



År 2020 den 22. juni afholdtes udskudt ordinær generalforsamling i A/B Skovbo 02 efter Coronakrisens foramlingsforbud var blevet hævet til 50 personer og afstandskravet var nedsat til 1 m mellem de fremmødte. 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. *Bestyrelsen foreslår at fastholde uændret andelskrone på 30,7856 eller 15.392,80 kr. pr. m<sup>2</sup> på baggrund af indhentet handelsværdiurdering af 26.5.2020 på 23,1 mio. kr. fra valuar Bente Kjølhede*
4. Forslag vedrørende økonomi:
  - a. **Omlægning af lån**

Det foreslås at bemyndige bestyrelsen til at omlægge foreningens nuværende 2 % kontantlån med en oprindelig hovedstol på kr. 4.650.000 og en restløbetid på 24,5 år til et nyt kontantlån med lavere rente (sandsynligvis 0,5% p.a.) og en løbetidsforlængelse til nye 30 år. Det er med udgangspunkt i en beregning fra JyskeRealKredit pr.19.2.2020 at der ved den foreslåede omlægning vil kunne opnås en årlig ydelsesbesparelse på ca. 66.000 kr. og et kurstab på ca. 195.000 kr. Der vil blive forelagt en ajourført beregning fra JyskeKredit på generalforsamlingen.
  - b. **Iværksættelse af større vedligeholdelsesopgaver**

Bestyrelsen foreslår tagrenovering, udskiftning af vinduer, isolering af portens loft og uisolerede vægge, isolering af etageadskillelse mod loft, isolering af rør i kælder, indkøb af vaskemaskine og tørretumbler til fælles benyttelse samt udskiftning af Clorius varmemålere. Godkendes der iværksættelse af arbejder for mere end 1,5 mio. kr. vil det være nødvendigt at optage tillægsbelåning for det overskydende beløb. Ydelsen på tillægsbelåningen må ikke overstige den beregnede ydelsesbesparelse, som opnås ved låneomlægning, da det ønskes at holde boligafgiften uændret. For at sikre overholdelse af vilkårene for økonomien vil bestyrelsen være bemyndiget til at reducere vedligeholdelsesomfanget med de lavest prioriterede opgaver.
  - c. **Udskiftning af dørtelefoner**

Bestyrelsen foreslår desuden udskiftning af dørtelefonerne. Der er indhentet to tilbud, som er vedlagt som bilag. Udgiften afholdes af budgettet for løbende vedligeholdelse. *Under punkt b. og c. vil bestyrelsen orientere om den nye vedligeholdelsesplan samt status på arbejdet med at få opstillet et beslutningsforslag til tag- og vinduesudskiftning m.m. Vedligeholdelsesplanen kan ses i sin helhed på [www.nemonline.nu](http://www.nemonline.nu).*
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften, herunder stillingtagen til iværksættelse af evt. større vedligeholdelsesopgaver
  - a. Der skal tages stilling til forslaget fra sidste års generalforsamlings om at forhøje boligafgiften for boliger med 3% med tilbagevirkende kraft fra 1.1.2020
6. Forslag om øvrige forhold:
  - a. Det indstilles til generalforsamlingen at tage stilling til om der må holdes hund i ejendommens lejligheder samt eventuelle vilkår herfor. Godkendelse af forslaget indarbejdes i andelsboligforeningens husorden.
  - b. Det indstilles til generalforsamlingen at husordenens affaldsbestemmelse suppleres med henvisning til at restaffald skal behandles i overensstemmelse med Tårnby kommunens til enhver tid gældende regler for behandling af restaffald-plast-metal-papir-pap.
7. Valg af bestyrelsen.

På valg for 2 år er bestyrelsesmedlem Ole Thomsen og på valg for 1 år er erstatning for Anita Mortensen som er fraflyttet ejendommen (suppleant Kim Brockie.er villig til at stille op til den ledigblevne bestyrelsespost.  
Derudover skal der ske valg af en suppleant for 1 år.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

**Ad. 1.**

Formand Dennis W Andersen bød velkommen.

Som dirigent valgtes administrator Søren Kornum, By & Bolig. Da regeringen havde udsat frister under Coronakrisen med 3 måneder kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt, og at den var beslutningsdygtig, idet der var mødt 12 andelshavere og der forelå endvidere 2 fuldmagter. Dermed var 14 ud af i alt 15 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden var ingeniør Lars Thomsen fra det rådgivende ingeniørfirma Alm & Thomsen indbudt til at redegøre nærmere for dagsordenens punkt 4 b.

Det blev oplyst at der ikke var indkommet andre forslag end dem der allerede fremgik af dagsordenen.

