

Referat fra ordinær generalforsamling den 13. juni 2023

Tirsdag den 13. juni 2023 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Fenbo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Fensrisgade 10, i gården

Tilstede var 7 andelshavere og 2 ejere, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Mie Ehrhorn 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:

- Siden 31. marts 2022 har vi haft SJELDANI som administrator. Tak for et godt samarbejde. De har guidet os fint igennem det seneste år.
- Grundet lidt hængepartier med den tidligere administrator, blev den seneste generalforsamling afholdt i november 2022. Her blev Mie valgt til formand, og Poul Erik trådte ud af bestyrelsen. Den nuværende bestyrelse består af Mie, Yolande, Christopher og Micky.
- Kort efter generalforsamlingen opdagede SJELDANI, at revisoren havde lavet en fejl i regnskabet, da det var lavet med udgangspunkt i den seneste vurdering og ikke den fastfrosne valuarvurdering.
- D. 2/2 holdt vi derfor en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi godkendte regnskabet. Her fik vi også holdt lidt forsinket julehygge. På grund af Corona, er det første gang i mange år, at et socialt arrangement blev til noget. Tak til festudvalget.



A_b F_{enbo}

- I februar fik vi en henvendelse fra Københavns Kommune om, at de manglede et rids af gavlen i forbindelse med vores byggetilladelse fra 2017. Vi har nu fået udarbejdet det rids, der manglede.
- Bestyrelsen har i år drøftet, at vi ønsker klarere regler for ventelisterne, den interne såvel som den eksterne. Derfor har vi også et udkast til ændringsforslag til drøftelse på generalforsamlingen i dag.
- D. 15. april afholdt vi ekstraordinær generalforsamling, hvor vi valgte Luni Revision som ny revisor. Det slog vi sammen med en hyggelig og vellykket arbejdsdag. Tak til alle som deltog.
- Vi har fået installeret bekey på hoveddøren til opgangen, så hjemmehjælpen fra Københavns Kommune kan få adgang.
- Vi har fået lavet et energitjek af ejendommen. Vi har ikke modtaget det endelige endnu. Men vi fik tilskud på 20.000 til et energitjek af Københavns Kommune. Det dækker alle omkostninger.
- Vi har fået en vandpumpe installeret i kælderen. Pumpen overvåges af Combi Byg, som nu også varetager den generelle service i ejendommen. Billigere og flere services end hos Dige VVS. Dige VVS er opsagt med udgangen af april. Alle i opgangen kan nu igen få vasket deres hår.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 53.312 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023-2024

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Der var følgende indkomne forslag på denne generalforsamling.



A_b F_{enbo}

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 14

Nuværende formulering:

14-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

14-2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op-eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overdrager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Ændres til:

14-2 b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overdrager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

14-2 b) Den ledigblevne andelslejlighed tilbydes den person der har boet længst i foreningen. Herefter rykker andelshaveren der har byttet nederst på listen.

Ændringsforslaget **blev vedtaget**.

Ad 5-6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Christopher Klüter og Yolande Thyregod Kollberg på valg. Begge ønskede ikke genvalg.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Sigrig Krogager Hansen og Lea Broberg Carlander valgt.

Som suppleanter blev James Robert Thoem og Yolande Thyregod Kollberg valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Mie Ehrhorn	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Lea Broberg Carlander	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Sigrig Krogager Hansen	på valg i 2025
1. Suppleant	James Robert Thoem	på valg i 2024
2. Suppleant	Yolande Thyregod Kollberg	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Administrator SJELDANI og revisor LUNI blev enstemmigt genvalgt



Ad 7 - Eventuelt

Der var intet under dette punkt:

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:34

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på flatcom.dk.

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

<http://fenbo.sjeldani.dk/>

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

Gitte Illum (dirigent), Mie Ehrhorn (formand) og Sigrid Krogager Hansen (bestyrelsesmedlem) og Lea Broberg Carlander (bestyrelsesmedlem)



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.	13.06.2023
--	------------

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	19.175.000	21.071
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	1.964.414	2.159
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

Boligafgift	530
H1	
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.	



A_b F_{enbo}

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	17.140
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.468
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	20.608
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82
	(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

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-19 08:46:48 UTC

NEM ID 

Mie Ehrhorn

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 83f71c55-01e6-4d1e-a2ad-61613e13f7df

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-19 20:14:56 UTC

Mit  

Lea Broberg Carlander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 672a2e4a-b103-4b3f-a508-c2d8b9e61f36

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-21 10:07:13 UTC

Mit  

Sigrid Krogager Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 3edad634-901b-4d61-afdd-4544d3db357a

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-06-27 12:47:16 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 3XS4H-7WF7W-UEEGE-UMJ01-JGUON-QAASY

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>