

**Referat  
af  
ordinær generalforsamling  
i  
A/B Dannebo II**

-----

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger, og er at betragte som et beslutningsreferat.

Mandag den 13. april 2026 kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Dannebo II med følgende

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2025, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse
4. Behandling af indkomne forslag
  - A) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne, se vedhæftede forslag
5. Valg til bestyrelsen

Per Damm er på valg, men modtager ikke genvalg  
Bettina Bernard er på valg og modtager genvalg  
Kristian Weber udtræder af bestyrelsen, og der skal vælges et nyt medlem til bestyrelsen for den resterende periode på 1 år

Valg af to suppleanter:

Ole Andersen er fratrådt som suppleant, og posten er ledig  
Anne-Cathrine Lindsey er på valg
6. Valg til ejerlauget

2 personer skal vælges, heraf mindst 1 fra bestyrelsen

Valg af suppleant
7. Eventuelt

Formand for bestyrelsen Henrik Reimer Jensen bød velkommen til generalforsamlingen.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Som dirigent valgtes advokat Roberto Panada, og som referent valgtes Charlotte Rubek Jørgensen fra Nord Ejendomsadministration. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet.

Roberto Panada oplyste, at der var mødt 43 andelshavere ud af i alt 48, heraf 8 via fuldmagt, og dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen således var beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Da forslaget om vedtægtsændringerne kræver, at der skal være repræsenteret mindst 2/3 af samtlige stemmer, kunne dirigenten konstatere, at der var mødt tilstrækkeligt til, at vedtægtsændringer kan besluttet, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Beretningen var medsendt i indkaldelsen, og tillige vedhæftet dette referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab m.v.**

Charlotte Rubek Jørgensen gennemgik foreningens årsregnskab for 2025, der var revideret af revisoren uden forbehold.

Foreningen havde i 2025 haft indtægter for i alt kr. 1.859.883.

Udgifterne androg i alt kr. 1.467.766, hvilket var lidt mindre end det budgetterede beløb på kr. 1.554.957, hvilket bl.a. skyldes et fald i renovationsudgifterne, samt at der var brugt ca. kr. 60.000 mindre på ordinær vedligeholdelse.

Årets resultat før finansielle poster udgjorde kr. 392.613. Efter medtagelse af renteindtægter udviste likviditetsresultatet kr. 392.613. Der betales ikke afdrag på foreningens lån.

Foreningens aktiver og passiver balancerer med kr. 39.775.106.

Foreningens likvide beholdning var på skæringsdagen kr. 2.085.497.

Der var i alt reserveret kr. 1.740.000 til beplantning, 40- års jubilæum, vedligeholdelse af vinduer og vej. Herudover var der hensat kr. 4.229.000 til konjunkturudsving.

Egenkapitalen før reserver udgjorde pr. 31.12.2025 kr. 33.710.416, som overføres til andelskroneberegningen.

Foreningen har i januar 2026 fået udarbejdet ny valuarvurdering fra Stad Valuar, som vurderer ejendommen til kr. 84.580.000. Da valuarvurderingen har været indefrosset siden 2020, betyder det en væsentlig stigning i andelskronen på 7,22%

Der blev spurgt ind til posterne "dispositionsfond og færdselsfond" under egenkapitalen.

Det blev oplyst, at det også var blevet drøftet på generalforsamlingen sidste år, hvor det blev konstateret, at disse poster kan overføres til egenkapitalen. En andelshaver med lang historik i foreningen oplyste, at fondene var opstået i 1986 og blevet overført i regnskabet gennem flere år. Administrator vil kontakte revisor og undersøge, om de to fonde kan nedlægges og fjernes fra regnskabet.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andel opgøres således:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Andel 75 m <sup>2</sup>  | kr. 1.388.226 |
| Andel 95 m <sup>2</sup>  | kr. 1.758.426 |
| Andel 110 m <sup>2</sup> | kr. 2.036.073 |

Såvel regnskab som andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4. Behandling af indkomne forslag**

Dirigenten oplyste, at der er indkommet tre ændringsforslag til vedtægterne, som bliver sat til afstemning inden hovedforslaget om nye vedtægter.

##### Forslag 1 fra Ole og Margit Andersen vedrørende husorden:

Dirigenten oplyste, at forslaget refererer til § 12 i de nye vedtægter. I de gamle vedtægter er det § 13. Hvis forslaget bliver vedtaget, slår det igennem i begge vedtægter, uanset om de nye vedtægter bliver vedtaget.

Forslagsstiller motiverede forslaget og mente, at det giver bedre mening, at vedtægternes bestemmelser i § 12 skrives ind i "beboervejledningen Dannebo II A-Z". Hvis husordenen tages ud af vedtægterne, kan man foretage ændringer i husordenen, uden at det skal godkendes af generalforsamlingen.

Det blev oplyst, at "beboervejledningen Dannebo II A-Z" kun er en vejledning/velkomstbrochure til nye beboere, men det er ikke et juridisk bindende dokument. Foreningen har udvidede beføjelser overfor medlemmer, der ikke overholder husordenen, når det er anført i vedtægterne eller en særskilt husorden.

Flere foreninger har en bestemmelse i vedtægterne om, at generalforsamlingen kan beslutte ændringer til husordenen. Ændringer til en husorden kan vedtages med simpelt flertal. Når husordenen er en del af vedtægterne, kræver ændringer til husordenen et flertal på 2/3 for at kunne vedtages.

Det blev præciseret, at forslaget lyder på, om § 12 i vedtægterne skal tages ud af og overføres til beboervejledningen A-Z.

39 nej-stemmer  
2 ja-stemmer  
2 blanke stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

##### Forslag fra Anette Wethje om ændring af § 9, stk. 1 (trukket tilbage)

Anette Wethje motiverede forslaget om, at sætningen "Det påhviler den enkelte andelshaver, at hovedstophanen til enhver tid er tilgængelig" slettes, idet disse hovedstophaner ikke bruges, og da flere beboere ikke ved, hvor den befinder sig.

Henrik har i forbindelse med installation af vandmålere fået oplyst, at det er et krav, at man skal kunne lukke for vandet ind til de enkelte boliger. Hvis man bruger hovedhanen, lukker man samtidig for vandet til alle 48 andele.

I budgettet for 2026 blev der afsat penge til en vedligeholdelsesplan, og formanden ønsker rådgivers vejledning til, hvad det kræves for at vedligeholde stophanerne.

Det er bestyrelsens opfattelse, at hver bolig skal have en stophane. Der kan være tvivl om, hvem der har vedligeholdelsespligten, og det bør undersøges nærmere. Det blev oplyst, at findes en skitse med en oversigt over alle stophaner, som bestyrelsen vil gennemgå nærmere og arbejde på at få sendt ud til beboerne.

Der var en drøftelse af, hvorvidt det er lovpligtigt, at der er en funktionsdygtig stophane til hver enkelt bolig. Bestyrelsen vil kontakte kommunen og undersøge, om de stiller krav om, at stophanerne er tilgængelige, ligesom det i samarbejde med administrationen vil blive undersøgt, hvem der har vedligeholdelsespligten.

Forslagsstiller oplyste, at forslaget vil blive trukket tilbage, såfremt hun efterfølgende modtager en skitse over stophanerne og en afklaring af vedligeholdelsespligten.

Der blev opfordret til, at man husker at tænde og slukke for stophanerne inde i husene et par gange om året, så man undgår, at de rustner.

13 andelshavere ud af 43 fremmødte vidste, hvor stophanen var.

Forslagsstiller trak forslaget tilbage, og det blev ikke sat til afstemning.

#### Forslag 2 fra Anette Wethje om ændring af vedtægternes § 22

Andelshaver motiverede forslaget og oplyste at der i ABF's standardvedtægt er en bestemmelse om, at man på generalforsamlingen kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Det er et ønske, at dette også fremgår af de nye vedtægter.

Et bestyrelsesmedlem bakkede op om forslaget og opfordrede til, at man stemte ja. Dirigenten oplyste, at forslaget sættes til afstemning under forudsætning af, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring bliver vedtaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, såfremt forslag 3 fra bestyrelsen bliver vedtaget.

#### Forslag 3 fra bestyrelsen om nye vedtægter

Henrik motiverede forslaget. Der har i bestyrelsen været et ønske om at implementere ABF's standardvedtægt og formuleringer, herunder har bestyrelsen samtidig et ønske om, at der kun afholdes en årlig generalforsamling. Formanden oplyste, at generalforsamlingen i efteråret vil blive erstattet af et beboermøde, hvor man kan drøfte, hvilke ønsker andelshaverne har til bl.a. vedligeholdelse m.v.

En andelshaver vil stadig gerne have to generalforsamlinger og fremhævede afstemningsresultatet fra sidste år. Han mente, at det var en fordel at kunne vedtage et budget inden det nye regnskabsår starter.

Der var en drøftelse af fordele og ulemper ved at holde to årlige generalforsamlinger

Bestyrelsen oplyste, at det lægger et øget arbejdspress på bestyrelsen at skulle afholde to årlige generalforsamlinger. Der er flere andelshavere, der har opfordret bestyrelsen til at tage forslaget om afskaffelse af generalforsamling nummer to til afstemning igen i forbindelse med de nye vedtægter.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat:

31 ja-stemmer

12 nej-stemmer

Forslaget om nye vedtægter blev vedtaget.

#### **Ad 5. Valg af bestyrelse og suppleanter**

Per Damm var på valg og modtog ikke genvalg. Johnny Schobius stillede op til den ledige post og blev valgt med applaus.

Betina Bernard var på valg og blev genvalgt med applaus.

Camilla Fog stillede op til den ledige bestyrelsespost for en 1-årig periode og blev valgt med applaus.

Valg af to suppleanter:

Karen Tobiassen og Anne-Cathrine Lindsey blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

|                 |                 |      |
|-----------------|-----------------|------|
| Henrik Jensen   | Kirkeleddet 270 | 2027 |
| Camilla Fog     | Kirkeleddet 234 | 2027 |
| Marianne Gram   | Kirkeleddet 320 | 2027 |
| Bettina Bernard | Kirkeleddet 272 | 2028 |
| Johnny Schobius | Kirkeleddet 212 | 2028 |

Suppleanter:

|                       |                 |      |
|-----------------------|-----------------|------|
| Karen Tobiassen       | Kirkeleddet 210 | 2027 |
| Anne-Cathrine Lindsey | Kirkeleddet 228 | 2027 |

#### **Ad 6. Valg til ejerlaug**

Per Damm stillede op som beboerrepræsentant til ejerlauget og blev valgt med applaus.

Henrik Reimer Jensen stillede op som bestyrelsesrepræsentant til ejerlauget og blev valgt med applaus.

Jesper Wong Nissen stillede op som suppleant og blev valgt med applaus

#### **Ad. 7. Eventuelt**

Anette Wethje gennemgik notatet med opmærksomhedspunkter, som var sendt ud sammen med forslagene.

Der blev gjort opmærksom på, at der fremover skal udarbejdes el- og vvs-rapport, når man sælger sin andel, samt at fristen for overdragelse af boligen ved dødsfald i de nuværende vedtægter er 3 måneder, men er anført til 6 måneder i ABF's standardvedtægter.

Administrator oplyste, at praksis med gennemgang af boligen sammen med bestyrelsen i forbindelse med salg kan fastholdes med de nye vedtægter. De nye vedtægter ændrer ikke på denne praksis.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at de nye vedtægter mangler stk. 5 i § 9, og at nummereringen af de sidste to paragraffer § 32 og 33 skal rettes. Administrator oplyste, at afsnittene med nummerering bliver rettet, så nummeringen passer.

Der var en drøftelse af det møde, der har været inviteret til i ejerlauget om etablering af fibernet. Der blev opfordret til, at man møder op til orienteringsmøderne i ejerlauget, hvis man har spørgsmål til fibernet. Bestyrelsen er som udgangspunkt modstander af, at man bliver tvunget til at give TDC lov til at etablere fibernet i alle ejendommene.

Det blev præciseret, at der er ikke nogen repræsentanter fra bestyrelsen, der har tiltrådt denne beslutning i ejerlauget.

P.t. har ejerlauget et Coax-kabel, og ejerlaugets bestyrelsen mener, at denne forbindelse kan overføres til TDC gratis. Der indgås en foreløbig aftale med TDC, men den er ikke bindende, med mindre 80 % af boligerne tilslutter sig ordningen.

Det er ikke alle, der har fået installeret fibernet. Global Connect har tidligere lagt fibernet ind i de ejendomme, der har ønsket det. Der er 23 boliger i foreningen, der p.t. har kabler fra Global Connect, og mange ønsker ikke nye kabler.

Der var forskellige opfattelser af, hvad der blev oplyst på beboermødet. Den nye repræsentant fra bestyrelsen vil deltage i de kommende møder i ejerlauget og undersøge lovligheden af forslaget fra ejerlauget, herunder hvorvidt den tinglyste deklaration vedrørende ejerlaugets pligt om levering af antennesignal også gælder fibernet. Hvis der er behov for juridisk bistand i den forbindelse, vil bestyrelsen tage kontakt til advokat Roberto Panada.

Den nye affaldsplads er færdiggjort og kan tages i brug. Husk, at det kun er til grønt affald. Plastik, krukker og jord skal sorteres fra, inden affaldet kommes i grønt affald. Man skal være opmærksom på at lægge affaldet længst muligt inde på affaldspladsen, så der er plads til mest muligt.

Formanden takkede de andelshavere, der havde deltaget i diverse udvalg og opremsede de punkter, som bestyrelsen skal arbejde videre med i 2026:

- Ladestandere
- Afslutning af vinduessagen
- Planlægning af jubilæumsfest den 5. september 2026
- Arbejde i beredskabsudvalg

Bestyrelsen vil udarbejde en liste over medlemmer i de forskellige udvalg.

En andelshaver oplyste, at Fredensborg kommune arbejder med beredskabsplaner og der vil blive arrangeret foredragsdage med vejledning i, hvordan man arbejder videre med beredskabsplaner i de enkelte foreninger.

Der var ikke yderligere til punktet, og dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19:55.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigenten og den samlede bestyrelse.

## **Bestyrelsens Beretning 2025**

Bestyrelsen har haft travlt i 2025, det har været en spændende proces, med mange møder. Det er forhåbentlig en proces, der aldrig slutter.

Haveudvalget har overtaget planlægningen af fællesarbejdsdage. Haveudvalget har også fremlagt en plan for vores fællesarealer, som blev vedtaget på seneste generalforsamling i 2025.

Det betyder, at der blandt andet etableres en grøn affaldsplads i forlængelse af pladsen til sorteringsaffald. I 2026 påbegyndes planlægning af ny hæk ud mod Kirkeleddet.

Ved fælles frivillig indsats har to cykelskure set dagens lys.

Fælleshuset er blevet opdateret med en gennemgribende oprydning og rengøring.

Dette er sket i et samarbejde mellem frivillige andelshavere og bestyrelsen.

Dertil har elinstallatøren gennemgået alle elinstallationer i huset og udbedret fejl og mangler.

Den 15. februar havde vi 40 års jubilæum.

Det blev markeret med bobler og kanapéer i fælleshuset og vi var 40 andelshavere, der havde nogle hyggelige timer sammen.

Vi er nu 7 personer i Jubilæumsudvalget, der arbejder på en stor fest 5. september. Vi glæder os.

Tak til de mange andelshavere, som gennem året har lagt en stor frivillig indsats i udvalg og opgaver. Uden Jer kunne vi ikke nå det hele.

Vi har fået fjernaflæste vandmålere. Installationen bød på udfordringer enkelte steder, men det lykkedes til slut. Nu er vi digitale og får en mail hver måned eller kan følge forbruget online på Brunatas hjemmeside.

Bestyrelsen har lavet en gennemgribende oprydning i gamle dokumenter og i samarbejde med administrator sørget for, at vi er digitaliseret, og at vi benytter Probo.

Vi har også haft et godt samarbejde med Nord Administrationen omkring forberedelse af generalforsamlinger, budget og en plan for 2026.

Vi er også i gang med et bankskifte, så vi får bedre vilkår, end ved den tidligere bank.

2 boliger er blevet solgt og vi har sagt velkommen til de nye beboere. Vi håber, at I bliver glade for at bo i Dannebo II. Vi har lige nu 70 på venteliste til en bolig.

Vi har fået en valuarvurdering af hele ejendommen, som gør foreningen mere værd. Dette kan I se i regnskabet 2025, som vi fremlægger ved forårets generalforsamling 13/4. 2026.

Vi har også fået nye gadelamper og et andet elselskab, dette vil give en økonomisk besparelse på sigt. Flere har nævnt at lamperne er bedre og giver et bedre lys end de gamle.

Vi har arbejdet målrettet med vinduesprojektet som er i gang på nuværende tidspunkt. Der har været enkelte småknaster undervejs, men den overordnede oplevelse er, at

håndværkerne er dygtige, løsningsorienterede og punktlige. Vi forventer, at de overholder tidsplanen.

Vi har i samarbejde med Nord Administration været i gang med en opdatering af foreningens vedtægter, som tager udgangspunkt i ABFs anbefalinger. Dette for at være juridisk dækket så de svarer til nuværende lovgivning. Samtidig tilpasses de til vores forening. Der blev afholdt beboermøde den 16. marts, hvor 40 andelshavere deltog og vi havde en god dialog. Vedtægterne er naturligvis til afstemning på generalforsamlingen.

Ejerlauget

Vores repræsentanter i Ejerlauget har arbejdet på at få ændret følgende i vedtægterne:

- Formanden havde tegningsretten, nu skal der være to.
- Dagsordenen til generalforsamlingen er blevet mere enkel.
- Regler om alternative varmekilder er strammet op.

Ejerlaugets formand satte gang i et projekt til vedligeholdelse af omløbere og luftpotter i alle boliger. Men hverken han eller det vvs-firma, der var hyret til opgaven havde et overblik over antallet eller placeringen af omløbere og luftpotter. Grundet projektets kaotiske organisering valgte vi at udsætte projektet for Dannebo II til der er styr på hvilke boliger, det drejer sig om.

Ejerlauget arbejder på en aftale med YouSee om en mere moderne tv-antenneløsning. Det er tidligere udmeldt, at det gamle Coax-kabel er forældet og for dyrt at vedligeholde. Der er arrangeret beboermøder om projektet. Datoerne for disse kan du se på Ejerlaugets hjemmeside.

Vi ser frem til det fortsatte gode samarbejde med andelshaverne om de mange opgaver, som er aftalt for 2026.

Venlig Hilsen

Bestyrelsen

## List of Signatures, page 1/2

Henrik Reimer Jensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Henrik Reimer Jensen  
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Dannebo II (299)  
ID: ded04df5-bf18-460a-9e52-d663ff5b6bc9  
Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 16:26  
Underskrevet med MitID

Johnny Schobius

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Johnny Andres Schobius  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dannebo II (299)  
ID: 657b4dd2-7318-4b8d-bf26-f415fe7116d5  
Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 18:50  
Underskrevet med MitID

Marianne Gram

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Marianne Gram  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dannebo II (299)  
ID: 32744dd7-aee6-4b84-9a82-8894d9c8c5c7  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-05 22:00  
Underskrevet med MitID

Bettina Bernard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:  
Bettina Lucienne Bernard  
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dannebo II (299)  
ID: 2dffb30d-faed-4687-9747-335c330db7d9  
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-06 07:42  
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: f32ac3ac-c645-4d9f-95c9-a02754d7faeb

## List of Signatures, page 2/2

Camilla Fog

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Camilla Fog Nielsen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Dannebo II (299)

ID: d9a19861-250b-4dd9-9632-d9503b10269c

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 17:17

Underskrevet med MitID

Roberto Panada

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Roberto Panada

Rolle: Dirigent

ID: eba55b3d-3ca9-4f0a-9a1d-1659fac6b5ac

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-29 16:06

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: f32ac3ac-c645-4d9f-95c9-a02754d7faeb