

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2025

Torsdag den 24. april 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Skovbo 02 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Restaurant SAS Klubben, Ved Diget 25, 2770 Kastrup.

Tilstede var 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Dirch Dietz Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Jacob Schneider som referent, begge SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde beretning om flg. punkter:

- Skrald ved gårdindgangen – alle er ansvarlige for eget affald. Der har været problemer med mikroovne, flasker etc. Der henvises til genbrugsstationer ved Nordmarksvej og på Kirstinehøj.
- Branddøre til kælder og loft skal altid holdes lukkede.
- Undgå at hælde fedt i kloakken – det stopper til. Skyl evt. med kogende vand.
- Husk at lukke vinduer på tørloftet efter brug, ellers dækker forsikringen ikke for skader.
- Der er ingen vicevært – fejl meldes til bestyrelsen. Hjælp gerne med at holde pænt.
- Gårdsporten må ikke smækkes – luk den stille.
- Arbejdsdag/gård dag – vi finder en dato i løbet af sommeren.

Bestyrelsens arbejde - 2024

- 10-års plan igangsat. Der venter fremtidig bestyrelse el- og vandprojekter.
- Udskiftning af faldstammer om senest 10 år – strømpeforing er en mulighed, vi undersøger.
- Facaderenovering planlagt. Der er sætningsskader ved opgang 9 pga. storm for to år siden.
- Loftisolering i kælder.

Bestyrelsens arbejde - 2025

- Ulovligt vaskerum i kælderen fjernet.



AB Skovbo 02

- Rotteproblemer håndteret.
- Tilbud på facadereparation indhentet.
- Har fået undersøgt vandproblem i gården, dette er lavet nu.
- Bagtrappedør i opgang 9 er lavet.
- Ejendommen er valuarvurderet.
- Ny chip givet til skraldefolk.
- Porten er smurt og larmer ikke længere.

Ting vi arbejder på i 2025

- Brandalarmer tilsluttes elnettet, tilbud indhentes.
- Facade ved opgang 4 renoveres.
- Brandslukkere serviceres.
- Reparation af gårdsdør og dørpumpe – tilbud indhentes.
- Dørtelefon-navneskilte – søger løsning.
- Tilbud på rensning af tagrender.
- Nye lamper med sensor i opgang 2 og regulering af følsomhed i alle opgange.

Mulige fremtidige projekter

- Male opgangene lyseblå som i opgang 9 i stedet for forskellige farver. Hvis vi skal gøre det selv, kræver det arbejds/ulykkesforsikring.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 57.085 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 149.501 kr. Der er sparet lidt i år, da man afventede 10-års planen for vedligeholdelse.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **32,4680 kr.** (sidste år: 30,07 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til **omlægning af lån**

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån,



AB Skovbo 02

herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – procedure for overdragelser i henhold til anciennitetsliste

Grundet gentagne udfordringer ved salg af andel via foreningens anciennitetsliste for tidligere bestyrelser, foreslås følgende retningslinjer: Andelshavere oplyser bestyrelsen om et forestående salg. Bestyrelsen fastsætter en svarfrist, og administrator orienterer alle medlemmer om muligheden for at overtage den pågældende andel. Ancienniteten på listen regnes fra overdragelsesdatoen for den andel, man bor i på dette tidspunkt, og ikke fra tidligere andele, man må have haft i foreningen. Orienteres administrator ikke om, at man ønsker at gøre brug af den interne venteliste indenfor den oplyste svarfrist, kan andelen frit sættes til salg eksternt. Anbefaling fra administrator er en 14 dages frist.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5-6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Kim Brockie og Peter Nygaard på valg. Kim modtog ikke genvalg, mens Peter gjorde. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Cathrine Jørhof Singer valgt.

Som suppleanter blev Lucas Bodahl Jensen og Kim Brockie valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Dirch Jensen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Cathrine Jørhof Singer	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Peter Nygaard	på valg i 2027
Suppleant	Lucas Bodahl Jensen	på valg i 2026
Suppleant	Kim Brockie	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som revisor blev revisionsfirmaet BDO genvalgt.

Som administrator blev By og Bolig v. SJELDANI Boligadministration genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Inden bestyrelsens beretning forklarede Ole Thomsen fra Magasin Stewardess, at han planlægger at stoppe forretningen. Med sig havde han en arkitekt (Rune), som fremlagde skitser til en opdeling af butikken i en mindre butik på 72 kvm. og en ny andelslejlighed på 106 kvm. med en ny væg, brandsikret dør osv. Ifølge Tårnby Kommunes lokalplan skal der være detailbutik på adressen. Projektet kræver kommunens godkendelse, inden foreningen kan få det til afstemning. Ole vender tilbage i løbet af ca. 3 uger.

Der blev spurgt til, hvem der har installeret nye vinduer i 2021-22, da et vindue ikke lukker ordentligt. Administrator prøver at finde kontaktoplysninger.



AB Skovbo 02

Muligheden for at få altaner blev drøftet. Der skal findes mulige tekniske løsninger ved en potentiel leverandør, men først og fremmest undersøges ved kommunen, om der er mulighed for tilladelse til dette. Det vil kræve en generalforsamlingsbeslutning at opsætte altaner. Omkostningerne vil blive begrænset til de ejere, der får altaner.

Røggener blev diskuteret, da der er mange utætheder, hvor røg siver igennem. Der var en fælles holdning om, at man må tage en dialog med sin underbo om bedre udluftning.

Dirigenten oplyste at der fremover ikke vil blive udarbejdet andelsbeviser, da overdragelsesaftalen nu er det juridiske dokument for ejerskab af andelen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:21.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.sjeldani.dk/forening/skovbo/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Lars Thorsager (dirigent), Dirch Jensen, Peter Nygaard og Cathrine Jørhof Singer (bestyrelsen)



PENNEO

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

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

Lars Thorsager Jensen

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: 7842fa8e-3dc1-4943-802f-92d9d61db880

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-23 08:41:44 UTC



Peter Nygaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skovbo

Serienummer: f6931743-7bab-4f91-937e-dc4d1fc943ef

IP: 45.148.xxx.xxx

2025-05-25 17:31:24 UTC



Cathrine Jørhof Singer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skovbo

Serienummer: 8aada3c8-b388-4652-80d3-78598e621a81

IP: 213.32.xxx.xxx

2025-05-25 20:27:25 UTC



Dirch Dietz Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Skovbo

Serienummer: a6905192-8aff-4296-88fb-78ffc3c62f4f

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-06-12 08:58:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: SJYA1-HE0UK-PAMU5-OH5QN-EP2NN-Y4Z9

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.