

## **Ejerforeningen Skodsborg Solgård Referat af ordinær generalforsamling**

Onsdag d. 24. oktober kl. 18.30 afholdt ovennævnte ejerforening generalforsamling i Søjlesalen på Skodsborg Kurhotel, Skodsborg Strandvej 139.

Repræsenteret var 36 ud af 78 ejerenheder, heraf 10 ved fuldmagt. De udgjorde et fordelingstal på 2335, ud af et samlet fordelingstal på 4875 eller i alt 47,9 %. Af de repræsenterede ankom 2 under behandlingen af pkt. c (inden afstemning).

Endvidere var Advokat Søren Rudbeck (SR) fra BXP Advokater og Carsten Dollerup (CD) fra Boli-experten Administration A/S til stede.

---

### **Dagsorden var if. endelig indkaldelse:**

- a) Valg af dirigent og referent, der ikke behøver at være medlem af foreningen.
  - b) Godkendelse af sidste års generalforsamlingsreferater.
  - c) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
  - d) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
  - e) Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
  - f) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.  
FM Peter Ring stiller op til genvalg. Der er medsendt en skrivelse fra beboer i foreningen herom, samt Formand Peter Rings kommentarer til denne skrivelse.
  - g) Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.  
Søren Jessen er på valg og modtager genvalg. Marianne Bech er på valg og ønsker ikke genvalg. Nuværende suppleant Jens L. Pedersen stiller op til den ledige post.
  - h) Valg af suppleanter.
  - i) Valg af statsautoriseret revisor.
  - j) Forslag.
  - 1) Forslag om flyttegebyr v. lejer /- ejer flytninger (bestyrelsen)  
Forslag om gebyr på kr. 3.000. Fremgår af bilaget, "Forslag fra bestyrelsen".
  - 2) Forslag vedr. TV2, pga. TV2 bliver betalingskanal 1. januar 2012 (bestyrelsen).  
Forslaget fremgår af bilaget: "Forslag fra bestyrelsen". Der er medsendt tillæg til punktet.
  - 3) Forslag om affaldsskur (bestyrelsen).
  - 4) Aflåsning af ydærdørene til de ikke aflåste opgange.  
Forslaget fremgår af vedlagt side.
  - k) Eventuelt.
- 

**Ad a) Valg af dirigent og referent, der ikke behøver at være medlem af foreningen.**  
På bestyrelsens indstilling blev SR valgt som dirigent og CD som referent, begge enstemmigt.  
SR redegjorde herefter kort for generalforsamlingens indkaldelse og fastslog forsamlingens beslutningsdygtighed.

**Ad b) Godkendelse af sidste års generalforsamlingsreferater.**

SR spurgte, om der var bemærkninger til sidste års referat. En ejer meddelte, at en sætning i referatet fra den ordinære generalforsamling 2010 var forkert.

Det handlede om sætningen:

"En spurgte, hvorfor man ikke havde repareret på murværk og fuger igennem, da man havde stillads oppe i '97. Det var PR ikke bekendt med."

Der iflg. ejeren skulle have været:

"En spurgte, om man ikke havde repareret murværk og fuger, da man havde stillads oppe i '97. PR kunne ikke svare på dette, men en tilstedeværende ejer oplyste, at der var blevet fuget ifm. arbejderne i '97"

*Ved referatets afslutning, har PR bedt om, at iflg. kommentar blev optaget i referatet:*

*"Jeg flyttede først til ejendommen i foråret 2005, og jeg var derfor ikke bekendt med arbejder i 1997"*

Ejeren oplyste og beklagede sig over, at hun havde rettet henvendelse til bestyrelse og administrator om denne ændring til referatet for mere end en måned siden uden, at der var sket videre. CD oplyste, at han havde meddelt bestyrelsen, at han ville fraråde, at man udsendte rettelsesblade. For en korrektion af den art, mente han heller ikke, at nyt referat kunne tilrådes. Det var efter hans opfattelse sådan, at alle var bedst tjent med, at alle korrektioner kom med i det næste referat.

SR konkluderede herefter, at referatet for den ordinære generalforsamling 2010 var godkendt med den fremsatte bemærkning.

**Ad c) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**

*Formand Peter Ring (PR) aflagde beretningen mundtligt. Den fremgår af nærværende som bilag.*

Der blev bedt fra forsamlingen om mikrofon til formanden. Dirigenten suspendede generalforsamlingen i 5 minutter. Herefter startede formanden på beretningen med mikrofon.

En ejer spurgte, hvorfor man kun havde bedt et enkelt firma om pris på rengøring i foreningens ejendomme. PR forklarede, at rengøringsbranchen er "en jungle med mange useriøse firmaer", og at det var både fordi bestyrelsen havde fået firmaet anbefalet af en beboer, hvis arbejdsplads benyttede firmaet til renholdelse, og fordi det pågældende firma ville gøre rent på nøjagtig de samme metoder, man foretrak i foreningen. Endelig kunne PR oplyse, at man mente, at man havde fået en god pris. Ejeren, der rejste spørgsmålet meddelte, at vurderingen af prisen kunne man ikke være sikker på, hvis ikke man hjemtog flere priser.

En anden ejer tilføjede, at denne var tilfreds med den nye rengøring.

*Ref.: Det kan oplyses, at det i beretningen om talte Energimærke har 7 års varighed som følge af regelændring fra 2011.*

Dirigenten konkluderede herefter, at beretningen var taget til efterretning.

