

Generalforsamling Fenbo 2016

15. juni kl. 19 hos Lisbeth og Poul Erik st.tv

Til stede:

St.th (Ellen Sofie)

St.tv (Lisbeth og Poul Erik)

1.tv (Jacob)

2.tv (Tine)

3.tv (Troels og Lea)

4.tv (Sigrid)

Fuldmagt foreligger fra:

Lars (4.th) til Troels (3 tv)

Hannah (1 .th) til Sigrid (4. tv)

Niels Henrik Rosendal fra LEA Ejendomsadministration

1. Valg af dirigent

Niels Henrik valgt

2. Bestyrelsens beretning

Formanden beretter:

Den store – renovationsarbejdet:

Ansøgning om byfornyelse – afslag. Stort arbejde med at fremlægge forslag om vedligehold og forbedringer af bygningen på denne GF. Vi har blandt andet arbejdet med muligheden for at få dækket nogle af udgifterne til de nødvendige renoveringer ved at sælge loftet til beboelse. Mere om det senere.

Maling og istandsættelse af trappeopgange:

Udvalg uden for bestyrelsen (Lisbeth og Tine) har stpet for det. Bestyrelsen takker for indsatsen.

Den besværlige – Naboskabet:

Løbende udvikling i kontakt med naboerne – Vi har fundet ud af at der helt bestemt er begået fejl og de har overtaget en del af gården, der tilhører os. Det har de også indrømmet. Bestyrelsen er stadig i gang med at finde ud af en passende compensation, der sandsynligvis bliver noget med at de betaler for at istandsætte vores del af gården. Stort arbejde med istandsættelse hos Vibo med konsekvenser for vores del af Fenrisgade. Til sidst fik vi entrepenørerne til at flytte deres

containere, bl.a. for at blive fri for skrald der hobede sig op omkring containerene. VIBO vil gerne lægge rør igennem vores kælder, men deres egen mand, vurderede, at der ikke var plads.

Den gode del af naboskabet:

Istandsættelse af vejen efter påbud fra kommunen i samarbejde med de andre foreninger på Fenrisgade.

Det praktiske

Der blev udført trafiktælling med efterfølgende overvejselsesproces fra kommunen om, hvad de ville gøre ved det. Det er blevet overhalet af beslutningen om at gøre det til betalingsparkeringsområde, hvilket automatisk gør det til en kommunal vej. Kommunen overtager vejen fra 1.1.2017

Diverse

Der er arbejdet med at lave materiale til nye andelshavere så de får det relevante info om foreningen – facebook, husorden, fællesdage,mv.

Vand i kælderen igen. Ikke lige så stort som sidst. Forsikringen dækker.

Vi har skiftet forsikring. Det kan kun gøres hvert femte år, og vi fandt et bedre tilbud, end vi havde i forvejen. Nu er vi hos TopDanmark i stedet for Alm Brand.

Metrobyggeriet – de måler på vores bygning, for at sikre sig at den ikke tager skade.

Fremlejekontrakter skal fremover godkendes af bestyrelsen. Vi har lagt en skabelon på dropbox.

Vi har talt om at få elektronisk varmemålere – det er udskudt til næste år. Jeg vil anbefale den kommende bestyrelse at regne det ind i kommende budgetter. Det er ikke som sådan gjort i år, om end vi har talt om det. Men hvis der er råd til det i det kommende budget kan det gøres.

Det hyggelige

Der har været afholdt 2 arbejdsdage og Julehygge hos Lisbeth og Poul Erik.

3. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

Godkendes enstemmigt

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Godkendes enstemmigt

5. Indkomne forslag

Der er indkommet forslag fra bestyrelsen samt fra 4. TV. Alle forslag er indkommet rettidigt. Alle forslag er vedhængt og gentages ikke her.

1. Bestyrelsen

Forslag vedtaget med 6 stemmer, ingen imod

2. Bestyrelsen

Forslag vedtaget med 8 stemmer, ingen imod

3. Bestyrelsen

Alle tilstedeværende (inklusive fuldmagter) stemmer for, men forslaget kan ikke vedtages da 2. TH ikke er repræsenteret. Bestyrelsen indkalder hurtigst muligt til en ekstraordinær generalforsamling hvor punktet behandles.

4. Bestyrelsen

Alle tilstedeværende (inklusive fuldmagter) stemmer for, men forslaget kan ikke vedtages da 2. TH ikke er repræsenteret. Bestyrelsen indkalder hurtigst muligt til en ekstraordinær generalforsamling hvor punktet behandles.

5. Bestyrelsen

Forslag vedtages med 7 stemmer for, en stemme imod.

6. Bestyrelsen

Forslag bortfalder da forslag 5 er vedtaget.

