

A/B Frederiksbo.

Referat af ordinær generalforsamling

onsdag den 6. november 2024

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning. Skriftlig beretning vedlagt.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.
 - a) Forslag om ændring af § 11 – forandringer
 - b) Forslag om tilføjelse til § 20, stk. 3.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen:
Formand Henrik Philip Jørgensen er på valg. Bestyrelsesmedlem Bo Rahbæk er på valg.
Bestyrelsessuppleant Sara Bülow Nørgaard er på valg
9. Eventuelt

Repræsenteret på generalforsamlingen var 26 andele, heraf 3 ved fuldmagt. Endvidere var Boligexperten Administration A/S repræsenteret ved administrator Kim Mathiesen.

Formand Henrik Philip Jørgensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen pegede på Kim Mathiesen fra Boligexperten Administration A/S som dirigent. Ingen andre blev bragt i forslag, hvorefter han blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til den udsendte dagsorden.

Dirigenten redegjorde for at forslag a og b, kun kunne førstegangsbehandles, eftersom der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret.

Ad 2. Valg af referent

Kim Mathiesen fra Boligexperten Administration A/S blev enstemmigt valgt som referent.

Ad 3. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens skriftlige beretning var på forhånd udsendt til medlemmerne.

Formanden gennemgik beretningen og den blev herefter taget til efterretning.

Ad 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Dirigenten gennemgik regnskabet vigtigste poster og andelskroneberegningen.

Andelsboligforeningens ejendom er vurderet til kr. 89.100.000 mod sidste års vurdering på kr.

87.200.000. Bestyrelsen indstiller til en andelsværdi på kr. 18.500 pr. m².

Forsamlingen blev gjort opmærksom på, at man vil gå væk fra den fastholdte vurdering fra 2020, idet man anvender den nye valuarvurdering fra 2024 som grundlag for fastholdelse af andelsværdien.

Dirigenten satte regnskabet og andelskronen kr. 18.500 pr. m² til afstemning. Regnskabet med den nye andelskrone blev vedtaget med 1 blank og resten for.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Punktet var nævnt i formandens beretning og der var ingen spørgsmål eller kommentar.

VVS projektet har trukket meget på kræfterne. Det var desværre ikke de bedste håndværkere. Projektet trak ud og der var en del utilfredshed. Nu det er kommet lidt på afstand, glæder bestyrelsen sig dog over, at projektet holdt budgettet, og vi trods alt har fået et højere tryk og varmere vand.

Bestyrelsen har fået foretaget droneinspektion af facader og tag og vil i næste periode arbejde med en kommende reovering.

Bestyrelsen har udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, da den gamle løb ud i 2024.

Punktet blev taget til efterretning.

Ad 6. Indkomne forslag

- a) Forslag om ændring af § 11 – forandringer

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 21 stemmer for, 4 imod og 1 blank. Forslaget kan endelig vedtages med 2/3 for forslaget på en ekstraordinær- eller næste års ordinære generalforsamling.

- b) Forslag om tilføjelse til § 20, stk. 3.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget kan endelig vedtaget med 2/3 for forslaget på en ekstraordinær- eller næste års ordinære generalforsamling.

Ad 7. Godkendelse af budget 2024/25

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag til budget, hvor der er lagt op til en uændret boligafgift.

Bestyrelsens budgetforslag 2024/25 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Valg til bestyrelsen

Formand Henrik Philip Jørgensen, bestyrelsesmedlem Bo Rahbæk og suppleant Sara Bülow Nørgaard er alle på valg i år. Alle ønskede at genopstille.

Henrik Philip Jørgensen blev genvalgt som formand, Bo Rahbæk blev genvalgt som bestyrelsesmedlem og Sara Bülow Nørgaard blev genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesformand Henrik Philip Jørgensen

Bestyrelsesmedlem Bo Rahbæk

Bestyrelsesmedlem Ronni S. Nielsen

på valg i 2026

på valg i 2026

på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Lærke Holm	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Christian Klinth Holm	på valg i 2025
Suppleant Sara Bülow Nørgaard	på valg i 2025

Ad 9. Eventuelt

Airbnb

Der har været en del udfordringer med støj fra turister gennem tiden.