**Ad d) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.**

PR gennemgik regnskabet og fremhævede, at man havde vedtaget at overføre antenneregnskabet til balancen i 2010, at forbruget af vand stort set var uændret og den større post skyldtes, at acontobetalingen var blevet rykket af leverandøren, at foreningen fortsat var medlem af Ejerlejlighedsforeningen, at de store udgifter ifm. malerarbejderne sidste år havde påvirket foreningens økonomi, at byggesagen, der var finansieret som fælleslån (for de, der ikke havde indfriet deres andel), var aktiveret (flyttet til balancen) og afstemt af revisor, at foreningen havde haft et meget begrænset tab ifm. en tvangsauktioneret lejlighed og, at bestyrelsen forventede et mindre tab i 2011/12 på varmeregnskabet i forbindelse med en tvangsauktion.

En ejer spurgte, om viceværten var fuldtidsansat. PR oplyste, at viceværten var ansat på 20 timer pr. uge og bekræftede, da der blev spurgt til dette, at man havde ønsket og søgt efter en håndværksuddannet, men at ingen af ansøgerne havde en håndværksmæssig baggrund. Spørgeren oplyste, at en forening, han tidligere havde boet i, havde sparet meget på vedligeholdelse ved at have en vicevært med håndværksmæssig baggrund ansat på fuld tid. PR bekræftede, at det ville man også gerne have, men som sagt, havde det ikke været muligt.

Der blev spurgt til posten "Gaver". PR oplyste, at der blev givet gaver/blomster ved fx begravelse af mangeårige beboere, ved fratreden fra bestyrelsen, samt til jul til bestyrelsen, administrator, vicevært og rengøringen.

Adspurgt herom forklarede, PR, at posten "Rådgivning" handlede om en af Arbejdstilsynet krævet

"Arbejds miljøkonsulent", der havde vist sig at være en god investering for at iværksætte nogle billige initiativer i stedet for Arbejdstilsynets (dyrere) krav i relation til viceværtens arbejdsforhold.

Adspurgt herom blev det forklaret, at Web-bestyrelser var en facilitet hos Boligexperten Administration, der gav bestyrelsen adgang til at se foreningens bogføring hos administrator direkte via internetadgang. CD forklarede, da en beboer foreslog, at man kunne give alle ejere den adgang, at da der også var personfølsomme oplysninger, var det ikke muligt at give alle adgang til web-bestyrelser. En ejer oplyste, at denne fandt løsningen meget dyr. CD nævnte, at det allerede var besluttet, at løsningen i løbet af indeværende regnskabsår ville blive gratis.

En ejer spurgte, hvordan man kunne dække kontorhold hos formanden, når viceværten ikke havde mulighed for at vaske sig. PR oplyste, at der var muligheder for viceværten for det og at et rum, der skulle bruges til viceværten blot manglede at blive ryddet af viceværten selv.

CD oplyste på spørgsmål herom, at gebyrer bestod af PBS gebyrer udover bevillingsprovision til etablering af foreningens fælleslån hos Nordea.

Herefter satte dirigenten regnskabet med overførelse af resultatet (underskud på kr. 194.459) til egenkapitalen til afstemning. Dette blev herefter enstemmigt vedtaget. Jf. regnskabet udgjorde egenkapitalen pr. 30. juni 2011 således kr. 256.120.

#### **Ad e) Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.**

PR gennemgik budgettet, idet han henviste til udgifter til planlagt vedligeholdelse.

En ejer, der tidligere havde fundet fejl i sammenligningskolonnerne fra tidligere år påpegede en fejl i sammenligningskolonnen vedr. antenneregnskabet. PR bekræftede, at budgetkolonnen for tidligere år ikke måtte ændres. Der blev endvidere spurgt til om det omtalte administrationshonorar var medtaget i antenneregnskabet på budgettet. Dette ville PR sørge for ville fremgå af referatet, da han ikke var helt sikker.

*Ref.: Ved referatets afslutning, kan det oplyses, at administrationshonoraret, der ville være aktuelt ved vedtagelse af dist ribution af TV2 af kodet via fælles antennenettet, var medtaget i den budgetterede opstilling af antenneregnskabet.*

En ejer spurgte, om der ikke burde budgetteres med mere end kr. 170.000 til malearbejder. PR oplyste, at det ikke var nødvendigt, da omfanget var et meget mindre end i 2010-11.

En ejer bad om bekræftelse på, at selvom der var budgetteret med kr. 400.000 til hhv. skillevægge i kælderrum, bygning af affaldsskur og elektriker til etablering af dørtelefon, så kunne ville de afsatte midler ikke kunne benyttes til andet, hvis forslag om hhv. affaldsskur og dørtelefoner blev nedstemt. Dette bekræftede PR. Dette ønskede ejeren ført til referat.

En anden ejer bemærkede, at, hvis foreningen vedtog de nævnte forbedringsforslag, ville foreningens egenkapital være negativ, og spurgte, hvad man ville gøre ved dette. PR oplyste, at han ud fra langtidsbudgettet havde vurderet, at man ville være i stand til at indhente dette over de næste år, da der ikke var store renoveringsopgaver på bedding indenfor de næste år.

På forslag herom fra generalforsamlingen, blev vedligeholdelsesbudgettet gennemgået af PR, der:

- Gennemgik arbejderne på et-års vedligeholdelsesbudgettet.
- Forklarede, at hulmursisoleringen var gennemført, og at teksten ved note 6 på driftsbudgettet derfor var forkert. De 400.000, der var afsat som forbedringer var til de nævnte tre projekter (som fremgik af et-års vedligeholdelsesbudgettets side 2).
- Bekræftede, at projekterne på langtidsbudgettet ville blive behandlet på kommende generalforsamlinger, og derfor blev langtidsbudgettet heller ikke sat til afstemning separat.

