

## Referat fra ordinær generalforsamling den 2. maj 2024

Torsdag den 2. maj 2024 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Skovbo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Restaurant SAS Klubben, Ved diget 25, 2770 Kastrup.

Tilstede var 11 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Ole Thomsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Winnie Worsøe fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig i henhold til dagsordenens punkter.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formandens/bestyrelsens beretning for året 2023 – Skovbo-02

1. 26.april 2023 sidste generalforsamling, umiddelbart efter trak formanden sig da Nicolai solgte sin lejlighed. Ole fra bestyrelsen blev ny formand. 10. juli 2023 trak Louise sig fra bestyrelsen af private årsager og vores suppleant Mia Guldbæk trådte ind i bestyrelsen.
2. Vi har skiftet til et nyt administrationsselskab. August 2023 meddelte By & Bolig at Søren ville gå på pension og at de havde solgt firmaet til SJELDANI Boligadministration. Birgit fortsætter i regnskabsafdelingen som ansat hos SJELDANI og det er vi meget glade for da Birgit kender vores boligforening siden starten. SJELDANI ejes af Carsten Volden og bestyrelsen har allerede haft gode møder med Carsten, så vi ser frem til et godt samarbejde. Vores kontaktperson hos SJELDANI er Ditte Rønholm som har mail ditte@SJELDANI.dk , telefon 3328 0087 og Carsten har sagt at vi også altid er velkommen til at kontakte ham på mail.



# AB Skovbo

3. RØGALARMER – vi har 16 røgalarmere i vores bebyggelse og alle batterier er udskiftet den 13.12.2023, så de skulle være i god stand. Det kræver at vi selv efterser/skifter batterier. Så fremadrettet skulle vi måske få tilbud på noget UP TO DATE hos vores elektriker. Dette vil vi overlade til den nye bestyrelse.
4. Navneskilte udskiftet på dørtelefoner udvendigt 16.01.2023, og vi bestilte 20 chips hvis nogen mangler. Kim er instrueret i at skifte navneskilte. Kims dørtelefon virkede ikke men blev lavet på garantien. Vi har ikke hørt noget fra andre så vi forventer at alle virker.
5. Vedligeholdelse af trapper, slå græs og passe part af haven samt feje rundt om bygningen og i gården bliver løst fortrinligt af Aamann & Wulff og vi er meget tilfredse med samarbejdet. Vi tegnede i 2023 kontrakt med dem for snerydning og saltning og det har fungeret fint. Samtidig bliver der ved gavle mm fjernet ukrudt så det ikke ødelægger vægge/gavle.
6. Hegnet Gammel Skovvej ved parkeringspladsen til hotellet. Vi kæmper hvert år med direktøren fra hotellet om at få fjernet buske og ukrudt og efter nogle rykkere lykkes det, men det kræver at bestyrelsen kontakter hotellet.
7. Husmur Kastruplundgade og Gammel Skovvej bliver meget brugt af hunde og det har givet skader på vægge nederst. Murer/maler har fået det fixed så det nu ser pænere ud.
8. Duer i porten havde sat sig over porten indvendigt + nogle vindueskarme i gården. Vi fik sat net op og gjort rent og siden har der ikke været noget problem.
9. Vores gamle forsikrings sag blev afsluttet og vi skiftede til Gjenside Forsikring
10. Belysning er følgende blevet udskiftet:
  - Bagtrappe skiftet med sensor
  - Tørrelofter skiftet med sensor
  - Port industrilys skiftet til nye flotte lamper med sensor
  - Lamper over bagtrappe opsat med sensor
  - Lamper ved cykelskure opsat med sensorVi er meget tilfredse med resultatet men hvis der er nogen som har indvendinger kontakt bestyrelsen.
11. Energimærke  
Startet op i 2023, afsluttet start 2024, herligt vi er gået fra D til C
12. Kælderrums oversigt alle 3 kældere  
Iflg. Vedtægterne er der INGEN som ejer deres kælderrum, men bliver tildelt dette af bestyrelsen.  
Kælderrum MÅ IKKE benyttes til beboelse eller som vaskerum etc.  
Kim har lavet nogle flotte tegninger som vil gå rundt på generalforsamlingen og vi beder jer skrive hvor jeres nuværende kælderrum er, tak.
13. 10 års plan vil snart blive startet op så bestyrelsen/beboerne har fuldt overblik over hvad der skal laves de næste år. Vores samarbejdspartner Lars Thomsen vil snart starte det op
14. TIL SLUT nogle små noter
  - Branddøre kælder og loft skal være lukkede
  - AFFALDS-SORTERING, ikke alle følger reglerne og vi finder ting sat af jer som ejer som I selv skal levere til genbrugspladserne i Vægtergangen
  - Bagtrappe nr. 4 har døren stået meget åbent i 2023 og det er ikke for godt da vi stadig kæmper med rotter i området, så HUSK luk døren

- CYKLER I GÅRDEN, vi prøver igen i år, da der stadig er mange cykler som ingen kender noget til ejer. Vi har ingen vicevært så vigtigt at vi alle holder alt i top og hjælper hinanden.



