrensning/maling af facadebåndene mv. iværksat.

Renoveringsudvalget arbejder med at nå frem til en endelig procedure for renoveringer i en afvejning af behovet for renovering, og at gøre processen tålelig for naboerne. Millimeterretfærdighed kan her være dyrekøbt for et ødelagt naboskab.

Fremadrettet arbejder vi med en ny parkbelysning, der nærmere skal drøftes med Skodsborgparken II.

Endvidere arbejdes der med det stigende parkeringsproblem, hvor vi dog ikke endnu har en endelig løsning.

Husk oprensning af afløb på altaner og terrasser for blade mv., så vi undgår så mange vand-skader som muligt.

Jeg håber endelig, at vi ses til juletræet tændes den 3. december."

Beretningen blev derpå sat til debat.

Karen Folmer Andersen, 46, 3. tv. havde oplevet problemer med sort skærm på displayet på sin video-dørtelefon, hvor vedkommende, der havde ringet på, alligevel var kommet ind i opgangen.

Søren Fritzbøger svarede, at dette var et almindeligt problem, når avisbude mv. ringede på alle etager på én gang. Hvis flere beboere trykker for at lukke buddet ind, vil kun det første tryk gå igennem, og de øvrige beboere vil opleve sort skærm.

Torkild Rasmussen, 36, 4. tv. meddelte, at han ikke havde stemt for Per Sørensen som dirigent, at der ikke var tale om en lovlig generalforsamling, og at generalforsamlingen ikke var korrekt indkaldt, idet de gældende vedtægter var de tinglyste vedtægter fra 1977. Endvidere anførte Torkild Rasmussen, at formanden og Per Sørensen var kommet med lodrette løgne til generalforsamlingerne.

Formanden svarede, at de nye vedtægter naturligvis skulle tinglyses, og at denne ekspedition var igangsat. At tinglysningen var igangsat senere end planlagt skyldtes, at man skulle have styr på de sidste formalia omkring underskrift af den fælles deklARATION omkring fordelingen af varme mellem Skodsborgparken I og II. Formanden påpegede endvidere, at de nye vedtægter var gældende for foreningens medlemmer fra det tidspunkt, de blev vedtaget i overensstemmelse med foreningens regler herom, dvs. fra den 21. november 2016.

Dirigenten tilføjede, at kravet om tinglysning af vedtægterne skulle ses i lyset af den tid, da de første vedtægter blev vedtaget, idet man dengang ikke havde de samme muligheder som i dag for at blive bekendt med vedtægternes indhold. I dag kan man f.eks. blot slå op på foreningens hjemmeside og finde vedtægterne.

Jørn Pedersen, 40, 3. tv. beklagede, at disse gamle, ligegyldige sager bliver genoptaget på hver eneste generalforsamling, og han opfordrede til, at man så fremad.

Kristian Højersholt, 26, 1. th. opfordrede til udryddelse af brombærbuskene, idet de havde spredt sig i store ranker og ikke var til at styre. Endvidere spurgte han, om en oftere trimning af bøgepurren kunne drøftes med gartneren.

Niels Horn (formanden for parkudvalget) svarede, at brombær smagte godt, men at de netop var et tilbagevendende problem. Derfor var der allerede taget stilling til, at *hele* buskadset ved brombærrene klippes ned til 30 cm. I forhold til bøgepurren var det imidlertid mere et økonomisk spørgsmål, idet en klipning koster 75.000 kr. pr. gang.

En ejerlejlighedsejer i nr. 52 bemærkede, at tjørnehækken trængte til at blive klippet.

Niels Horn svarede, at der allerede var modtaget tilbud på udtynding af tjørnehækken, så der forventedes at blive gjort noget ved hækken i efteråret.

Finn Vanggard, 36, 4. th. henviste til listen over håndværkere og fremførte, at han ikke mente, at Hagedorn skulle anbefales. Han havde ikke været tilfreds med det arbejde, Hagedorn havde udført i hans lejlighed i forbindelse med en vandskade.

En ejerlejlighedsejer i nr. 42 spurgte til egetræerne uden for nr. 42, 46 og 48, hvor agem fra træerne gav buler i bilerne.