Foreningens budget for 2011/12 blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Ad f) Valg af formand.**

SR redegjorde for, at der var udsendt en skrivelse med indkaldelsen fra Steen Jonasson (SJO) og

PRs svar på denne om PRs kandidatskab til formandsposten. SJO ville have en power point præsentation af vedligeholdelsesproblemer på ejendommen (håndværksmæssigt forkerte / dårlige løsninger) op på projektor. Dirigenten meddelte, at der var udsendt skrivelse fra SJO med indkaldelsen og, at der var vedlagt skriftligt svar på denne. Dirigenten meddelte afsluttende på en debat med SJO om SJOs præsentation, at generalforsamlingen ikke skulle være en personkamp mellem SJO og PR og, at medlemmerne jo kunne tage højde for hans indlæg, når de valgte formand.

SJO oplyste, at det ville blive meget dyrt med de håndværksmæssige løsninger, som man valgte, hvis man genvolgte PR som formand.

Søren Jessen fra bestyrelsen læste herefter en udtalelse fra bestyrelsen op med resten af bestyrelsens opbakning til PR (*Ref.: denne er vedhæftet som bilag til nærværende referat*).

Et medlem meddelte protesterende, at det SJO ikke måtte udtale sig, mens bestyrelsen måtte. Dirigenten pointerede, at punktet til behandling på dagsorden var valg af formand og flere kommentarer, der gik på evt. problemer med vedligeholdelsen fra SJO blev afbrudt, idet dirigenten forklarede, at den udsendte skrivelse måtte være nok, til at medlemmerne kunne stemme efter deres egen overbevisning, samt at punktet ikke handlede om andet end valg af formand.

PR blev herefter valgt som formand uden modkandidater.

*Herefter forlod SJO generalforsamlingen. SJO kom og gik flere gange herefter.*

**Ad g) Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.**

Jens L. Pedersen og Søren Jessen stillede begge op og blev enstemmigt valgt under et.

**Ad h) Valg af suppleanter.**

Claus Reenberg blev enstemmigt valgt som suppleant.

*Bestyrelsen består her efter af FM Peter Ring (til 2013), Kirsten Sørensen (til 2012), Henrik Andresen (til 2012), Jens L. Pedersen (til 2013) og Søren Jessen (til 2013), samt suppleant Claus Reenberg.*

**Ad i) Valg af statsautoriseret revisor.**

BDO Revision blev enstemmigt genvolgt.

**Ad j1) Forslag om flyttegebyr v. lejer /- ejer flytninger (bestyrelsen)**

PR motiverede forslaget med, at der sker skader på opgangene. Han understregede, at gebyret ville skulle opkræves hos køber (og ved umøblerede udlejninger hos ejer). Nogle ville iflg. PR mene, at det gik ud over salgsprisen, men PR fandt ikke dette sandsynligt. Dem, det vil ramme hårdest, var de ejere, der hyppigt skiftede lejere.

PR bekræftede på spørgsmål herom, at gebyret fandtes i andre foreninger og typisk var på kr. 500 eller mere.

Flere ejere foreslog, at man i stedet for gebyr lavede en ordning, hvorefter bestyrelsen inspicerede opgange før og efter ind- / udflytning med eller uden ejer. En enkelt foreslog, at en håndværker kunne være med på gennemgangen. PR forklarede, at det ville en håndværker tage sig betalt for.

En ejer forklarede, at den pågældende efter indflytningen var opkrævet kr. 250 for en skade i sin opgang, der dog aldrig var blevet udbedret.

Flere gav klart udtryk for, at man fandt det foreslåede gebyr alt for højt.

Enkelte meddelte, at det hele ville blive løst bedre med en spand maling i opgangens farve, som kunne benyttes ved småskader og at viceværten kunne tage sig af det. PR meddelte, at det ville blive en anden kulør, hvis man malede igen med samme farve efter nogle år.

En ejer, der selv udlejede sin lejlighed, meddelte, at det afgørende var, at man fik fat i skadevolder, mens en anden forklarede, at der også skete ind- og udflytninger uden skader.

Afslutningsvist forklarede PR, at han var neutral i forhold til forslaget, men mente at det var godt med debatten på generalforsamlingen og en afstemning herom.

Forslaget blev herefter nedstemt med overvældende flertal.

En ejer foreslog, at man tog stilling til punktet i foreningens husorden mens en anden opfordrede til, at bestyrelsen arbejdede videre med en løsning til fremtidig vedtagelse.

#### **Ad j2) Forslag vedr. TV2, pga. TV2 bliver betalingskanal 1. januar 2012 (bestyrelsen).**

PR forklarede, at fra 1. januar 2012 ville TV2 blive betalingskanal. Den ville koste ca. 10 kr. om måneden + moms + betaling til distributøren. PR forklarede, at man havde undersøgt flere muligheder i bestyrelsen, delvist med administrators hjælp.

PR forklarede, at det var meget nyt, men at Boxer-TV havde tilbudt, at foreningens medlemmer mod oplysning af en kode, ville kunne spare kortgebyret hos Boxer-TV fremover (*Ref.: Bestyrelsen underretter beboerne om koden, når den modtages fra Boxer-TV*).

Hhv. distribution afkodet via fællesantennen til alle for ca. 15 kroner pr. måned (digital kanal) og afkodet analog udgave blev herefter drøftet. Den primære ulempe ved den afkodede analoge distribution var, dårligere kvalitet og, at de beboere, der modtog signal fra fx TDC via internet eller Boxer-TV ville komme til at betale for kanalen både via foreningen og via egen leverandør.

Flere meddelte, at det gav bedst mening, at man beholdt de kanaler, som alle havde vænnet sig til var fælles. Andre meddelte, at det ingen mening gav, at nogle skulle betale dobbelt for at andre kunne modtage kanalen i lav kvalitet.

PR forklarede, at der vil ske ændringer indenfor få år. Teknologierne er på vej til at blive udskiftet, men det betød dog ikke foreløbig, at foreningen vil skulle ud i en ny løsning.

