

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. juni 2025

Tirsdag den 3. juni 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Fenbo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Fenrisgade 10, i gården

Tilstede var 6 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Formand James Thoem bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

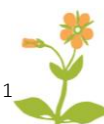
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Tak til alle for en dejlig arbejdsdag. Den næste bliver den 4. oktober.
- Dette har været mit første år i bestyrelsen, og også mit første år som formand. En masse lærdom undervejs, og jeg vil gerne takke Sigrid, Lea, Troels og Mie for et godt samarbejde undervejs.
- Sigrid, Patrick og familie er flyttet ud.
- Mie og Mads er flyttet op.
- Johann er flyttet ind. En varm velkomst til Fenbo.
- Og der kommer nye naboer! Familie X oppe på femte sal.
- Og Baby Worch-Klueter på 2. sal.
- Den nye vurdering blev vedtaget i december. Denne vurdering afspejler det hårde arbejde, der er lagt i at forbedre og renovere mange dele af bygningen. I de kommende år vil vi fortsætte med at investere i vedligeholdelse af huset, men med mindre, vedligeholdelsesplan opgaver. Disse er detaljeret beskrevet i vedligeholdelsesplanen nedenfor.
- Det er vores andet år med Flatcom. Husk at bestyrelsesmødereferatet kan findes under beboer.sjeldani.dk/forening/fenbo
- Bestyrelsen vil også gerne takke Sjeldani for endnu et år med konstruktivt samarbejde.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



A_b F_{enbo}

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 34.999 kr.

Andelskronen blev vedtaget til kr. 122,27 (sidste år 103,34).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 4 % pr. 1.8.2025

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Der var følgende indkomne forslag 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**.

Ad 5-6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Mie Ehrhorn på valg. Mie Ehrhorn ønskede ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Mathilde Worch Jensen valgt

Som suppleanter blev Johann Kaiser og Mie Ehrhorn valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	James Robert Thoem	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Troels Broberg Carlander	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Mathilde Worch Jensen	på valg i 2027
1. suppleant	Johann Kaiser	på valg i 2026
2. suppleant	Mie Ehrhorn	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



A_b F_{enbo}

Administrator SJELDANI og revisor LUNI blev enstemmigt genvalgt

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende til behandling under dette punkt:

Der blev opfordret til, at bestyrelsen ser nærmere på muligheden for at få ryddet op i cyklerne i kælderen.

Det blev nævnt, at tonen i ejendommens Facebook-gruppe indimellem kan opleves som lidt hård. Der var en fælles opfordring til, at alle bidrager til en god og respektfuld dialog, så gruppen fortsat kan være et positivt forum for beboerne.

Der blev gjort opmærksom på, at der gælder bopælspligt i foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.25

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

beboer.sjeldani.dk/forening/fenbo

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



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	Andelsboligforeningen Fenbo
A2	Adresse	Fenrisgade 10
A3	CVR-nr.	34 00 33 86

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	3.6.2025
--	----------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.			

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

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	22.000.000	24.176
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.935.737	2.127
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	546
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.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	20.280
----	-------------	--------



A_b F_{enbo}

	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.749
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	24.029
	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	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-07-03 09:23:51 UTC



Mathilde Worch Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 2d0a87da-f17e-4183-8d3a-d6a1e6abfcba

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-07-03 21:55:10 UTC



James Robert Thoem

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 38e11199-c882-4579-8756-d00f9fd2d2c3

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-07-08 12:56:21 UTC



Troels Broberg Carlander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: d71fb893-d91b-4ca1-9fb5-b8f6e071f7b2

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-07-09 06:29:20 UTC



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.