



År 2019 den 10. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Skovbo 02. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og lovpligtigt bilag 4 med nøgletal samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften, herunder stillingtagen til iværksættelse af evt. større vedligeholdelsesopgaver som f.eks. istandsættelse af tagvinduer og trappeopgange.
  - a. Bestyrelsen foreslår at boligafgiften for boliger forhøjes med 6% pr. 1.1.2019.
  - b. Bestyrelsen foreslår at boligafgiften for boliger forhøjes med 3% pr. 1.1.2020
5. Forslag;
  - a. Det overlades til generalforsamlingen at træffe afgørelse om, om lejligheden Kastruplundgade 9, 1.tv. skal genudlejes til en ansøger på foreningens interne venteliste på de af huslejenævnet fastsatte vilkår, eller om lejligheden skal bortsælges på andelsbasis.
6. Valg af bestyrelsen.  
På ordinært valg for 2 år er formand Kaj Christensen, bestyrelsesmedlem Henrik Baumann Zeymer og suppleant Kim Brockie.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt - herunder oplysning om hvordan indskud og boligafgift beregnes

#### **Ad. 1.**

Formand Kaj Christensen bød velkommen.

Jesper Christensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 8 andelshavere, der forelå 5 fuldmagter, så 13 stemmeberettigede andelshavere ud af i alt 14 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Søren Kornum, By & Bolig blev valgt som referent.

#### **Ad. 2.**

Formand Kaj Christensen aflagde bestyrelsen beretning.

Han indledte med at oplyse, at der var sket en masse i året, der var gået siden sidste generalforsamling.

Først og fremmest var skimmelsvampeangrebene i lejlighederne Gl. Skovvej 4, 2.tv. og 4, st. th. samt kælderen blevet afhjulpnet. Afhjælpingen var påbudt af Tårnby kommune og afsluttende godkendt skriftligt af kommunens bygningsinspektion.

Der var udført udvendig isolering af gavl og af den ene side i porten. I porten var den isolerede portside blevet malet, mens den uisolerede portside ved en fejl ikke var blevet malet. Det ville bestyrelsen tage op i 2019. Tre bagdøre var udskiftet, der var foretaget indvendig tætning omkring tagvinduer og rensede tagrender.

Og endelig var foreningens vicevært blevet opsagt til fratræden pr. 1. juni 2019

Det blev til beretningen bemærket, at portlågen trængte til at smøres/fedtes i hængslerne, og at den udvendige vinduesinddækning til lejligheden Gl. Skovvej 4, 2.tv skulle tætnes, da der ved slagregn trængte smådryp af vand ind.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

#### **Ad. 3.**

Søren Kornum forelagde regnskabet for 2018, som udviste et underskud på kr. 480.228. Underskuddet var ca. kr. 372 tkr. større end budgetteret. Afhjælping af skimmelsvamp havde foreløbig kostet ca. 156 tkr. mere end forventet, og derudover var resultatet belastet af budgettede omkostninger ved låneomlægning på ca. 159 tkr.



Ejendommens værdi var i regnskabet optaget til 21,8 mio. kr. efter valuarvurdering af ejendommen. Det er en opskrivning på 6 mio. kr. i forhold til den kontante offentlige ejendomsværdi, som tidligere har været benyttet til værdiansættelse.

Som følge af opskrivningen af ejendomsværdien kan andelskronen maksimalt fastsættes til 30,7856 eller kr. 15.392,80 pr. m<sup>2</sup>

Regnskabet for 2018 og andelskronen på 30,7856 godkendtes enstemmigt.

Herefter forelagde dirigenten det lovpligtige bilag 4 med nøgleoplysninger.

#### **Ad. 4.**

Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2019.

Men da forslaget under dagsordenens punkt 5 ville kunne få indflydelse på indtægtsbudgettet, besluttedes det at fremrykke behandlingen af punkt 5 før budgetbehandlingen blev færdigbehandlet.

Der var forskellige holdninger til om den ledigblevne lejlighed skulle gendulejes eller bortsælges. Ved skriftlig afstemning stemte 7 andele for salg, mens 6 stemte for gendulejning. Generalforsamlingen havde hermed besluttet at sætte lejligheden, som har et areal på 69 m<sup>2</sup>, til salg med en maksimal andelsværdi på kr. 1.062.103 og en årlig boligafgift før eventuelle budgetforhøjelser på kr. 47.719.