Forslaget om, at TV2 fra januar 2012 skulle distribueres til alle via fællesantennenettet, blev herefter nedstemt med 13 for, 15 imod (resten afgav ikke stemme).

#### **Ad j3) Forslag om affaldsskur (bestyrelsen).**

PR forklarede, at forslaget var en pænere løsning end containerløsningen og ville larme mindre, men medføre mere trafik i Bagergården.

En ejer ærgrede sig over, at garageløsningen ikke var blevet ført ud i livet, og spurgte til om man kunne prøve den samme model med motivering af garageejerne til at sælge til foreningen evt. via højere tilbudt pris.

Udenfor dagsorden, blev det foreslået, at man prøvede, at fylde en beholder helt inden man startede på den næste for at spare på tømningerne. Det blev ligeledes forklaret, at der kun var affaldsskakter i del af ejendommen.

En ejer spurgte om, der var deciderede gener eller problemer ved den eksisterende ordning. PR mente, at det formentlig kun kunne være lugtgener om sommeren, men der var ikke noget stort problem.

Forslag om etablering af affaldsskur til kr. 240.000 blev herefter nedstemt med overvældende flertal.

**Ad j4) Aflåsning af yderdørene til de ikke aflåste opgange.**

En af forslagsstillerne motiverede forslaget med episoder med tricktyve og tyverier osv. En ejer forklarede, at i opgang med dørtelefon havde det samme fundet sted og meddelte, at der skulle kamera på, hvis man ville have den højere sikkerhed. Andre foreslog, at man var mere kritisk med, hvem man lukkede ind. Andre var enige med den pågældende og forklarede, at man ikke kunne være sikker på, at en der havde reklamer med også var en "rigtig" reklamemand.

Flere mente, at det i hvert fald ikke ville skade med mere omhyggelighed og enkelte foreslog, at man i stedet aflåste opgangsdørene. En påpegede, at hvis aflåsning af opgangene skulle være en løsning, skulle man også kunne låse de døre, der p.t. ikke kunne låses i foreningen.

PR forklarede, at enkelte steder ville aflåsning af opgangene ikke kunne ske uden besøg af en låsesmed, men det skulle hurtigt kunne løses. PR mente, at det i alle opgangene var kældernøglen, der virkede til opgangsdøren.

En ejer spurgte til, hvorfor der kun var dørtelefon på en del af ejendommen og det blev forklaret, at baggrunden var historisk. Der lå nemlig tidligere en kro og et busstoppested ud for de opgange. Der skete derfor ting i opgangene, man gerne ville være foruden dengang.

En ejer påpegede, at man kunne bruge dørtelefon til at undersøge om folk er hjemme, mens andre mente, at det ville være for besværligt med aflåste opgangsdøre, når man fx skulle have besøg. Andre foreslog, at så måtte gæsterne ringe, når de var fremme. Endelig foreslog nogle, at man i stedet gik efter en model med opkald fra samtaleanlæg / dørtelefon til lejlighedernes fastnet eller mobiltelefoner.

Der blev herefter stemt med hhv. dørtelefoner og aflåste opgangsdøre sideordnet til afstemning og aflåste opgangsdøre blev vedtaget med 13 mod 11 stemmer for dørtelefoner. Det afstedkom en voldsom debat, hvor flere protesterede over vedtagelsen af aflåsning af opgangsdøre som mundede ud i, at dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget, da det var for vidtgående i forhold til indkaldelsen. En enkelt fuldmagtshaver meddelte, at forslag om aflåsning af opgangsdørene faktisk havde været leveret til bestyrelsen men ikke var med på dagsorden. Dette beklagede PR og forklarede, at det skyldtes, at den oprindelige afsender ikke havde haft hjemmel til at stille forslag. Der var efterfølgende modtaget fuldmagt og dermed hjemmel til at stille forslaget, men det var desværre ikke kommet med på dagsorden. Forslagsstillerne bag punkt j.4. meddelte, at det udsendte forslag ikke var deres, men en omskrivning af det. PR forklarede, at det af forslagsstillerne modtagne ikke var udformet som et forslag, hvorfor han havde opstillet det som et forslag.

Efter en længere debat herom fandt forsamlingen frem til:

at en enkelt opgang (Sølgårdsvej 2) kunne lave forsøgsordning med aflåsning af opgangsdøren. En anden ejer, der var ene repræsentant for sin opgang (Sølgårdsvej 3) fik lov til at indhente de andre ejeres samtykke til at prøve forsøgsordningen i sin opgang.

Afslutningsvis blev bestyrelsen bedt om at kigge på andre løsninger hos låsesmed eller elektriker og i den forbindelse meddelte en ejer, at kodelåse med skiftende koder var en rigtig god løsning.

**Ad k) Eventuelt.**

*Ref.: Flere punkter, der blev drøftet udenfor dagsorden er af oversku elighedshensyn flyttet til Eventuelt i referatet.*

**Midler, der var afsat på budgettet, men nu ikke var vedtaget?**

PR bekræftede igen, at hhv. midler til skur (kr. 240.000) og dørtelefoner (kr. 135.000) ikke kunne bruges af bestyrelsen og at kun derfor kr. 25.000 af de kr. 400.000 afsatte på vedligeholdelsesbudgettet for 2011/-12 kunne bruges af bestyrelsen.

#### **Brand og lægevagt, hvis dørene er låst?**

Det måtte man kigge på forklarede bestyrelsen. En ejer, der havde fortid hos Brandvæsnet, forklarede, at man kom ind uanset om døre var låst eller ej.

#### **Klare forslag og afstemningstemaer fremover.**

En ejer påpegede, at det var vigtigt, at forslag til afstemning og afstemningstemaer var helt klare fremover.