# AB Skovbo

*Håber at se mange til generalforsamlingen den 2. maj kl. 18:00 i SAS Klubben*

Tak Kim og Ole – den 10-04-2024

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 117.974 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 147.325 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **30,07 kr.** (sidste år: 33,50 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 5 - 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, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

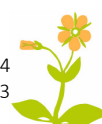
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget.**

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

#### § 11 Forandringer (tilføjelse)

11.3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden ar-



# AB Skovbo

bejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

- 11.4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11.5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## § 23 Eksklusion

- 23.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af Bestyrelsen:
- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - b) Såfremt en andelshaver trods påbud ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket Foreningen har ydet garanti, jfr. § 15.
  - c) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist,
  - d) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløb af en fastsat frist jfr. § 10.
  - e) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for Foreningens virksomhed eller andelshaver.
  - f) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af Bestyrelsen.
  - g) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende udlejning af erhvervsandel

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således at reglerne for udlejning af erhvervsandelen bliver mere tydelig. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 12 Fremleje mv. (tilføjelse)

12.4 Ejeren af erhvervsandelen kan helt eller delvist udleje andelen til beslægtet erhverv. Bestyrelsen skal godkende lejeren.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# AB Skovbo

## Forslag 4 - Vedrørende inddragelse af tørreloft til beboelse

Andelshaverne Lucas og Lina foreslog at tørreloftet blev inddraget til beboelse. Det bliver en stor opgave for os at finde ud af om vores tørrelofter er klar til beboelse, og hvad der eventuelt skal til for at kunne gøre loftet klar til beboelse.

Det vil gøre ejendommen mere attraktiv - og øge værdien af ejendommen.

Der vil formegentlig være beregninger, brandkrav, vurderinger osv. der skal laves af ekstern virksomhed med forstand på udnyttelse af tørrelofter, før der kan tages endelig stilling til omkostninger og det økonomiske perspektiv for foreningen og pris for andelshaveren der ønsker køb af loftet. Derfor ønsker vi i første omgang alene forslaget stillet, med henblik på, om der er stemning for inddragelse af loftsarealerne til beboelse.

Ved en eventuel positiv tilkendegivelse, kan der efter generalforsamlingen nedsættes en arbejdsgruppe, eller bestyrelsen kan arbejde videre med projektet.

Da forslaget ikke kunne sættes til afstemning, blev det omformuleret til, at forslagsstiller ønsker en undersøgelse af mulighederne.

Efter en kortere drøftelse blev det bestemt, at Lars Thomsen, foreningens byggetekniske rådgiver, vil blive spurgt til råd om mulighederne, hvorefter det vil blive forelagt på et beboermøde.

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formanden Ole Thomsen på valg og ønskede ikke genvalg. Formanden skulle vælges særskilt af generalforsamlingen og Dirch Jensen stillede sig til rådighed som formand og blev valgt. Peter Nygaard stillede op til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Dirch Jensen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Kim Brockie	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Peter Nygaard	på valg i 2025
Suppleant	Lucas Bodahl Jensen	på valg i 2025
Suppleant	Louise Riis Toepfer	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde. Ole fik en særlig tak for sit engagement i foreningsarbejdet og modtog en flot buket blomster for sit store arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet BDO genvalgt.

## Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

Omkring affaldssortering kan Ole kontaktes for poser og spande til madaffald.

Bestyrelsen vil komme med forslag til en arbejdsdag til bl.a. oprydning på foreningens arealer.

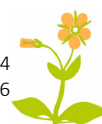


# AB Skovbo

En andelshaver gjorde opmærksom på en vandskade i lejligheden og fugt i gulvet. Der er ingen gener hos underboen. Det blev besluttet at der udføres en fugtmåling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:00.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Skovvej
A2	Adresse	GL. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup
A3	CVR-nr.	26 95 23 95

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	2. maj 2024
--	-------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	24.000.000.	22.620 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.087.091 kr.	1.967 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	860kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



# AB Skovbo

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	15.035 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	8.726 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	23.761 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