Bestyrelsen gør alle medlemmer opmærksom på, at det stadig er ulovligt at korttidsudleje i foreningen.

Brand

En beboer spurgte om der kunne opsættes brandslukkere mv. på fællesområderne i tilfælde af brand og spurgte ligeledes om der vil blive lavet nogen gennemgang af ejendommen.

Foreningen har fået udarbejdet en inspektionsrapport af ejendommen vedr. brandtjek.

Bestyrelsen vil tage opsætning af brandudstyr til efterretning.

Forbedringer

Der blev spurgt om udskiftning af hoveddør, vil tages med som forbedring ved salg af lejlighed.

Bestyrelsen svarede ja til dette.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Referatet er underskrevet digitalt. Underskriftsbladet er vedlagt som bilag.

A/B FREDERIKSBO

TIL: ANDELSHAVERNE I A/B FREDERIKSBO

FRA: BESTYRELSEN

EMNE: BERETNING 2023/2024

DATO: 10. OKTOBER 2024

BESTYRELSENS BERETNING 2023/2024 FOR A/B FREDERIKSBO

FORENINGENS 22. REGNSKABSÅR

Bestyrelsen har den glæde at kunne fremlægge sin 22. beretning til den ordinære generalforsamling 2024.

Økonomi

Årsrapport 2023 viser et resultat på -7.753.441 kr. før afdrag (379.257 kr.). Det store underskud skyldes VVS projektet med fuld udskiftning af faldstammer og vandinstallationer.

VVS projektet blev gennemført 172.600 kr. under budget. I alt var det budgetteret til 9.133.186 kr., men endte på 8.960.586 kr. Boligafgiftsstigningen endte på 14 %, hvor bestyrelsens mandat var op til 20%. Finansieringen blev dækket med 50% på F3-lån og 50% på 30 årigt afdragsfrit obligationslån.

Bestyrelsen er tilfreds med årets resultat.

Budget 2024/2025 viser et årsresultat på kr. 289.000 før afdrag (kr. 384.000). Dette giver et budgetteret likviditetsresultat på - 95.000 kr., hvilket sagtens kan klares med foreningens nuværende likviditet.

Bestyrelsen foreslår derfor en uændret boligafgift for 2024/2025 og ½ boligafgift i december, da vi har været gennem hårde tider med VVS projektet, og julen ikke er billig.

Bestyrelsen indstiller, at foreningen ikke mere fastholder vurderingen for 2020. Der er nu gået 4 år, hvor vi hvert år har set en stigning i vurderingen. I alt en stigning på 14,8 mio. kr. Vi har gennemført VVS projektet, renterne er faldende og den nye skattereform er gennemført uden store prisfald til følge. Nationalbanken og Det Økonomiske Råd spår stigende boligpriser de kommende år.

Ved at benytte den aktuelle vurdering for 2024 giver det mulighed for en stigning i andelskronen på 2.000 kr. til 18.500 kr. og en reserve på 10,7% eller 9.611.730 kr.

Bestyrelsen mener, at vi med forslaget til budget 2024/2025 og andelskroneværdien fortsat udviser rettidig omhu og fortsat sikrer foreningen en økonomisk robusthed mod kommende udfordringer.

Forhåbentlig efter en god og nuanceret debat træffer generalforsamlingen som altid de endelige valg.

Gårdudvalget

Bestyrelsen takker gårdudvalget for deres indsats med vores dejlige gårdmiljø. Der er blevet gennemført en havedag, hvor der blev arbejdet hårdt.

Netudvalget

I år har Netudvalget ikke haft aktivitet. Der er mange WIFI-routere i ejendommen, som kan betyde, at ikke alle oplever en stabil internettrafik i spidsbelastninger, hvor routerne forstyrrer

hinanden. Dette kan afhjælpes ved at forbinde sin computer med et fast kabel. Det kan dog nogle gange også hjælpe at slukke og tænde sin router.