#### **Rundsendt afstemningseddél vedr. fx aflåsninger?**

PR forklarede, at de opgangsafstemninger, man havde gennemført, ikke havde været succesfulde, idet bestyrelsen stort set ikke fik nogle svar.

#### **Parkering af "gulpladebiler"/erhvervskøretøj v trapper Solgårdsvej 3-5-6-7!**

Dette var der enighed om, at dette ikke var tilladt. En ejer påpegede, at dette alligevel skete ofte, da en enkelt ejer ofte parkerede sin arbejdsbil i strid med reglerne.

#### **Sommerfesten**

Festudvalget oplyste, at man havde gennemført en (lidt) lille, men hyggelig sommerfest og ville holde en ny i juli 2012. Dette affødte spontan applaus til udvalget fra forsamlingen.

#### **Brændelsudgifter i regnskabet er meget højere, end på varmeregnskabet?**

PR forklarede, at dette skyldtes, at foreningen har tre varmecentraler. Den enkelte ejer kunne derfor på sin opgørelse kun se sin egen varmecentralers forbrug, mens det i årsregnskabet for foreningens drift, var de samlede udgifter, der fremgik.

#### **Nedstyrtende sålbænk.**

En ejer oplyste, at man havde set en sålbænk falde ned. PR bekræftede, at arbejdet med udbedringen ville ske inden for de nærmeste uger.

#### **Bestyrelsesarbejdet, benyttelse af ejernes kompetencer.**

En ejer oplyste, at han var advokat med speciale i kontrakter. Bestyrelsen var velkommen til at benytte ham til fx gennemlæsning af kontrakter. Ejeren opfordrede i forlængelse heraf bestyrelsen til at bruge ejernes kompetencer fx SJO, der havde en holdning og kendskab til vedligeholdelsen. Fiere tiikendegav, at benyttelsen af folks kompetencer forudsatte en vis fælles forståelse.

#### **Kan ikke komme ind på hjemmesidens forum?**

Debatforummet var rigtigt godt. Vi mangler det. Bestyrelsen noterede sig forslag om at genoprette forummet.

#### **Hvornår må / skal man rette henvendelse til viceværten eller bestyrelsen?**

Skal man rette henvendelse til administrator, formand eller viceværten om fx en punkteret termorude? PR oplyste, at man kunne gå til den, man ville, og de ville så sørge for videreformidling, hvis beskeden skulle til anden modtager.

#### **Velkommen til nye beboere på generalforsamlingen.**

En ejer foreslog, at man fremover genindførte et velkommen til nye ejere på generalforsamlingen.

#### **Hvem har vedligeholdelsesansvaret for vindueslister?**

PR oplyste, at glarmesteren skifter listerne omkring vinduerne på foreningens regning. Bestyrelsen skal underrettes og samler løbende sammen til en større samlet reparation.

**Hvor finder man den senest opdaterede husorden?**

PR oplyste, at den ligger på foreningens hjemmeside og web-beboer hos Boligexperten Administration.

**Hvor mange udlejede lejligheder er der?**

PR oplyste, at det kunne man ikke vide med sikkerhed, men at bestyrelsens gæst var ca. 10-12 stk.

---

*Tilføjet jf. PRs løfte herom på generalforsamlingen.*

**Instruks vedr. Boxer-TV og TV2.**

*Man kan sætte Boxer-TV boksen i "væggen" og modtage Boxer-TV. Foreningen distribuerer Boxer-TV's kodede signal. Modtagelsen af Boxer-TV pakker bestilles via henvendelse til Boxer-TV og kræver en Boxer-TV godkendt boks, som signalet føres igennem samt et kort fra*

*Ved bestilling kan der oplyses om kode, der medfører, at du slipper for det årlige kortgebyr via Boxer-TV og kun skal betale "ren pakkepris".*

*Koden til Boxer-TV rabatten er fortrolig og vil blive form idlet til ejerne i foreningen, når bestyrelsen har modtaget denne. Den kan ikke oplyses af Boxer-TV ved referatets afslutning, da der er noget systematik, der skal etableres hos Boxer-TV om registrering af særlige forhold.*

*I tillæg til Boxer-TV signalet distribueres Viasatkanalerne TV3 og T V3+ afkodet samt DR1 og DR2. Der er kapacitet til mere, bestyrelsen vil tage stilling til valg evt. andre "gratiskanaler", der kan distribueres senere. TV3 og TV3+ opkræves der derfor for hos samtlige ejere. Der er betalingspligt "pr. leverandør" jf. også TV2 drøftelserne på generalforsamlingen.*

*Efter nytår kan man ikke via foreningens fælles anlæg modtage TV2, hvis man ikke har kort og modtagerboks til Boxer-TV.*

*Nogle ejere modtager TDC-tv via internettet. Dette kan bestilles ved henvendelse til TDC. Bestyrelsen oplyser, at flere, der har prøvet denne løsning har meddelt, at det ikke virker godt med HD-kanalerne (enkelte beboere har dog ingen problemer).*

---

Der var ikke flere kommentarer eller punkter under evt., hvorfor dirigenten takkede for overvejende god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21:23.

---

Som dirigent

  
Adv. Søren Rudbeck

FM for E/F Skodsborg Solgården

  
Peter Ring

## **Bilag, Bestyrelsens oplæste beretning.**

### **Ejerforeningen Skodsborg Solgård – årsberetning for 2010/11**

Ligesom sidste år vil jeg dele beretningen op i 3 afsnit: Regnskabsåret, hvad der er sket siden, og fremtidsplaner.

Regnskabsåret har – udover den almindelige vedligeholdelse – været præget af udskiftningen af vores varmecentraler til fjernvarme, vinduesmaling mod vest og nord, udskiftning af 16 franske altandøre mod øst og besøg af Arbejdstilsynet med efterfølgende ændringer. Desuden er der udført nogle ting, som har krævet hurtig reaktion.

