

Referat fra ordinær generalforsamling den 18. juni 2024

Tirsdag den 18. juni 2024 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 andelshavere og 2 ejere, i alt 6 stemmer.

Foreningens formand Mie Ehrhorn bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

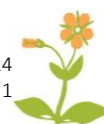
Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Den nuværende bestyrelse blev valgt i juni 2023 på generalforsamlingen. Her blev Lea og Sigrid valgt ind som bestyrelsesmedlemmer. Så Mie, Lea og Sigrid har det seneste år udgjort bestyrelsen for Andelsforeningen sammen med Micky som repræsentant fra ejerforeningen.
-
- Følgende punkter har været en del af året 23/24:
- Vi har fået indkøbt parasol - efter en meget varm generalforsamling sidste år. Tak til st. tv.
- Vi er kommet på flatcom - dokumenter gemmes der og fakturaer godkendes der. Der er også en beboermappe til hver lejlighed, som bestyrelsen gerne vil opfordre til, at man bruger til relevante dokumenter om hver lejlighed. fx informationer om ombygninger m.m.
- Vi har fået repareret trappen i gården til kælderens
- Vi har lavet høringsvar angående byggeriet på den anden side af Hamletsgade
- Bytte af lejligheder 1. tv og 4. th



A_b F_{enbo}

- Vi har fået udarbejdet et brandnotat vedr. adskillelsen mellem 2.th 2.tv. Konklusionen er at den nuværende væg opfylder gældende krav. Og at den adskillelse der var etableret før ikke vurderes at have været lovlig på det tidspunkt den blev etableret.
- Vi har fået omlagt ventelisterne til at styres af Sjeldani og listerne er også blevet opdateret, da dem der står på listen aktivt skulle oplyse, om de ønsker at blive stående på listen.
- Vi har afholdt et hyggeligt socialt arrangement d. 18. januar på 5. sal - med pizza og snacks. Tak til 5. sal for at huse.
- Vi har holdt en arbejdsdag her i maj hvor:
 - Vi i fællesskab har fejlet grundigt i gården, rengjort for- og bagtrappe, afkalket vaskemaskiner, lagt stenmel i gården, ryddet lidt ud i kælderen og opsat brandalarmer, pletmalet på for- og bagtrappe og malet borde/bænke. Og ikke mindst fik vi spist aftensmad i gården sammen. Tak til alle der deltog.
 - Vi har til gode at:
 - Male soklen (gøres til efteråret - Micky Sørensen)
 - Jordforbedring (gøres til efteråret) - er indkøbt og PE tilbudt at stå for
 - Duesikring (Sigrid Krogager starter på 4. sal) Hvis nogle andre lejligheder efterfølgende får udfordringer med duer, fordi de flytter sig nedad, er Sigrid behjælpelig med duesikring længere nede)
- Vi har fået lavet en ny vedligeholdelsesplan
 - Det har betydet indtil videre:
 - at vi også fik lavet en gennemgang af de fleste lejligheder ift. faldstammer, rør osv.
 - at vi fik igangsat udbedring af lægte i kælderen - som var en haster
 - Derudover synes vi i bestyrelsen at det er rart at vide at standen af bygningen er god samt at vi har et godt grundlag til at få styr på de vedligeholdelsesmæssige prioriteringer fremadrettet.
 - Bestyrelsen er begyndt (i samarbejde med SJELDANI) at lægge en god økonomisk strategi. Det vil blive løftet videre i den nye bestyrelse.
- Der har været deadline for 5 års gennemgang af vinduer, altandøre osv. - de kommentarer vi havde, til dette er meldt ind og vi afventer videre proces derfra.
- Vi har arbejdet løbende på forskellige vedtægtsændringer, herunder:
 - vedtægtsændringer ift. forandringer i lejligheder og i forbindelse med udbedring af ulovlige mangler ifm. salg.
- 1. tv. har derudover stået for vaskeriet og vanding af planer - tak for det
- På bestyrelsens vegne vil vi sige tak for et rigtig godt samarbejde til SJELDANI. Vi ønsker også at resten af foreningen ved, at vi er glade for samarbejdet. Og at vi som bestyrelse tydeligt kan mærke, at der er kommet mere styr på administrationen.
- Fokus i den nærmeste fremtid i bestyrelsen:
 - vedligeholdelsesplan - den økonomiske strategi
 - ny bestyrelse
- Bestyrelsen gjorde også resten af foreningen opmærksom på, at der i en lille forening som vores godt kan være meget at løfte som bestyrelse. Bestyrelsen ønsker i det kommende år at holde fokus på det, der skal til for at drive en god forening og passe godt på vores bygning. Det betyder måske, at der det kommende år vil blive taget mindre initiativ til fx sociale arrangementer fra bestyrelsen side - men bestyrelsen vil samtidig gerne understrege, at man



A_b F_{enbo}

som andelshaver er mere end velkommen til at tage initiativ til fx mere grill i gården eller julehygge. Det behøver ikke være bestyrelsen, der løfter den slags opgaver.

- Til sidst sagde formanden tak for indsatsen og det gode samarbejde til den nuværende bestyrelse.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på XX kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 3% pr. 1.8.2024

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Der var følgende indkomne forslag på denne generalforsamling.

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, 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 efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet 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. 1-5, 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, jf. § 20.