Ved et salg senest 1.7.2019 vil boligafgiften fra Kastruplunggade 9, 1.tv. forhøje indtægten for boligafgifter med 5.200 kr. fra forventet 454.000 til 459.200 og sænke den forventede lejeindtægt fra 72.000 til 47.100 kr. De samlede indtægter for 2019 før eventuelle reguleringer vil herefter falde til kr. 792.300.

Budgetforhandlingen blev genoptaget efter afgørelsen af, hvad der skulle ske med Kastruplunggade 9, 1.tv. Det beregnede likviditetsunderskud i budgetforslaget på kr. 38.500 ville med salgsbeslutningen vokse til ca. 58.000 kr., og budgetforhandlingen koncentrerede sig derfor om en forhøjelse af boligafgiften.

Det var i dagsordenen annonceret, at generalforsamlingen skulle have en nærmere redegørelse for hvordan indskud og boligafgift beregnes. Søren Kornum henviste først til vedtægtens § 6 hvoraf det fremgår:

*”Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.”*

Og han kunne oplyse at alle andele såvel boliger som erhverv havde indskud svarende til 500 kr. pr.m<sup>2</sup>. Søren Kornum henviste derefter til vedtægtens § 9 hvoraf det fremgår:

*”Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.”*

Og han kunne oplyse, at alle boligandele betalte mellem 692 og 694 kr. pr. m<sup>2</sup> i boligafgift, mens erhvervsandelene betalte mellem 1.254 og 1.264 kr. pr. m<sup>2</sup> i erhvervsboligafgift.

Der er dermed uoverensstemmelse mellem, hvordan erhverv og bolig har andel i foreningens formue, set i forhold til at erhvervet bidrager med en boligafgift der er ca. 1,8 gange højere pr. m<sup>2</sup> end boligerne.

For ikke at skubbe yderligere til denne skævhed opfordrede dirigenten til at en forhøjelse af boligafgiften alene pålagdes boligerne, mens erhvervene blev fritaget for stigning. Genrealforsamlingen tog dirigentens henstilling til efterretning og besluttede at forhøje boligernes boligafgift med 6 % pr. 1. juli 2019.

Forslaget om at forhøje boligafgiften med yderligere 3 % pr. 1.1.2020 blev udskudt til behandling på senere generalforsamling.

**Ad. 5**

**a. Salg/genudlejning af Kastruplundgade 9, 1. tv.**

Punktet behandledes under dagsordenens punkt 4

**Ad. 6.**

Der afholdtes skriftligt kampvalg mellem Kaj Christensen og Dennis Ruben Andersen om formandsposten. Kaj Christensen genvalgte som formand med 7 stemmer. Dennis Ruben Andersen opnåede 6 stemmer.

Der afholdtes skriftligt kampvalg mellem Henrik Baumann Zeymer og Dennis Ruben Andersen om den bestyrelsespost der var på ordinært valg. Dennis Ruben Andersen nyvalgte til bestyrelsen med 7 stemmer. Henrik Baumann Zeymer opnåede 6 stemmer

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kaj Christensen	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Dennis Ruben Andersen	2 år
	Ole Thomsen	1 år

Som suppleant genvalgte Kim Brockie for 1 år.

**Ad. 7.**

By & Bolig Administration A/S genvalgte som foreningens administrator.

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab genvalgte som foreningens revisor.

**Ad. 8.**

Bestyrelsen opfordredes til at undersøge hvad det ville koste at foretage vinduesudskiftning.

Det blev bemærket at etablering af vaskemaskiner i kælder skulle ansøges i og godkendes af Tårnby kommune. Bygningsreglementets regler omdeltes.

De der havde påtaget sig at holde haven, blev opfordret til at udføre opgaven.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.46

**Referatet underskrives med NemID af bestyrelse og dirigent.**

# ΠΕΝΝΕΟ

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

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

## Søren Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 188.179.xxx.xxx  
2019-04-30 10:06:58Z

NEM ID 

## Jesper Nyborg Christensen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-120041358189  
IP: 62.44.xxx.xxx  
2019-04-30 10:10:34Z

NEM ID 

## Dennis Wilsleff Andersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-831645708552  
IP: 62.44.xxx.xxx  
2019-05-01 11:45:50Z

NEM ID 

## Kaj Nyborg Christensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-967926062829  
IP: 80.62.xxx.xxx  
2019-05-02 18:03:30Z

NEM ID 

## Ole Preben Thomsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-479118345738  
IP: 2.130.xxx.xxx  
2019-05-05 12:41:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IU4PJ-SNCB8-AFS10-02YAD-Y7N5H-KV7JZ

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](mailto: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>