Generelt er ejendommens standard godt i gang med at blive hævet, selvom der stadig er en del arbejder, vi gerne havde sat i gang, hvis der havde været penge til dem.

I september 2009 gennemgik ingeniørfirmaet Gaihede ejendommens generelle tilstand, og vi modtog rapporten den 8. oktober 2009. De fandt ikke meget vi ikke vidste i forvejen, men vi fik sat prisskilt på nogle af de projekter, der kan komme på tale i årene fremover, og vi har i brugt rapporten i bestyrelsesarbejdet.

#### **Følgende større projekter har været gennemført i årets løb:**

- **Viceværtskift:** Efter Steen Jonassons fratræden 14. juni 2010 fik vi René Jørgensen, som vi var meget tilfredse med. Desværre måtte René sige op i januar 2011 til øjeblikkelig fratræden, da han ellers kom i klemme med reglerne for supplerende dagpenge. Han anbefalede Mogens Norby, som vi ansatte i i stedet. Steen Jonasson, truede med retssag via sin fagforening 3F for bl.a. uberettiget afskedigelse og bortvisning, men det ser ikke mere ud til, at der bliver nogen retssag.
- **Nyt varmeanlæg:** På generalforsamlingen den 11. november 2009 valgte vi, at vi skulle have fjernvarme, og det meddelte vi derpå Holte Fjernvarme. De søgte straks efter om de nødvendige gravetilladelser, bl.a. fra Banestyrelsen, men pga. interne personaleændringer i Banestyrelsen bortkom sagen i marts 2010 og startede derpå forfra. I august 2010 opgav Holte Fjernvarme og fik tilladelse til en anden linjeføring af rørene, og derpå gik gravearbejdet i gang, men blev forsinket af den tidlige hårde vinter.

Varmecentralerne i nr. 2 og 157A kom i gang kort efter nytår. Heldigvis opdagede jeg, at leverandøren havde byttet om på det lille anlæg til 157A og det større anlæg til nr. 1. Det forsinkede installationen i nr. 1, men den kom i drift nogle uger senere. Der var i starten – som forventet – nogle indkøringsproblemer. De fleste blev hurtigt løst med en engageret indsats fra Holte Fjernvarme, men varmt vand til 153-155A/B drillede. Efter en del forsøg og nogle målinger ved Lars Siemen – tak for hjælpen Lars – fandt en tilkaldt ekspert ud af, at de to 'strengreguleringsventiler', der fordelte det varme vand mellem blokkene 2-4-6 og 153-155A/B, var defekte, så der cirkulerede for lidt varmt vand over til 153-155A/B. De blev udskiftet, og siden har anlægget kørt pænt. I september 2011 blev temperaturgrænsen for opvarmningsstart reguleret lidt op, så der nu automatisk er mere varme på anlægget, når udetemperaturen er lidt lav.

- Arbejdstilsynet kom på besøg den 10. juni 2010, og det medførte en række påbud om forbedringer af viceværtens fysiske arbejdsmiljø, der skulle være løst senest den 1. oktober. Påbuddene var især om affaldshåndtering, og de løsninger, Arbejdstilsynet anviste, var meget kostbare, ca. 150-200.000 kr. Vi skulle også have lavet en APV (Arbejdspladsvurdering) ved en certificeret konsulent. Vi valgte firmaet CRECEA, og deres konsulent havde nogle gode billigere forslag, totalt godt 50.000 kr. + deres honorar på ca. 18.300 kr. En nærmere undersøgelse viste dog, at der fandtes en endnu billigere og bedre leverandør af deres løsning, og det endte med, at vi totalt slap med ca. 43.000 kr. De gamle arbejdsmiljøproblemer er dermed endelig løst til Arbejdstilsynets tilfredshed.
- Affaldssystem. Foreningen tabte retssagen om køb af garage nr. 1 i garagegården. Retsomkostningerne blev dækket af forsikringen bortset fra en selvrisiko på 3000 kr. Vi spørger nu generalforsamlingen, om vi skal bygge det skur i garagegården, som vi planlagde i 2008/9, eller om vi skal fortsætte den nuværende ordning, nu hvor de arbejdsmiljømæssige problemer er løst, men ikke problemerne med syn og lugt, og håbe på, at der bliver en anden garage til salg senere.
- Garage til vores maskiner. For at få vores fejmaskine og plæneklipper indendørs har vi lejet garage nr. 3 i garagegården, og videreudlejet halvdelen til en ejer, der har to motorcykler. Traileren kan bedre tåle at stå ude, og den får et dækket på til vinter.
- Vores Energimærke udløb pr. 1. oktober 2010, og vi fik udført et nyt Energimærke, som er gyldigt i 5 år, og ejendommen blev klassificeret i klasse C (lysegrøn), hvilket er pænt for en ejendom af vores type og alder. Dokumentet kan rekvireres fra Boligexperten eller downloades fra vores hjemmeside på afsnittet for ejendomsmæglere m.fl.. Undersøgelsen indeholdt ingen overraskelser, og vi fik ros for at have hulmursisoleret. Siden da har vi udført efterisoleringen af de uisolerede lofter på nr. 153-155A/B og 157. Der er også foreslået bedre isolering af varmerørene i kældrene, men vi frygter, at der bliver for koldt og fugtigt i kældrene, så det er indtil videre sat i bero. Resten var småtteri, fx skift til sparepærer, hvilket gennemføres løbende, hvor det er hensigtsmæssigt, når de gamle glødepærer er brugt op.
- Isolering af lofterne over 153-155A/B-157. Da man for ca. 6 år siden isolerede lofterne 'glemte' isolatøren at isolere disse to bygningers lofter, eller også blev arbejdet – uvist hvorfor – ikke bestilt! Arbejdet blev gennemført i januar 2011 af samme autoriserede Rockwool isolatør som lavede hulmursisoleringen. Energimærkekonsulenten havde skønnet udgiften til 155.400 kr. og beregnet besparelsen til ca. 30.000 kr./år., men prisen blev kun 76.600 kr.
- Maling af opgangene Solgårdsvej 2-6. Vi gik i gang i februar 2011 og inviterede beboerne til at vælge farver og gulvbelægning, og vi indhentede tilbud. Men medlemsdemokrati tager tid, og den proces har vi lært meget af til næste gang. Beboerne i Solgårdsvej 2 foretrak af æstetiske grunde afslibning af gulvene, de andre foretrak ligesom bestyrelsen linoleum. Det fik nr. 2 selvfølgelig lov til, men vi har advaret om, at lakerede gulve hurtigt bliver grimme igen, og at bestyrelsen af økonomiske grunde ikke vil bevillige en ny afslibning – eller pålægge linoleum – de næste mange år. Arbejdet startede mandag den 17.10.2011, og maleren har lovet uden beregning – som tak for vores