7. Bestyrelsen

Forslag vedtages med 8 stemmer for, ingen imod

8. Bestyrelsen

Forslag vedtages med 8 stemmer for. Det nævnes at når en endelig lånesammensætning er klar præsenteres den eller de for foreningen inden lånet optages

9. Bestyrelsen

Der skal beregnes ny andelskrone som konsekvens af det vedtagne forslag om istandsættelse. Denne er nu 62,2029 kr. Der vil blive indhentet en valuarvurdering og på en ekstraordinær generalforsamling foreslås es ny andelskrone.

10. Bestyrelsen

Forslag vedtages med 8 stemmer for, ingen imod.

11. 4.tv

Forslag vedtages med 8 stemmer for, ingen imod.

12. 4.tv

Forslag vedtages med 8 stemmer for, ingen imod.

6. Bestyrelse

Poul Erik Jørgensen modtager genvalg. Troels Broberg Carlander stiller ikke op igen. Tine Lauritsen stiller op som formand og vælges.

Bestyrelsen består herefter af:

Tine Lauritsen, formand

Poul Erik Jørgensen, næstformand

Sigrid Krogager Hansen, sekretær

Tom Arvesen, menigt medlem

Ellen Sofie Søndergaard Jørgensen

Den nye bestyrelse mødes første gang d. 20. Juni kl 19 hos st.tv.

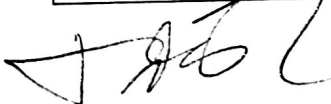
7. Valg af administrator

LEA blev genvalgt som administrator

8. Evt.

Underskrifter

Troels Broberg Carlander, Formand	Niels Henrik Rosendal, Dirigent
-----------------------------------	---------------------------------



Bestyrelsesmedlemmer

Tom Arvesen	Poul Erik Jørgensen	Ellen Sofie Søndergaard Jørgensen	Sigrid Krogager Hansen
-------------	---------------------	-----------------------------------	------------------------



København, den 9. juni 2016

Til beslutning på generalforsamlingen under dagsordenens pkt. 5 foreslår bestyrelsen følgende:

1. Vedtægternes § 25 stk. 4 ændres til: Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
2. Vedtægternes § 25 stk. 1 ændres til: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel enten ved elektronisk eller almindelig post. Ved indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling kan varsel om nødvendigt nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at sælge ca. 40 m² af foreningens loftrum til brug for udvidelse af andelslejligheden Fenrisgade 10, 4. tv. Salgsprisen er ikke fastsat, men provenuet vil udgøre minimum kr. 120.000.
4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at sælge den resterende del (ca. 80 m²) af loftrummet til etablering af ejerlejlighed. Salgsprisen er endnu ikke fastsat, men provenuet vil minimum udgøre kr. 600.000. Salg af loftrummet til ejerlejlighed vil medføre, at der skal stiftes en ejerforening, herunder opgøres fordelingstal, fastsættes vedtægter mv. Udgifter hertil er pt. ikke fastlagt.
5. Bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte gennemgribende renovering af ejendommen i henhold til budget A i det tidligere udleverede materiale fra A4 Arkitekter og ingeniører. Renoveringen er budgetteret til ca. kr. 3.900.000 ekskl. byggestrøm og –vand, byggesagsadministration, finansiering, forsikring mv. Samlet budget bliver således omkring kr. 4.000.000 til kr. 4.100.000.

Finansiering skal ske således, at den maksimale stigning i boligafgiften beløber sig til kr. 1.000/md. for andele med indskud kr. 18.000 og kr. 667 for andele med indskud kr. 12.000. Dette loft på huslejestigningen forudsætter (under nuværende lånebetingelser), at en del af belåningen er afdragsfri og hele belåningen muligvis er med variabel rente, f. eks. F5-lån samt endvidere, at foreningens nuværende belåning omlægges samtidigt. Det samlede låns størrelse vil være afhængigt af, hvorvidt pkt. 3 og 4 vedtages eller forkastes.

6. Såfremt pkt. 5 ikke kan opnå det nødvendige flertal ønsker bestyrelsen som alternativ bemyndigelse til, at ejendommen renoveres gennemgribende i henhold til budget B i det tidligere udleverede materiale fra A4 Arkitekter og ingeniører. Renoveringen er budgetteret til ca. kr. 2.900.000 ekskl. byggestrøm og –vand, byggesagsadministration, finansiering, forsikring mv. Samlet budget bliver således omkring kr. 3.000.000 til kr. 3.100.000.

Finansiering skal ske således, at den maksimale stigning i boligafgiften beløber sig til kr. 1000/md. for andele med indskud kr. 18.000 og kr. 667 for andele med indskud kr. 12.000. Dette loft på huslejestigningen forudsætter (under nuværende lå-

nebetingelser), at en del af belåningen er afdragsfri og hele belåningen muligvis er med variabel rente, f. eks. F5-lån samt endvidere, at foreningens nuværende belåning omlægges samtidigt. Det samlede låns størrelse vil være afhængigt af, hvorvidt pkt. 3 og 4 vedtages eller forkastes.