Niels Horn svarede, at træerne og specielt egetræerne var et udfordrende punkt, da det er begrænset, hvad man kan gøre i forhold fredningsmyndighederne. Træerne havde dog bestyrelsens og parkudvalgets bevågenhed, og på den seneste parkvandring var det aftalt, at man ville forsøge at lave og få kommunens godkendelse af en plan for fældning og udskiftning af områdets træer. Der var imidlertid tale om en langtrukken affære, og man måtte væbne sig med tålmodighed.

Karen Folmer Andersen, 46, 3. tv. omtalte sidste års forslag vedrørende vaske/tørrepriser i de fælles vaskerier og spurgte hvorfor der trods afstemningerne på den ordinære generalforsamling sidste år ikke var sket noget med priserne. Hun mente, at bestyrelsen ikke havde fulgt vedtagelserne omkring vaske/tørrepriser.

Dirigenten genopfriskede forløbet omkring afstemningerne på den ordinære generalforsamling den 27.10.2016. På generalforsamlingen havde bestyrelsen – i fortsættelse af drøftelserne om vaske- og tørrepriserne på den ordinære generalforsamling den 19.11.2015 – stillet forslag om ændring af vedtægternes § 18, fordi der i 2015 havde været rejst tvivl om, hvorvidt det i vedtægterne stod klart nok, at det er bestyrelsen, der kan fastsætte priserne. Der var et flertal for forslaget, men det faldt, fordi der ikke som påkrævet ved vedtægtsændringer var et kvalificeret flertal for forslaget.

På den samme generalforsamling havde Poul Larsen genfremsat forslag om ændring af de da gældende vaske- og tørrepriser. Hans forslag faldt dog også på generalforsamlingen, da der var et flertal imod. Som det fremgår af referatet fra generalforsamlingen kunne dirigenten derefter bemærke, at det efter udfaldet af afstemningerne var op til bestyrelsen, hvad der skulle ske med hensyn til prisfastsættelserne.

Formanden tilføjede, at da ingen af de to forslag var blevet vedtaget, havde bestyrelsen ikke foretaget sig yderligere og således blot fastholdt priserne. Det var i øvrigt ikke planen, at der skulle ske mere med priserne for nuværende.

Suzanne Philipson, 62. 2. th. efterspurgte bedre lyssætning på stien, da den var meget mørk.

Peer Dejgaard svarede, at bestyrelsen var i gang med at arbejde på lyssætningen i det hele taget. Bestyrelsen havde rekvireret et landskabsarkitektfirma til at komme med et oplæg til nye lamper på ejendommen, som særligt ville hjælpe ved stierne i parken.

Suzanne Philipson bemærkede, at hun ikke sigtede til lyset i parken, men til det på stiene langs skoven.

Bestyrelsen svarede, at det var kommunens område, så her kunne bestyrelsen ikke foretage sig noget.

Niels Horn tilføjede, at udtynding og nedskæring af tjørnehækken dog forhåbentlig gav mere lys på stien.

Hanne Gottlieb, 48. 3. th. bemærkede, at nedgangen til parkeringskælderen også var meget mørk, hvilket blev noteret.

Torkild Rasmussen, 36. 4. tv. meddelte, at han mente, at Per Sørensen var inhabil og fremkom i det hele med en gentagelse af sine tidligere fremsatte mundtlige og skriftlige bemærkninger, jfr. dagsordenens pkt. 5 og 6 nedenfor.

Dirigenten måtte med generalforsamlingens opbakning afskære yderligere bemærkninger herom.

Britt Nielsen, 28. 3. th. knyttede endnu en bemærkning til de store træer, som også medførte udfordringer med duer og fugleekskremitter.

Niels Horn var enig i, at det var et problem, som kunne løses, hvis man fik mulighed for at fælde træerne, og det var som tidligere nævnt igangsat. I det hele taget havde udfordringerne med de mange store træer bestyrelsens bevågenhed.

Kirsten Borch, nr. 32, 1. tv. stillede sig uforstående over for, at stort alle træerne skulle være fredede, da der for mange år siden var blevet nyplantet træer, efter at andre var væltet.

Niels Horn gentog, at uanset hvad så var man oppe imod fredningsmyndighederne, der står urokkeligt i forhold til fældning af træer på ejendommen, men at man som nævnt arbejdede på sagen.

Søren Fritzboeger tilføjede, at der tidligere var blevet ansøgt om tilladelse til at fælde nogle af de omtalte træer, men med afslag til følge.