tålmodighed med en yderligere udsættelse – desuden at male de to vinduer på Skodsborg Strandvej 157A, som vinduesmaleren sidste år 'glemte'.

- Postkasser. Der mangler udbedring af pletmalingen, og det sker, når vi alligevel maler opgange i Solgårdsvej 2-6, bortset fra Solgårdsvej 1 og Skodsborg Strandvej 153 og 155B, som skal renoveres vinteren/foråret 2012-13.
- Gaihede rapporten anbefalede at få behandlet tagudhængenes undersider, hvilket var skønnet at koste ca. 120.000 kr. I forbindelse med malingen af vinduerne kom maleren med et tilbud på 68.225 kr. for at male tagudhængene også, nu han havde stilladser og lift. Det blev vedtaget og gennemført, da vi derved sparede ca. 50.000 kr.
- Gaihede rapporten konstaterede, at flere af altanerne havde nogle problemer med gennemtærede popnitter, og det ville snart blive værre. Da det er en sikkerhedsrisiko, skulle de udskiftes, og det skønnedes at ville komme til at koste 100.000 kr. Vi var selv blevet klar over det i sommeren 2009, og de blev lavet i september 2010 til en pris af ca. 48.000 kr. Samtidig blev nogle problemer med altangelændere i 157 og 157A løst. Det blev gennemført november 2010.
- Udskiftning af franske altandøre på østsiden af 153-155A/B: På grund af de fine salt-holdige vandpartikler, der især kommer fra afblæst bølgebrus på Øresund, var de gamle døre meget ødelagte, og måtte udskiftes. Generalforsamlingen i 2010 godkendte, at vi brugte plastdøre af en god kvalitet fra Primo Vinduer, som vi havde fået anbefalet som det eneste, der kan holde til dette barske udeklima, hvilket jeg senere har fået yderligere bekræftet. Dørene blev sat op, og man må konstatere, at man ikke kan se udefra, at det er plastdøre, og det er også svært at se indefra. Desværre viste det sig, at vi også måtte udskifte de indvendige dørindfatninger, og det sinkede og fordyrede arbejdet lidt. Desuden viste det sig, at murerværket under de fleste af dørene og på nogle døre også oven over dørene var dårligt, og der manglede flere steder et murstensskifte under døren. Det mest akutte blev lavet straks, og resten blev bestilt hos en murer, der dog aldrig kom, men vi har nu – efter mange problemer – fundet en anden murer, der går i gang indenfor en uges tid, formentlig sidst på ugen. Dørene på sydsiden af 153 og Solgårdsvej 2 er af samme grund også dårlige, så dem planlægger vi at udskifte i næste budgetår dvs. 2012/13.
- Storskrald i området mellem 157A og Solgårdsvej 6. Efter forslag fra Jette Ring er der opsat en bænk, 4 blomsterkrukker og et skilt, og det har stort set løst problemet. Desuden har jeg talt med nogle af de værste 'syndere', og én har fået et skriftligt påbud. De få ting, der er blevet sat siden, er omgående fjernet for ikke at friste andre til at sætte mere. Totalprisen blev ca. 3.800 kr.
- Vand i kælderen Solgårdsvej 3-5. Det har været et stort problem i nogle år, og Søren fra bestyrelsen har med en 5 m dyb håndboring ved Solgårdsvej 5 undersøgt, om det var grundvand. Det var det ikke. Der var så 3 andre muligheder tilbage: Utætte eller tilstoppede brønde fra tagedløbene, utætte kloakker eller overfladevand, som trænger ned gennem belægningen og – i sandlaget under belægningen – ledes hen til muren af det fastere jordlag neden under, hvilket kunne løses ved et omfangsdræn. En kloakmester fortalte, at et omfangsdræn ville koste ca. 250.000 kr., hvortil kommer en ud-

skiftning af belægningen, da ca. halvdelen skulle graves op. Vi fik derfor i maj 2011 lavet en TV-undersøgelse af hele kloaksystemet ved Solgårdsvej 1-7. Den viste bl.a., at to tagnedløbsbrønde var helt tilstoppede, og de blev rensed op. Den ved nr. 3 var især fuld af malingsrester fra et uheld under malingen af østvinduerne i efteråret 2007.

Rensningen af denne brønd løste problemet med vand i kælderen ved Solgårdsvej 3, men der kommer stadig vand ind ved antennekælderen ved Solgårdsvej 5, og det formodes at komme fra nogle svære skader på kloakken ovenfor Solgårdsvej 7. Vi har ét tilbud, som vi føler, er meget dyrt, men kloakmestrene har stadig meget travlt efter skybruddene i sommer, så det har været svært at finde andre.

