

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i AB Fenbo d. 17. december 2024 kl. 19

0. Valg af referent og dirigent

Referent Lea (3 tv) og dirigent: Troels (3 tv)

7 andele var repræsenteret, samt 1 andel ved fuldmagt.

Tilstede var: st. tv (Lisbeth og Poul-Erik), st. th. (Mie), 1. tv. (James), 1 th. (Yolande v/fuldmagt), 2. tv. (Mathilde og Christoffer), 3. tv. (Troels og Lea), 4. tv. (Sigrid) og 4. th. (Jacob).

Inden dagsordenen gik formelt i gang, bad Poul Erik om at få indført et "eventuelt" punkt efter de øvrige punkter. Det blev godkendt af generalforsamlingen.

1. Godkendelse af ny årsrapport, andelsværdi

Lea fremlagde, at bestyrelsen gerne vil bede foreningen tage stilling til om vi skal ophæve fastfrysningen af vores andelskrone i foreningen. Vi indførte tidligere fastfrysningen på et tidspunkt hvor andelskronen fremstod mere usikker. Dengang var foreningen bange for at andelskronen ville falde pga. "Blackstone-loven", men det er ikke sket og bestyrelsen beder derfor foreningen tage stilling til, om der stadig er grundlag for at opretholde fastfrysningen eller om det giver mening at ophæve fastfrysningen og følge markedet.

Ifølge en udtalelse fra foreningens revisor, er en valuarvurdering efter nye regler gældende i 3 år mod tidligere 1 år. Det blev fremlagt, at bestyrelsen tolker udtalelsen således, at der regnskabsmæssigt ikke vil være nogen forskel for værdiansættelsen i den 3-årige periode, hvor valuarvurderingen er gældende. Dertil har bestyrelsen fundet et selskab der laver værdiansættelser, som ikke tager et lige så stort beløb for det. Således er bestyrelsen af den opfattelse, at det bliver mindre bekosteligt at få lavet nye værdiansættelser fremadrettet.

Aktuelt vil foreningen gå fra at have en andelsværdi på 103 kr/m² til 122 kr/m² med den nye værdiansættelse. Der er indregnet en hensættelse på 10%, som sikkerhed.

Følgende kommentarer til bestyrelsens forslag blev noteret:

- Det blev bemærket, at der mangler transparens ift. hvorfor afstemningen skal foregå netop nu på en ekstraordinær generalforsamling. Der blev her udtrykt bekymring over egeninteresser inden for og uden for bestyrelsen ift. konsekvenserne af forslaget.
- Det blev bemærket, at forslaget har været drøftet, både i den forhenværende og den seneste bestyrelse, samt på husmødet afholdt i forbindelse med den seneste ordinære generalforsamling. Forslaget var desuden fremlagt på en tidligere ekstraordinær generalforsamling i august 2024, men bestyrelsen valgte at trække forslaget tilbage, da der var uklarhed om forudsætningerne for at anvende valuarvurderingen som grundlag for ejendommens værdiansættelse i årsregnskabet i 3 år. Der var også usikkerhed i forhold til om den nye lov var endeligt vedtaget. Da disse usikkerheder ikke længere er gældende, er der en ny situation at tage stilling ud fra. Det har således været et tema gennem længere tid.
- Det blev bemærket, at der i bestyrelsen er en oplevelse af, at der trods forskellige egeninteresser er blevet arbejdet meget loyalt for foreningens interesser i det her

spørgsmål både i nuværende og tidligere bestyrelse.

- Der blev udtrykt forvirring over manglende logik i regnskabet og henstillet til at revisor eller administrator en anden gang er til stede til at forklare tallene. Herunder ønskes et særligt fokus på at få forklaret hvordan man kommer frem til andelskronen. Dette fokus kan bestyrelsen have for øje ved næstkommende generalforsamling.
- Det blev bemærket, at man ikke behøver tage den højeste vurdering, men at foreningen kan vælge en anden andelskrone, end den maksimalt mulige. Det blev diskuteret, om foreningen kan godkende en lavere andelskrone i dag. Men fordi foreningen skal godkende årsrapporten sammen med bestyrelsens forslag, anser generalforsamlingen det ikke som en mulighed.
- Det blev bemærket, at foreningen trods en ny højere vurdering med en indregnet hensættelse på 10% stadig er bedre "polstret", end tidligere.
- Der blev spurgt til, om der er nogle "tekniske" ulemper foreningen ikke kender til ved at hæve andelskronen. Det havde ingen kendskab til.

Foreningen stemmer:

Ja-stemmer: 5

Nej-stemmer: 3

Blanke stemmer: 0

Foreningen har vedtaget forslaget.

- Det blev bemærket, at den kommende generalforsamling kan overveje, om det vedtagne forslag skal genovervejes.

2. Valg af nyt bestyrelsesmedlem og suppleant

Da Lea træder ud et halvt år før tid og Sigrid fraflytter foreningen, skal der vælges to nye bestyrelsesmedlemmer. Mie (1. tv.) er suppleant og træder ind i den ene plads, Troels (3 tv.) overtager den anden plads. Bestyrelsen består således herfra af James (formand, 1. tv.), Mie (st. th.) og Troels (3. tv.)

Det blev bemærket, at foreningen i praksis pga. ind- og udtrædelser, fraflytninger m.v. uden om de ordinære generalforsamlinger ikke helt følger den praksis der hedder at formand samt 1 andet bestyrelsesmedlem er på valg lige år og et bestyrelsesmedlem på valg ulige år. Det blev aftalt at det vil blive rettet på den kommende generalforsamling.

3. Evt.

Det blev bemærket, at der er lidt uklarhed om hvad paragraf 14 stk. 2b betyder i praksis. Generalforsamlingen tolker paragraffen således, at den andelshaver, der har boet længst i nuværende andel har førsteret til at købe en ny lejlighed internt, når en sådan bliver ledig. Bestyrelsen kan se på, om det skal tydeliggøres i vedtægterne ved næstkommende generalforsamling.

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.”

Troels Broberg Carlander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-08 08:57:18 UTC



James Robert Thoem

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

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

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-01-09 08:22:17 UTC



Mie Ehrhorn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

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

IP: 193.169.xxx.xxx

2025-01-14 10:21:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: I1WQ1-5H8GM-MEJJQ-2HCBF-3SLQ5-1FGQP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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