A_bF_{enbo}

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 (Tilføjelse)

23-1 C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, (Nuværende § 23-1 litra C) ændre alfanummerering til D)

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 2 - vedrørende vurdering, vvs-tjek og et el-tjek

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres således at der i forbindelse med salg fremover skal udarbejdes vvs-tjek og et el-tjek. Endvidere foreslår bestyrelsen at vurdering af andelen foretages af en professionel vurderingsmand.

Nuværende formulering:

16-1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Foreslås ændret til (ændring markeret med **rød tekst**):

16-1 **Bestyrelsen fastsætter** Prisen for forbedringer, inventar og løsøre **fastsættes** på grundlag af en opgørelse udarbejdet af **den fraflyttende andelshaver en professionel vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Omkostningen til udarbejdelse af denne vurdering betales af den fraflyttende andelshaver.**

Forslag til tilføjelse til vedtægt:

16-2 Der skal i forbindelse med vurderingen (§ 16-1) udarbejdes et vvs-tjek og et el-tjek af en autoriseret blikkenslager hhv. autoriseret elektriker udpeget af bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver betaler for disse. Ulovlige fejl og mangler som fremgår af el- og vvs-tjek skal udbedres af sælger før fraflytning. Den blikkenslager eller elektriker, som har udarbejdet vvs-tjekket hhv. el-tjekket, skal godkende udbedringerne. Det må ikke være den blikkenslager hhv. elektriker, som har udarbejdet vvs-tjekket hhv. el-tjekket, som foretager udbedringerne.

(Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering)

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 3 - vedrørende vedtægtsændringer

På foreningens ordinære generalforsamling den 20. juni 2018 blev der truffet foreløbig beslutning om at ændre foreningens vedtægt. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, til at der kunne træffes endelig beslutning om ændringerne til foreningens vedtægt. Derfor tages disse forslag nu til endelig behandling.

Nuværende formulering:

12-1 En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne lejligheden i kortere perioder i forbindelse med udlandsophold, kontraktarbejde eller andre særlige omstændigheder. Dog kun i maksimalt **1** år ad gangen og i maksimalt samlet **1** år indenfor de seneste 4 år. Andelshaver skal samtidig have boet i lejligheden i mindst **1** år efter køb. Fremleje skal altid godkendes af bestyrelsen iht. ovenstående kriterier.

Foreslås ændret til (ændring markeret med **rød tekst**):



A_b F_{enbo}

- 12-1 En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne lejligheden i kortere perioder i forbindelse med udlandsophold, kontraktarbejde eller andre særlige omstændigheder. Dog kun i maksimalt **1** år ad gangen og i maksimalt samlet **1** år indenfor de seneste 4 år. Andelshaver skal samtidig have boet i lejligheden i mindst **1** år efter køb. ~~Fremleje skal altid godkendes af bestyrelsen iht. ovenstående kriterier.~~

Forslaget blev **trukket**

Nuværende formulering:

- 14-3 Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

Foreslås ændret til (tilføjelse markeret med **rød tekst**):

- 14-3 Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

Hvis ingen på ventelisten er interesseret i at købe den pågældende andel, er det den fraflyttende andelshavers ansvar at finde en køber.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Nuværende formulering:

- 29-1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Foreslås ændret til (ændring markeret med **rød tekst**):

- 29-1 Bestyrelsen består af ~~3-5~~ medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter. **Suppleanter har ret til at deltage i bestyrelsens aktiviteter uden stemmeret.**

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Nuværende formulering:

- 29-3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Formanden vælges i lige år sammen med **1** andet bestyrelsesmedlem. I ulige år vælges 1-3 bestyrelsesmedlemmer.

Foreslås ændret til (ændring markeret med **rød tekst**):

- 29-3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Formanden vælges i lige år sammen med 1 andet bestyrelsesmedlem. I ulige år vælges ~~1-3~~ bestyrelsesmedlem**mer**.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 4 – Etablering af cykelstativer

Lisbeth Jørgensen, st.tv. foreslår at der etableres cykelstativer i gården til Fenrisgade 10

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Ad 5-6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Mie Ehrhorn på valg, Mie Ehrhorn ønskede ikke genvalg. Som ny formand blev James Robert Thoem valgt.



A_b F_{enbo}

Som suppleanter blev Mie Ehrhorn valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	James Robert Thoem	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Lea Broberg Carlander	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Sigrid Krogager Hansen	på valg i 2025
1. Suppleant	Mie Ehrhorn	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Administrator SJELDANI og revisor LUNI blev enstemmigt genvalgt

Ad 7 - Eventuelt

Der var ikke noget til behandling under dette punkt:

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.50

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), James Robert Thoem (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.	18.06.2024
--	------------

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	1.751.285	1.924
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

Boligafgift	Gns. Kr. pr. andels-m2 år
H1	530
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	17.140
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.719
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	20.860



A_b F_{enbo}

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

%

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.”

Sigrid Krogager Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-10 13:46:28 UTC



Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-07-11 06:27:48 UTC



Lea Broberg Carlander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-12 08:18:21 UTC



James Robert Thoem

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: james.thoem@gmail.com

IP: 178.31.xxx.xxx

2024-07-17 06:18:17 UTC

Penneo dokumentnøgle: XQPBP-GVWTTI-CINY3-0F3CI-8WFCB-LFEW3

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**