Søren Kornum, By & Bolig blev også valgt som referent.

**Ad. 2.**

Formand Dennis W Andersen aflagde bestyrelsen beretning, som forelå skriftligt og er vedlagt referatet.

Dennis kunne til den udsendte beretning tilføje, at der havde været et hul i faldstammen i Kastruplundgade 9, som nu var blevet lavet. Efter reparationen var den grimme lugt i opgangen forsvundet.

I Kastruplundgade 9 havde det desuden været nødvendigt at sikre opgangsvinduerne på bagtrappen, og på Gl. Skovvej 4 var en sætningsskade i facaden blevet lavet.

Der fremkom ikke bemærkninger til bestyrelsens beretning, som herefter blev godkendt.

**Ad. 3.**

Søren Kornum forelagde regnskabet for 2019, som udviste et overskud på kr. 90.872. Overskuddet var ca. kr. 8 t.kr. lavere end budgetteret.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning kr. 1.615.746.

Ejendommens værdi var i regnskabet optaget til 21,8 mio. kr. efter valuarvurderingen af ejendommen fra 27. februar 2019.

Men Søren Kornum oplyste, at der efter regnskabets udarbejdelse den 12.5.2020 var blevet bestilt ny handelsværdivurdering af foreningens ejendom hos valuar Bente Kjølhede. Vurderingen – som lød på 23,1 mio. kr. - var tilsendt foreningen den 26.5.2020 og opfylder således kravene til en handelsværdivurdering der kan fastfryses, jf. ændringen af Andelsboliglovens § 5, stk. 2.

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

Der vil som følge af den nye handelsværdivurdering blive udarbejdet korrigeret regnskab, som offentliggøres via foreningens data på [www.nemonline.nu](http://www.nemonline.nu)

Regnskabet for 2019 med ændret ansættelse af ejendommens værdi og korrektion af egenkapitalen samt en uændret fastsættelse af andelskronen på 30,7856 godkendtes enstemmigt.

Herefter forelagde dirigenten det lovpligtige bilag 4 med nøgleoplysninger.

**Ad. 4.**

**a. Omlægning af lån**

Dirigenten oplyste, at han havde indhentet ajourførte låneoplysninger i Jyske Realkredit, så forslaget kan reformuleres til:



*"Det foreslås at bemyndige bestyrelsen til at omlægge foreningens nuværende 2% kontantlån med en oprindelig hovedstol på kr. 4.650.000 og en restløbetid på 24,5 år til et nyt 1% kontantlån og en løbetidsforlængelse til nye 30 år. Det er med udgangspunkt i en beregning fra JyskeRealKredit pr.22.6.2020 at der ved den foreslåede omlægning vil kunne opnås en årlig ydelsesbesparelse på ca. 59.496 kr. og et kurstab på ca. 35.038 kr."*

Forslaget godkendtes.

#### **b. Iværksættelse af større vedligeholdelsesopgaver**

Lars Thomsen oplyste, at han havde foretaget en registrering af ejendommens tilstand sammen med formanden.

1. Plastikvinduerne fra 1985 var nedslidte og åbnede indad, hvilket gav unødvendige trækgener i blæst. Det foreslås at udskifte dem til træ/alu-vinduer evt. med lydruder, hvis tilskud kan opnås fra Vejdirektoratet.
2. Overlægget mellem københavertaget og tagstene var for kort og ikke tilstrækkelig tæt-siddende til tagstenene, så vand i blæsevejr kunne presses ind på loftet. Desuden var tagpappet på københavertaget lagt ud i forkert retning, som gjorde at der lej opstod utætheder på grund af revnedannelser. Det foreslås at lægge ny tagpap og udføre overlægget til tagstenene vandtæt.
3. Når stillads var oppe skulle fuger i murværk f.eks. ved brandkomme eftergås og forsynes med elastiske fuger.
4. Der kunne med fordel foretages efterisolering af etageadskillelsen mellem boliger og loft
5. Ligesom det ville kunne betale sig at efterisolere loft og vægge i portrummet.

Ingeniørens firma kunne bistå foreningen med at udforme et gennemarbejdet udbudsmateriale og indhente tilbud fra flere hovedentreprenører på opgavernes løsning, som kunne forelægges for en ekstraordinær generalforsamling til beslutning.

Generalforsamlingen godkendte den foreslåede plan, og det besluttedes, at der måtte anvendes op til kr. 100.000 på at få ingeniørfirmaet Alm & Thomsen til at udarbejde udbudsmateriale og indhente konkurrencepriser på opgaverne gennem afholdelse af licitation.