Viceværten

Bestyrelsen takker for et godt samarbejde med Johnny Petersen, som vi er tilfredse med.

Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering

VVS projektet har trukket meget på kræfterne. Det var desværre ikke de bedste håndværkere. Projektet trak ud og der var en del utilfredshed. Nu det er kommet lidt på afstand, glæder bestyrelsen sig dog over, at projektet holdt budgettet, og vi trods alt har fået et højere tryk og varmere vand.

Bestyrelsen har fået foretaget en droneinspektion af facader og tag og vil i næste periode arbejde med en kommende reovering.

Bestyrelsen har vedtaget en ny vedligeholdelsesplan, da den gamle løb ud i 2024.

Vedtægtsændringer

Bestyrelsen foreslår anmærkningsfrie el- og vvs-attester ved salg.

Boligexperten har på baggrund af en højesteretsdom lavet en opdatering af bestemmelsen omkring andelshavers forandringer i deres standardvedtægter. Bestyrelsen foreslår dem implementeret i vedtægterne, så der vil være mere klarhed om ansvarsfordelingen.

Formands- og bestyrelsesvalg

I år genopstiller Henrik Philip Jørgensen som formand for foreningen. Næstformand Bo Rahbæk genopstiller til bestyrelsen. Så der er heldigvis ingen krise med at finde medlemmer. I følge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 3-7 medlemmer.

Antallet på 5 medlemmer anser bestyrelsen som passende til de nuværende forhold.

Revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor Per Larsen, som har fulgt foreningen fra stiftelsen.

Igen i år en stor tak til Per for hans indsats for foreningens sunde økonomi.

Administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af Boligexperten. Kim Mathiesen er stadigvæk foreningens kontaktperson. Vi takker for et godt samarbejde med ham.

Bestyrelsen vil til sidst i overskriftsform liste et udvalg af punkter fra denne beretning:

FØRSTE ONSDAG I NOVEMBER ER STADIG GF-DAG 😊

ROBUST ØKONOMI 😊

UÆNDRET BOLIGAFGIFT OG ½ BOLIGAFGIFT I DECEMBER 😊

ANDELSVÆRDISTIGNING PÅ 2.000 KR. PR. M² 😊

VVS PROJEKT AFSLUTTET/OVERSTÅET 😊

Med disse ord håber bestyrelsen, at beretningen vil blive vel modtaget på foreningens 22. ordinære generalforsamling. Vel mødt! Længe leve A/B Frederiksbo 😊

Forslag om ændring af vedtægternes § 11 (Forandringer)

Baggrund:

Den 25. august 2023 fik vi en uventet afgørelse fra Højesteret. Afgørelsen handler om en andelshavers ansvar for installationer udført i andelshaverens andelsbolig. Det har før afgørelsen været opfattelsen, at en andelsboligforening altid kunne henholde sig til sit medlem, dvs. andelshaveren, hvis der skete skader som følge af installationer, som andelshaveren fik udført i sin andelsbolig. Dette hang sammen med lejelovens ansvarsbestemmelser, som ifølge tidligere retspraksis kunne anvendes tilsvarende på andelsboligforhold. Det har afgørelsen fra Højesteret imidlertid ændret på.

Den konkrete sag drejede sig om en andelshaver (A og B), der havde fået tilladelse fra bestyrelsen til at etablere et nyt badeværelse i deres andelsbolig. A og B indgik aftale med en hovedentreprenør om at udføre arbejderne, og hovedentreprenøren antog en elektriker som underentreprenør til at etablere el-gulvvarme. Ved arbejdernes afslutning forårsagede udstrømmende vand fra et beskadiget rør skader hos underboen og på foreningens ejendom. Der var enighed om, at beskadigelsen af vandrøret var sket ved elektrikerens fastgørelse af gulvvarmekabel. Foreningen forsøgte at henholde sig til A og B for betaling for udbedring af skaderne. Men det afviste Højesteret. Højesteret mente ikke, at der var grundlag for at pålægge A og B erstatningsansvar efter en analogi af lejelovens bestemmelser om ansvar.