- En ejer af to lejligheder holdt i 2010 op med at betale til ejerforeningen. Vi rykkede hver måned og sendte ejeren i Fogedretten, men ejeren blev ved med at sno sig udenom. Til sidst, hvor ejeren skyldte os godt 60.000 kr., sendte vi og en anden kreditor ejeren på tvangsauktion, og vi fik på den måde næsten alle pengene hjem, der mangler kun lidt for en varmeregning.

#### **Siden regnskabsafslutningen har vi arbejdet videre med en række projekter:**

- TV2 problemet: Vi har bokset lidt med Boxer TV for at få information om bl.a. deres TV2 planer. Løsningen blev en kontrakt med Boxer TV, så de beboere, der tegner abonnement med Boxer TV, fremover sparer kortgebyret, der p.t. er 199 kr. pr. år for 'kun TV2' pakken og 778 kr. pr. år for de øvrige pakker. Desuden løser det problemet med dobbeltbetaling til Copy-Dan, men vi får en øget administration, hvilket vil koste foreningen ca. 2000 kr. pr år til Boligexperten, idet vi hvert kvartal skal meddele alle flytninger til Boxer TV, og de skal styre antallet af Boxer abonnenter, der betaler Copy-Dan via Boxer, og andre brugere, som vi skal betale Copy-Dan direkte for.
- Vores rengøringsmand gennem mange år, Jack meddelte, at han stopper den 1.11.2011 af helbredsmæssige årsager og bliver vognmand i stedet. Jeg har derfor kontaktet et rengøringsseiskab, mrbutier.dk, som jeg kender som OK fra min kones arbejdsplads, og vi har forhandlet en aftale på plads til ca. samme pris som før. Aftalen specificerer samme rengøringsmetoder, som Jack brugte.
- Beplantningen i kummerne mellem 157A og Solgårdsvej 6 var efterhånden blevet ret ussel, og vi har derfor fået flyttet de resterende gamle planter til bedet foran 157A, og plantet nye lave rododendron i kummerne.
- En klage fra en beboer over Rockwool-totter i badeværelset medførte, at vi for nylig opdagede, at de 6 badeværelsesudluftninger i bygningen 153-155A/B kun var ført op til loftshulrummet. Ovenover i taget sidder ventilerne, men de er ikke forbundet med et rør til udluftningerne, og det er både uhensigtsmæssigt og ulovligt. Vi fik derpå undersøgt de øvrige bygninger, og fik i dag at vide, at der ikke er samme problem andre steder. Arbejdet er skønnet at ville koste ca. 15-18.000 kr. inkl. moms, der ikke er budgetsat, da sagen er for ny. Vi tager det op på næste bestyrelsesmøde.
- Vi har fået lavet et skilt, der viser frem til opgangene 157 og 157A, og det bliver opsat på gavlen ved købmandsforretningen.

- Der skal opstilles nogle vægge i de gamle varmecentraler S1 og S2, så der kan blive lavet nogle flere udlejningsrum. Jeg har indhentet et tilbud, der lød på opstilling af en brandsikker gips-væg i S1 (13.800 kr. + moms) og to bræddevægge i S2 (7.200 kr. + moms), total 26.250 kr. inkl. moms, men snedkeren, ham som bl.a. lavede de franske altandøre, er nu forsvundet – han svarer ikke på telefon og mail – så vi skal have fundet en anden.

#### **Fremtiden:**

- Gaihederapporten er stadig en af retningslinierne for vores fremtidsplaner.
- Vi skal snart i gang med en ny runde vinduesmaling, i hvert fald mod øst.

**Til slut vil jeg gerne takke resten af bestyrelsen inkl. vores suppleanter, der har deltaget i møderne, for et godt, inspirerende og konstruktivt samarbejde i det forløbne år.**

Jeg vil også gerne sige tak til Boligexpertens folk, der har ydet os god og engageret hjælp, især til vores kontaktperson Carsten, og vores advokater Søren og Per, som har gjort et stort arbejde for os i år.

**Bilag, oplæst indlæg fra bestyrelsen ifm. punkt F**

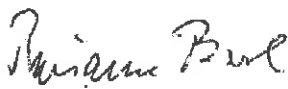
**Udtalelse fra bestyrelsen:**

Bestyrelsen vil gerne meget klart tilkendegive, at alle i bestyrelsen giver Peter Ring fuld støtte og opbakning til genvalg.

Dette begrunder vi med:

- Peter Rings seriøse og fagligt kompetente måde at deltage i bestyrelsesarbejdet på. Peters mange arbejdstimer med at få tingene til at fungere optimalt, både samarbejdet med vores administrator, Boligexperten, diverse håndværkere, vicevært og øvrige tilknyttet ejendommens drift.
- Håndteringen af udfordringerne med ejendommens vedligeholdelse og ikke mindst med at få økonomien til at hænge sammen på fornuftig måde.

Der er et godt samarbejde i bestyrelsen, som beboerne forhåbentlig oplever ved at diverse arbejder bliver udført og at ejendommen fremstår i fornuftig god stand.



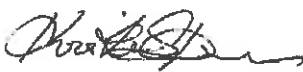
Marianne Bech  
Bestyrelsesmedlem



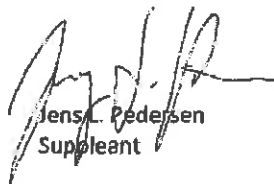
Søren Jessen  
Bestyrelsesmedlem



Henrik Andressen  
Bestyrelsesmedlem



Kirsten Sørensen  
Bestyrelsesmedlem



Jens L. Pedersen  
Suppleant