#### **c. Udskiftning af dørtelefoner**

Ved afstemning blev det med 13 stemmer for og 1 stemme der hverken var for eller imod besluttet at ejendommens dørtelefonlæg skulle udskiftes og erstattes af nyt dørtelefonlæg med kameraer.

Bestyrelsen havde p.t. indhentet ét tilbud på udskiftningen, som lå i størrelsesordenen på ca. 56 t.kr., men ville efter generalforsamlingsbeslutningen indhente kontroltilbud på opgaven.

#### **Ad. 5.**

Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2020.

Det var bestyrelsens indstilling at fortsætte med uændret boligafgift, da dette kunne gennemføres med en forhøjelse af vedligeholdelsesbudgettet til kr. 262.000.

Budgettet for 2020 med uændret boligafgift godkendtes enstemmigt og dermed bortfaldt punkt 5.a. om at lade boligafgiften stige med 3%, som drøftet på sidste års generalforsamling.

#### **Ad.6.**

##### **a. Hundehold**

Generalforsamlingen besluttede med 8 stemmer imod hundehold, 4 for og 2 stemmer, der hverken var for eller imod, ikke at tillade hundehold i ejendommens lejligheder.

#### b. Regler om affaldssortering

Det besluttedes enstemmigt, at husordenen skulle indeholde bestemmelse om at affaldssortere i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler fra Tårnby kommune og at vedhæfte kommunens brochure til husordenen.

#### Ad. 7.

Bestyrelsesmedlem Ole Thomsen genvalgtes til bestyrelsen for 2 år og suppleant Kim Brockie nyvalgtes til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Dennis W Andersen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Kim Brockie	1 år
	Ole Thomsen	2 år

Som suppleanter nyvalgtes Louise Riis Toepfer og Johnny Pedersen - begge for 1 år.

#### Ad. 7.

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

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab genvalgtes som foreningens revisor.

#### Ad. 8.

Neeta Panditsharms datter oplyste at erhvervsboligafgiften var en belastning for deres erhvervsandel, men var godt klar over at en ændring af fordelingsnøglen mellem boliger og erhverv var urealistisk. Hun var til gengæld glad for, at andelsboligforeningen havde friholdt erhvervsandelene for boligafgiftsstigningen på 6% i 2019.

Det blev oplyst at der var en grim lugt i kælderen under Gl. Skovvej 4, som bestyrelsen blev bedt om at få undersøgt årsagen til.

Kaj Christensen ville gerne vide hvem der havde besluttet at lukke for varmen i sommerperioden. Formanden kunne oplyse, at det var sket efter anbefaling af ejendommens blikkenslager.

Da Kaj gerne ville have genåbnet for varmen lovede bestyrelsen at genoverveje lukningen

Kaj Christensen gjorde opmærksom på, at lejeren af skønhedssalonen havde sat bord og stol ud i foreningens gård. Dette var i strid med beslutningen om at gården var forbeholdt boligandehaverne. Skal reglen ændres må der forelægges husordens ændringsforslag herom på en kommende generalforsamling. Erhvervsandelshaverne kan dog søge bestyrelsen om midlertidig dispensation fra reglen indtil reglen igen har været forelagt for generalforsamlingen.

Formanden så gerne at der blev indrettet vaskeri i ejendommens kælder. Men da der formelt ikke kan gives byggetilladelse hertil, bør der oprettes en uformel privat klub der i fællesskab ejer vaskemaskine, som står i et aflåst rum, som klubbens medlemmer har nøgle til.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.02

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

# Bestyrelsesberetning

AB Skovbo 02

Kære beboer

Vi fremsender hermed beretningen 2019 for AB Skovbo 02. Vi vil gerne benytte lejligheden til at sige tak, fordi i valgte netop os ved sidste ekstraordinære generalforsamling. Vi er glade for jeres tillid, og har gjort vores bedste for at indfri de forventninger i måtte have.

Siden den nye bestyrelse er blevet stiftet, har vi gennemført og igangsat en række tiltag til fordel for beboernes sundhed, sikkerhed og ejendommens værdi. Vi har siden den sidste ekstraordinære generalforsamling udført følgende:

1. **Solgt lejligheden** på Kastruplundgade 9, 1 tv. til udbudspris.
2. Vi har **tilpasset affaldssorteringen**, så den efterlever Tårnby kommunes nye renovationsregler for 2019. I den forbindelse er affaldssorteringen nu delt op i følgende kategorier: metal, plast, pap, papir og restaffald.
3. Vi har fået udarbejdet en **10 års plan** igennem VOPA med henblik på, at få en helhedsvurdering af ejendommens tilstand i forbindelse med fremtidig vedligeholdelse og udbedring.
4. Vi har fået lavet **opgangsllys i nr. 4** i forbindelse med en **kortslutning af ældre stofledninger**. På elektrikerens opfordring har vi skiftet fra **trykknop lys til lys med sensor**, således at lyset tænder automatisk ved bevægelse. Denne løsning har en strømbesparelse på op til 85%, og vi tiltænker i den forbindelse, at installere løsningen i de resterende hovedopgange, når der er midler til det. Vi fik ved samme lejlighed udskiftet gamle og nedslidte stofledninger. Vi påtænker på sigt, at gennemgå bygningen for yderligere nedslidte stofledninger som bør udskiftes.
5. Vi har i forbindelse med den generelle sikkerhed i foreningen fået **opsat brandalarmer** i alle hovedopgange, køkkenoptrapper, lofter og kældre. Vi har samtidig fået **opsat pulverslukkere** på alle køkkentrapper imellem 1. og 2. sal.

6. Vi har fået opsat en **vandhane i gården**, ligeledes for at øge sikkerheden i forbindelse med brand samt give en større mulighed for rengøring og vanding af blomster m.m. Vi har ved samme lejlighed fået **repareret defekte vandrør** i kælderen.
7. Vi har fået **genoptaget aftalen ang. rensning af brøndene** i gården, eftersom den var afmeldt af ukendt årsag af den tidligere bestyrelsesformand.
8. Vi har efter opfordring af Vopa fået **renset ejendommens tagrender**, som fremadrettet bør renses ca. hver 3. år.
9. I forbindelse med udfordringerne omkring indeklimaet i lejlighederne har vi **fremskaffet klimakort**, som kan gøre beboer opmærksomme på indeklimaet i lejlighederne, samt hvornår der bør luftes ud. Dette er for at hindre usundt indeklima samt forebygge udfordringer med evt. svamp og/eller skimmelsvamp.
10. Vi har **udskiftet og repareret lyskontakter** på bagtrapperne.
11. Vi har påbegyndt **varmeisolering af rør i varmecentralen** med henblik på, at forbedre vores energimærke og minimere varmeudgifterne.
12. Vi har påbegyndt reparation af **sætningsskade** ved nr. 4, som skal udbedres i forbindelse med bygningens sundhed. I forbindelse med sætningsskaden har vi forinden foretaget en kikkertundersøgelse af tagrenderøret, for at undersøge eventuelle utætheder. Undersøgelsen viste, at tagrenderøret var tæt, hvorefter sætningsskaden nu kan udbedres.

I forbindelse med indhentning af bygningens 10 års plan og tilstandsrapport er vi blevet gjort opmærksom på, at vores tag er konstrueret forkert, hvilket medfører utætheder, som på sigt kan have alvorlige konsekvenser. Vi har i den forbindelse indhentet et tilbud på at få taget lavet korrekt. En holdbar og varig løsning vil kræve udskiftning af tagpap samt sternkant. Vi ser på projektet med stor prioritering, og bestyrelsen samt Hovedstadens Bygningsentreprise anbefaler, at vi får lavet taget hurtigst muligt, for at undgå alvorlige skader.

I forbindelse med udskiftning af tagpap samt sternkant skal der opstilles et stillads. For at holde omkostningerne nede anbefaler bestyrelsen, at vi ved samme lejlighed får udskiftet vinduerne, som er fra 1988, og dermed vurderes til at have en kort levetid fremadrettet.

I forbindelse med nye regler for andelsforeninger er der kommet stor fokus på andelsforeningernes energimærke, og vi er i den forbindelse blevet kraftigt opfordret til, at skifte

vores vinduer til en mere klimavenlig løsning. De nye regler for andelsforeningerne i Danmark træder i kræft den 1. juli 2020, og kan have en større indflydelse på andelskronen. For fortsat at sikre ejendommens værdi, bør vi have fokus på klimavenlige tiltag - som kan forbedre vores energimærke - som lige nu ligger på et F.

**Med venlig hilsen**

Bestyrelsen

AB Skovbo 2020

# 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.”

## Søren Kornum

### Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 188.179.xxx.xxx  
2020-07-04 16:08:31Z

NEM ID 

## Søren Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 188.179.xxx.xxx  
2020-07-04 16:08:31Z

NEM ID 

## Ole Preben Thomsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-479118345738  
IP: 94.147.xxx.xxx  
2020-07-05 09:09:11Z

NEM ID 

## Dennis Wilsleff Andersen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-831645708552  
IP: 80.62.xxx.xxx  
2020-07-05 11:32:00Z

NEM ID 

## Kim Scott Brockie

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-045388803632  
IP: 147.78.xxx.xxx  
2020-07-05 14:21:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E5NIT-7KBHQ-SH5ZS-YB3YT-SKWTT-6LH21

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>