7. På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at interesserede andelshavere for egen regning kunne opsætte altaner. Bestyrelsen ønsker denne beslutning ændret således, at altaner/tagterrasse opsættes og finansieres af foreningen ved optagelse af et 30-årigt kreditforeningslån. Renter og afdrag på lånet betales efterfølgende af de andelshavere, der får altan/tagterrasse som et tillæg til boligafgiften. Eventuelle meromkostninger i form af omkostninger ved låneoptagelse, isætning af dør i stedet for vindue mv. indgår i den samlede udgift for etablering af altan/tagterrasse, der skal dækkes af andelshaverne i de pågældende lejligheder. Foreningen holdes således skadesløs. Det vil ikke være muligt for andelshaverne at udtræde af denne finansiering i lånets løbetid. Ændringen ønskes, da der så ikke vil være tvivl om, hvem der har vedligeholdelsespligt, fastsætter vedligeholdelse o. lign. på altanerne.

Beslutning om altaners udseende, finansiering, bestilling mv. vil blive truffet på en ekstraordinær generalforsamling senere på året.

8. Omkring finansiering gives bemyndigelse til bestyrelsen til at
 - a. Omlægge det eksisterende prioritetslån i ejendommen Fenrisgade 10.
 - b. I samråd med kreditforeningen, at hjemtage den nødvendige finansiering til dækning af udgiften til gennemgribende renovering af ejendommen Fenrisgade 10 indenfor de rammer, der er skitseret under punkterne 5 og 6.
9. Da andelskronen under forudsætning af, at ovennævnte vedtages vil falde, indstiller bestyrelsen en ny andelskrone i henhold til vedlagte alternativer. Hvilken andelskrone der indstilles afhænger af om, hvorvidt punkterne 3-6 vedtages eller forkastes.
10. For at forsøge at afbøde faldet i andelskronen beregnet efter metode 3 i andelsboligloven bemyndiges bestyrelsen til at indhente en valuarvurdering på foreningens ejendom i den stand som ejendommen har nu. Udviser valuarvurderingen en højere værdi end den offentlige ejendomsvurdering indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til fastsættelse af en ny andelskrone.

A/B Fenbo

Korrigeret andelskrone til vedtagelse på generalforsamling den 15. juni 2016

Vedtagelse af forslag pkt. Egenkapital i henhold til vedtaget årsregnskab pr. 31. marts 2016	3	3 og 4	5	3 og 5	3, 4 og 5	3 og 6	3, 4 og 6	6	
	12.684.006	12.684.006	12.684.006	12.684.006	12.684.006	12.684.006	12.684.006	12.684.006	
Korrektioner:									
Salg af 40 m2 loftrum	120.000	120.000		120.000	120.000	120.000	120.000		
Salg af loftrum til etablering af ejerlejlighed		600.000			600.000		600.000		
Renovering budget A			-4.100.000						
Renovering budget A				-4.100.000					
Renovering budget A					-4.100.000				
Renovering budget B						-3.100.000			
Renovering budget B							-3.100.000		
Renovering budget B								-3.100.000	
Korrigeret egenkapital	12.684.006	12.804.006	13.404.006	8.584.006	8.704.006	9.304.006	9.704.006	10.304.006	9.584.006

Andelskrone

Indskud/andelsværdi	91,9131	92,7827	97,1305	62,2029	63,0725	67,4203	70,3189	74,6667	69,4493
Indskud tv.	18.000	1.654.436	1.670.088	1.748.349	1.119.653	1.213.566	1.265.740	1.344.001	1.250.088
Indskud th.	12.000	1.102.957	1.113.392	1.165.566	746.435	756.870	843.827	896.001	833.392
Indskud i alt	138.000								

Fra: Sigrid Krogager Hansen sigridkrogagerhansen@gmail.com
Emne: yderligere forslag til behandling på kommende generalforsamling
Dato: 12. juni 2016 kl. 18.01

SK

Til: Tine Lauritsen tine_p_l@hotmail.com, Tom Arvesen tomarvesen75@gmail.com, Poul Erik Jørgensen polle.fuppe@gmail.com, Troels Broberg troelsbp@hotmail.com, Ellen Sofie Søndergaard essjorgensen@gmail.com, jhuniche@gmail.com

Kære Fenboer,

der er kommet to yderligere forslag til behandling på kommende generalforsamling:

11) "I de dele af tagetagen der ikke inddrages til beboelse isoleres i mellemrummet mellem gulv (loft) og loft (4.sal) (Det var også en del af den oprindelige vedligeholdelsesplan der blev vedtaget på sidste års generalforsamling)."

12) Tillæg til §12 i vedtægterne (handler om fremleje):
"Der kan afviges fra ovenstående regler, hvis en andelshaver som følge af fald i andelkrone står i en situation hvor den pågældende andel er erhvervet til en højere andelskrone end den gældende."

Hilsen
Sigrid