Afgørelsen er u hensigtsmæssig. Den har skabt usikkerhed om, hvorvidt en andelsboligforening kan henholde sig til den enkelte andelshaver for betaling for udbedring af skader, som den enkelte andelshaver er nærmest til at bære risikoen for. I stedet risikerer andelsboligforeningen at skulle gøre sine erstatningskrav gældende direkte mod den skadevoldende entreprenør og/eller underentreprenør, dvs. personer eller virksomheder, som andelsboligforeningen ikke selv har entreret med. Alt imens skaderne skyldes installationer, som en andelshaver selv har fået udført i sin andelsbolig.

Der er fortsat debat om afgørelsen. Der er dog enighed om, at ansvaret kan forsøges reguleret i vedtægterne med henblik på at minimere andelsboligforeningens risiko. Ligesom der må kunne stilles rimelige krav når en andelshaver udfører forandringer i sin andelsbolig, f.eks. i form af krav om sikkerhed, forsikring og fagkyndigt tilsyn.

Boligexperten har på den baggrund lavet en opdatering af bestemmelsen omkring andelshavers forandringer i deres standardvedtægter, som foreslås vedtaget i A/B Frederiksbo.

Forslag:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11.

Nuværende ordlyd § 11:

Forandringer

§ 11.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 3. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

Stk. 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt) forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Foreslås ændret til – ny formulering § 11 (de væsentligste tilføjelser er markeret med **fed**):

Forandringer

§ 11.

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-7. Forandringer skal altid udføres **fagmæssigt korrekt** og i overensstemmelse med kravene i **de på udførelsestidspunktet gældende regler** i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen **senest 6 uger** inden de iværksættes. **Vurderer bestyrelsen;**

- a. **at en anmeldt forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller**
- b. **at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller**
- c. **at stk. 3 ff. nedenfor ikke kan overholdes eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes**

kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. **Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.**

Stk. 3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, herunder hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring til autorisationskrævende arbejde. Håndværkere kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for ansvar. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 7. Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en sådan tilladelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til bestyrelsen. Tilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse iht. stk. 2.

Stk. 8. Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte.

Stk. 9. Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader.

Stk. 10- Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig mod indtrængende fugt, brand og varmetab. Nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren selv alle de dermed forbundne udgifter. Andelsboligforeningen kan hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 11. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 12. Ovenstående bestemmelser gælder også for foreningens erhvervsandele.

Forslag om tilføjelse til § 20, stk. 3. (markeret med fed tekst), at el- og vvs-attest skal være anmærkningsfrie.

§ 20 stk. 3

Sælger skal sørge for, at der udføres el- og vvs-syn af andelsbolig, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen, inden udarbejdelse af vurderingsrapporten, jf. stk. 2. El- og vvs-attest skal **være anmærkningsfrie og** skal fremvises, når andelsboligen vurderes af vurderingsmanden.

Sælger betaler omkostningerne.

Bo Rahbæk

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Rahbæk
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 020dccc5-622c-4ca5-bd00-46f5d59f1458
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 13:32:40
Underskrevet med MitID



Ronni Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ronni Szumlanski Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: bba1abc2-13e8-46c5-a7f3-24a403f7eda2
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 09:13:52
Underskrevet med MitID



Christian Klinth Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 6beb69dc-3eb0-4015-a6ab-838600705d03
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2024 kl.: 13:29:44
Underskrevet med MitID



Henrik Philip Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Philip Jørgensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: a8de8369-095b-43fa-9802-4f3d40ba9bf8
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 16:03:12
Underskrevet med MitID



Kim Mathiesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Falk Mathiesen
Administrator/dirigent
ID: a0a28f77-977a-4bbb-8d3f-9fbcccfddb65
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 09:09:53
Underskrevet med MitID

