

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. oktober 2024

Torsdag den 24. oktober 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Stubmøllevej 12, tørre kælderen.

Tilstede var 6 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Dennis Bavnhøj bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været et stille år.

Kælderdør er blevet sparket ind derudover er der 2 vinduer der er blevet ødelagt, dette er repareret. Der har været behandling af væggelus i nogle lejligheder, det viste sig at det ikke var væggelus, men mitter. Der er kommet gang i vinduesudskiftning.

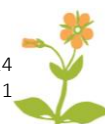
Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 66.798 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **321,00 kr.** (sidste år: 321,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 3% pr. 1.1.2025.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

10. 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
10. 5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
10. 6 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 21 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

21. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
 - A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 4,
 - C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
 - D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**, men da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe en endelig afgørelse, skal forslaget – før det kan træde i kraft - endeligt



Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

vedtages på en kommende generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Forslag 2 – Indhentning af Valuar

Morten Fals, Stubmøllevej 12, st. stiller forslag om at overgå til Valuar. Foreningen er i dag offentligt vurderet.

Pris for valuar koster 22.500 kr. incl. Moms pengene tages fra foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Forslag 3 – Ændring af husorden - hundehold

Morten Fals, Stubmøllevej 12, st. stiller forslag om at husorden ændres således.

Nuværende formulering:

Det er tilladt at holde husdyr (hund på max. 10 kg, kat eller lign.) – dog således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

Det er ikke tilladt at holde hund på en størrelse, større end max. 10 kg., dog må en hund gerne være på besøg sammen med sin ejer.

Ændres til:

Det er tilladt at holde husdyr (hund på max **25 kg**, kat eller lign.) – dog således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

Det er ikke tilladt at holde hund på en størrelse, større end max. **25 kg.**, dog må en hund gerne være på besøg sammen med sin ejer.

Forslaget blev trukket da det ikke er fyldestgørende, forslaget vil blive taget op på ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Dennis Bavnhøj på valg, og blev genvalgt derudover var bestyrelsesmedlem Tim Thordrup Røjgaard på valg, Tim Thordrup Røjgaard blev ikke genvalgt.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Karsten Hansen valgt.

Som suppleant blev Michael Warburg Mouritsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Dennis Bavnhøj	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Steffen Nielsen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Karsten Hansen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Anders Amdisen	på valg i 2025
1. Suppleant	Michael Warburg Mouritsen	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter under dette punkt.

Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling **torsdag den 5. december 2024 kl. 18.00**, Efter generalforsamling vil en arbejdsgruppe, kigge på fremtidige vedligeholdelses arbejder.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.28

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Gitte Illum (dirigent), Dennis Bavnhøj (formand)

Penneo dokumentnøgle: U8KKW-6MDEH-BIJVD-HVUO5-LHUSI-4K4ZO



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.”

Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-12 06:23:57 UTC



Dennis Bavnhøj

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: dennis.bs.stub1216@gmail.com

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-11-15 18:22:16 UTC

Penneo dokumentnøgle: U8KKW-6MDEH-BJVD-HVUO5-LHUSI-4K4ZO

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**