Finn Vanggard, 36. 4. th. bemærkede, at der tidligere havde været iværksat en større udrydning af duer med hjælp fra et firma, hvilket blev noteret.

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

Ad dagsordenens pkt. 3 – Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse:

Dean Milevski gennemgik i hovedtræk årsrapporten for 2016/2017, der viste et overskud inklusiv tidligere års overskud på kr. 971.978.

Overskuddet foresloges overført til foreningens egenkapital.

Årsrapporten blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Karen Hørlyk, 56. 2. th. spurgte til posten "Renholdelse", som var faldet betydeligt set i relation til budgettet.

Søren Fritzboeger forklarede, at der havde været en større besparelse af udgifterne til rengøring af trapperne, idet man i stedet for at benytte et rengøringsfirma havde fået ansat Jonas, der bl.a. varetager trappevasken.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten, og dirigenten satte herefter årsrapporten til afstemning.

Årsrapporten for 2016/2017 blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag:

Dean Milevski gennemgik driftsbudgettet for 2017/2018, der var baseret på en uændret opkrævning af fællesudgifterne.

Der fremkom ikke spørgsmål eller bemærkninger til driftsbudgettet, og dirigenten satte heref-

ter budgettet til afstemning.

Driftsbudgettet for 2017/2018 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, 36. 4. tv., stillede forslag, der fremgik af indlægget, der var udsendt med indkaldelsen.

Ifølge indlægget var selve forslaget følgende:

"Med baggrund i ovennævnte besluttes, at den siddende bestyrelse går af og erstattes af en ny bestyrelse, som skal overholde gældende tinglyste vedtægter."

Dirigenten oplyste, at forslaget vedrørte valg af medlemmer til bestyrelsen, hvorfor forslaget ville blive behandlet under dagsordenens næste pkt. 6 og 7 (Valg af medlemmer til bestyrelsen og valg af 2 suppleanter).

Ad dagsordenens pkt. 6 og 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen og valg af 2 suppleanter:

Dirigenten meddelte, som det også var anført i indkaldelsen, at hele bestyrelsen samt suppleanten var villige til genvalg. Dirigenten bemærkede dog, at der for så vidt angik Niels Horn i grunden ikke var tale om genvalg, idet Niels Horn var indtrådt i bestyrelsen ved selvsupplering, efter at Louise Schultz var udtrådt af bestyrelsen i forbindelse med hendes fraflytning i juli 2017.

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. Herefter var Torkild Rasmussens forslag i sagens natur bortfaldet.

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.
Niels Horn	Skodsborgparken nr. 46, 4. th.

Suppleanter er:

Mogens Dalsgaard Skodsborgparken nr. 54, 4. tv.
Thora Mikkelsen Skodsborgparken nr. 54, 5. 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:

Peer Dejgaard ønskede en tilkendegivelse fra salen, om der var brug for et opfølgningsmøde med STOfA. Enkelte ejerlejlighedsejere tilkendegav, at de ønskede et sådant møde. Efter opfordring fra salen ville mødet først blive lagt om et par måneder, så den enkelte havde mulighed for at opleve "det nye" og samle spørgsmål sammen.

Torkild Rasmussen, 36, 4. tv. meddelte, at Stofa opfordrer beboerne til at tegne en kontrakt med dem, men han ønskede at vide, hvad det kommer til at koste fremover.

Carsten Haun Larsen svarede, at i henhold til den indgåede kontrakt med foreningen indeksreguleres priserne hvert år i overensstemmelse med, at priserne for Viasat, TV2 m.fl. også stiger. Carsten Haun Larsen kunne endvidere oplyse, at efter aftale med bestyrelsen og administrator ville kontrakten, der var resultatet af lange forhandlinger mellem bestyrelsen og STOfA, ikke blive offentliggjort. Hvis man havde et specifikt spørgsmål til kontrakten, ville det dog naturligvis blive besvaret.

Torkild Rasmussen, 36, 4. tv. spurgte, om det ikke krævede tilladelse fra kommunen at starte et sådant projekt med skift af antenne-udbyder.

Carsten Haun Larsen svarede, at det gjorde det ikke, heller ikke i Rudersdal Kommune.

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



SWE

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 10 / 11 2017

Per Sørensen, Dirigent:

Bestyrelsen:

Rene Johansen:

Peer Dejgaard:

Bodil Brøgger:

Jan Wiuff:

Niels Horn: