

## Referat af ordinær generalforsamling 30. oktober 2014

Den, 30. oktober 2014, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16 i tørrekælderen, Stubmøllevej 12, th., 2450 København SV.

Formand Dennis Bavnhøj bød velkommen.

Dagsorden i henhold til foreningens vedtægter.

### Valg af dirigent

Formand Dennis Bavnhøj bød velkommen og foreslog administrator Kirsten Sjeldan valgt som dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt.

6 medlemmer var fremmødt, 1 var repræsenteret ved fuldmagt – i alt 7 stemmer. Betingelsen om, at mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer skulle være repræsenteret var opfyldt.

### Bestyrelsens beretning

Formand Dennis Bavnhøj aflagde bestyrelsens beretning, han oplyste bl.a.:

Beretningen plejer at være skriftlig, men der har været travlhed, hvorfor beretningen aflægges mundtligt. Året har været præget af en del vedligeholdelse og der har været ”tomgang” i erhvervslejemålet, det har givet sig udslag i manglende indtægt, hvilket også kan aflæses i regnskabet.

Erhvervslejemålet var udlejet til en køreskole, som desværre gik konkurs. Det betød ”trækkerier” med advokater osv. inden der kom en løsning, vores administrator hjalp os med det. Sagen er nu slut og lejemålet er igen lejet ud og endda til en højere husleje.

I forbindelse med udlejningen fik vi repareret trappe ned til lejemålet for omkring 16.000 kr. Den nye lejer meddeler, at han er glad og at det går godt.

Der er blevet udført vedligeholdelse i varmecentralen. Varmtvandsbeholderen er blevet udsyret og anoden udskiftet, der er blevet skiftet ventiler, alt i alt for omkring 15.000 kr.

Kloakken er blevet rensed og det kloakmanden trak op fra dybet var bla. akvariesten. Bestyrelsen opfordrer til, at der ikke smides akvariesten i kloakken.

Der har igen været meget vand i kælderen efter skybrud. Det viser sig efterfølgende at højt vandlukkeren er i stykker. Bestyrelsen er p.t. ved at indhente priser, så det kan blive repareret.

Der er lagt nyt asfalt i gården. Det er sådan, at der er tinglyst en gammel servitut på ejendommen, som giver AB Tegholmgården ret til at igangsætte arbejder og vores forening skal så betale 11% af udgiften. Regningen for asfalt i gården er netop blevet fremsendt fra administrator.



# Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Der har været murbier på ejendommen, de har ”boet” flere forskellige steder. Der har været skadedyrsbekæmper ude og slå dem ihjel, forhåbentlig er de væk nu.

Endelig blev der sagt et hjertelige velkommen til foreningens nye andelshaver Susanna Olsen.

Der var ingen kommentarer til beretningen, som blev taget til **efterretning** af de fremmødte medlemmer.

## Forelæggelse af årsregnskab & forslag til værdiansættelse samt godkendelse heraf

Kirsten Sjeldan gennemgik regnskabet.

Årets resultat før afdrag er et mindre overskud på 878. Afdrag på foreningens gæld er således betalt af foreningens opsparing. Det bør drøftes under budget, hvorvidt man fremadrettet ønsker at ”spise” formuen op. I 2010 var der 1.114.000 på kontoen, nu er kontoen nedbragt til 958.000.

Kirsten Sjeldan bragte spørgsmålet omkring ejendommens værdi på bane, idet det må konstateres, at der ikke er fremkommet en offentlig vurdering siden 2012, hvorfor administrationen føler det nødvendigt at rådgive bestyrelsen om eventuelt at få ejendommen valuarvurderet, så man kan verificere den nuværende offentlige vurdering. Indtil videre er der usikkerhed om, hvornår der igen kommer en ny offentlig vurdering.

At der udarbejdes en valuarvurdering betyder ikke at andelsværdien nødvendigvis skal reguleres.

Bestyrelsen tilsluttede sig denne holdning og gav udtryk for, at såfremt der ikke fremkommer en ny offentlig vurdering inden næste års regnskab, vil konsekvensen nok være at der foranlediges udarbejdet en valuarvurdering af ejendommen. Regningen for en sådan lyder på ca. 15.000 kr.

