

# Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

## Referat fra ordinær generalforsamling den 21. oktober 2025

Tirsdag den 21. oktober 2025 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 kælderens.

Tilstede var 7 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Dennis Bavnhøj bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Gitte Illum fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### **Erhvervsudlejning:**

Foreningens erhvervslokale er fortsat udlejet som kontor. Lejer har forespurgt på at få lavet en håndvask med vand og afløb i deres lille the-køkken. Bestyrelsen undersøger mulighederne.

Der er ikke foretaget nogen andelsoverdragelser i år.

#### **Administrator:**

By & Bolig (tidligere SJELDANI) varetager fortsat den daglige administration, samt daglige henvendelser, udgiften hertil er dog steget voldsomt til næsten det dobbelte i forhold til opstart. Øvrige administrationsudgifter er også steget meget i forhold til tid før opstart.

# Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

## Varmecentralen:

Varmen er sat til ultimo oktober, ingen vedligeholdelse foretaget.

## Airbnb:

Det er ikke tilladt at leje sin andelslejlighed ud til Airbnb eller igennem andre platforme.

## Forsikring:

Uændret forhold, dog en stigning.

## Gårdmiljø:

Intet nyt, dog varsler Tegholmsholmsgården stigninger i fællesdriften

## Kontaktoplysninger:

Såfremt man skifter e-mailadresse, skal det oplyses til By og Bolig

## Valuar:

Foreningen har indhentet valuar

## Vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen arbejder videre på en vedligeholdelsesplan

## Vinduer:

I år har vi fået sat nye vinduer i. Et projekt der gik rigtig godt. Der har været små ting der lige skulle rettes, men ellers er det gået uden problemer. Stor ros til alle, fordi i har været så nemme at planlægge med. Og vi har fået stor ros fra håndværkerne, for at have gjort det så nemt for dem at kunne komme til i lejlighederne.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 4.254 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **498,22 kr.** (sidste år: 322,38 kr.).

Foreningen er gået fra offentlig vurdering til valuarvurdering. På baggrund af den nye vurdering og med henblik på at skabe økonomisk stabilitet har bestyrelsen besluttet at **henlægge 20% til reserver** for at imødegå eventuelle udsving i andelskronen.

Årsrapporten blev **godkendt**,

Én andelshaver stemte imod, idet vedkommende ikke fandt, at bestyrelsen var berettiget til bestyrelsesgodtgørelse.

# Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være stige med 15% pr. 1.12.2025

Budgettet blev **godkendt**.

Én andelshaver stemte imod, idet vedkommende ikke fandt, at bestyrelsen var berettiget til bestyrelsesgodtgørelse.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – Stigning i boligafgift 15 %

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med 15 % for at imødekomme fremtidige udgifter.

Stigningen vil træde i kræft den 1.12.2025

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 2 – Overgang fra offentlig ejendomsvurdering til **valuarvurdering**

Generalforsamlingen beslutter, at andelsboligforeningen overgår fra at anvende den offentlige ejendomsvurdering til valuarvurdering som grundlag for fastsættelse af andelskronen. Den aktuelle valuarvurdering udført af PROAD pr. 30. juni 2025 anvendes fra og med regnskabsåret 24-25. Bestyrelsen bemyndiges til fremadrettet at indhente og godkende nye valuarvurderinger i henhold til gældende lovgivning. Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 3 – vedtægtsændring vedr. indskud til foreningen

Bestyrelsen foreslår at der ved overdragelse af boligen til tredjemand betaler køberen til foreningen et gebyr på 5.000 kr.

Følgende foreslås tilføjet i foreningens vedtægt § 14 Pris:

14.6 Nye medlemmer skal betale et gebyr som fastsættes af bestyrelsen ved indmeldelse i foreningen.

Forslaget blev **trukket**

### Forslag 4 – ændring af **husorden**

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

Husordens nuværende formulering

#### **Dyr:**

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.

Husdyr må under ingen omstændigheder medtages i gården.

Fordring af duer eller andre fugle er ikke tilladt



# Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Foreslås ændret til

## Dyr:

Det er tilladt at holde husdyr dog således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

Husdyr må under ingen omstændighed medtages i gården

Fordring af duer eller andre fugle er ikke tilladt.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Steffen Nielsen og Anders Amdisen på valg, de blev genvalgt

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Morten Falls valgt.

Som suppleant blev Michael Warburg Mouritsen valgt.

Formand	<b>Dennis Bavnhøj</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Steffen Nielsen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Karsten Hansen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Anders Amdisen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Morten Falls</b>	på valg i 2027
1. suppleant	<b>Michael Warburg Mouritsen</b>	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor CD-revision blev genvalgt

Administrator By og Bolig blev genvalgt. Bestyrelsen fik bemyndigelse til at indhente priser på ny administrator.

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev drøftet muligheden for at nedbryde væggen til tørrekælderens.

En andelshaver nævnte at der muligvis skal udarbejdes en brandrapport.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:35

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

[beboer.byogbolig.com/forening/stubmoellevej12-16](http://beboer.byogbolig.com/forening/stubmoellevej12-16)

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

# 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

**By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968**

**Dirigent**

På vegne af: By&Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-11-12 11:39:16 UTC



## Dennis Bavnhøj

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: AB Stubmøllevej 12-16

Serienummer: dennis.bs.stub1216@gmail.com

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-11-18 14:22:01 UTC

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.