Med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi foreslog bestyrelsen andelsværdien fastsat til kr. 317,22 pr. andelskrone.

Andelsværdien udgør **kr. 317,22 pr. andelskrone**.

Årsregnskab og andelsværdi blev sat til afstemning og **enstemmigt godkendt**.

## Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Kirsten Sjeldan fremlagde budgettet.

Der afsættes kr. 100.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Kirsten Sjeldan oplyste, at budgettet udviser et underskud. Gennem de sidste år er foreningens kontante formue faldet med omkring 150.000. Foreningen har valgt hvert år at betale udgifter med foreningens formue. Boligafgiften burde stige.

Det affødte en god debat. Skulle foreningen fx indbetale et ekstra afdrag på prioritetsgælden og derved nedbringe den årlige ydelse. Hvordan kan vi indfri på gælden, hvis vi ikke kender ejendommens stand blev der spurgt ? Kan/skal vi omlægge lånet ?

Debatten mandede ud i, at de fleste af de fremmødte medlemmer, opfordrede til, at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen, så medlemmerne blev i stand til at træffe en beslutning om, hvorledes foreningens formue skal anvendes.



# Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Jakob Christian Nielsen (andel 12) meldte sig frivilligt til at være kontaktperson for den tekniker, som skal udarbejde rapporten. Kirsten Sjeldan vil etablere kontakt, idet hun oplyste, at en af SJELDANIS samarbejdspartnere, udarbejder en sådan rapport for ca. 12.500 kr. incl. moms. Medlemmerne tilsluttede sig udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen til det foreslåede beløb, udgiften finansieres af den opsparede formue.

Sabrina Djarling gjorde opmærksom på, at ejendommens Energimærke er udløbet. Kirsten Sjeldan sørger for at indhente tilbud på udarbejdelsen af et nyt.

Budgettet blev sat til afstemning og **enstemmigt godkendt.**

## Forslag

Der var ikke fremsat forslag, men formand Dennis Bavnhøj ønskede at generalforsamlingen gav bestyrelsen bemyndigelse til at indhente tilbud på ny revisor og til at ansætte en ny revisor. Medlemmerne tilsluttede sig dette.

## Valg

Formand Dennis Bavnhøj var på valg og modtog gerne genvalg. Bestyrelsesmedlem Sabrina Djarling ønskede ikke at modtage genvalg. Der skal således vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsen konstituerer sig selv og ser herefter således ud:

Formand	Dennis Bavnhøj	på valg 2016
Næstformand	Morten Fals	på valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Klaus Kofod	på valg 2016
Suppleant	Steffen Nielsen	på valg 2015

## Eventuelt

Der var følgende kommentarer, bemærkninger, spørgsmål og henstillinger:

- Lad os få malet vinduer
- Lad os male vinduer på en arbejdsweekend
- Dennis Bavnhøj ville gerne stille op til at male vinduer en arbejdsweekend, hvis de fremmødte medlemmer ville give tilsagn om, at de nok også skulle møde op.
- De fremmødte blev enige om at afholde en arbejdsweekend for maling af vinduer

**Den 15., 16. & 17 august 2015.**

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:00.

Dirigent Kirsten Sjeldan (underskrives digitalt)

Formand Dennis Bavnhøj (underskrives digitalt)

Beretning, regnskab, budget, energimærke, vedtægter finder du på

[www.stubmøllevej.sjeldani.dk/](http://www.stubmøllevej.sjeldani.dk/) for beboer/dokumentarkiv

Hvis du tilmelder dig hjemmesiden (tilmeld/framelde e-mails)  
vil du altid få en mail, når der kommer nye dokumenter



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Kirsten Sjeldan

### underskriver

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-119448169793

IP: 195.225.90.179

15-01-2015 kl. 13:01:50 UTC

NEM ID 

## Dennis Bavnhøj

### underskriver

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-680364199329

IP: 90.184.148.23

20-01-2015 kl. 20:43:06 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>