

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. oktober 2023

Torsdag den 26. oktober 2023 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 5 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 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:

Foreningen har fået udlejet erhvervslokalet til DK Akustik ApS. Revisor anbefaler at bibeholde erhvervslokalet.

Fie Wendel, Stubmøllevej 16, 1.th. er fraflyttet og Natasha og Christoffer er flyttet ind, derudover har det været et godt år for foreningen.

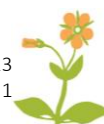
Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 99.775 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 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023-2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Udskiftning af vinduer og altandøre ud mod gaden.

Et medlem stiller forslag om at vinduer og døre i ejendommen bliver udskiftet. Projektet økonomi er beskrevet nedenfor. Der er indhentet tre tilbud, som er vedlagt.

Bestyrelsen bemyndiges til at optage de nødvendige realkreditlån og byggekredit.

Beskrivelse	Energi	MTE	Skift vinduer
Håndværkerudgifter, udskiftning af vinduer og døre ...	462.145 kr.	727.030 kr.	546.402 kr.
Håndværkerudgifter, murerarbejder ...	72.000 kr.	-	-
Uforudseelige omkostninger ...	70.000 kr.	120.000 kr.	55.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	532.145 kr.	919.030 kr.	601.402 kr.
Miljøundersøgelse ...	13.697 kr.	15.000 kr.	15.000kr.
Teknisk rådgiver ...	50.000 kr.	100.000 kr.	60.000 kr.
Byggesagsadministration ...	30.000 kr.	30.000 kr.	30.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	625.842 kr.	1.064.030 kr.	706.402 kr.
Moms (25%) ...	156.461 kr.	266.008 kr.	176.601 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit) ...	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Forsikring ...	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	807.303 kr.	1.355.038 kr.	908.003 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	850.000 kr.	1.400.000 kr.	950.000kr.

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Optagelse af lån ...	350.000 kr.	900.000 kr.	450.000 kr.
Finansiering i alt ...	850.000 kr.	1.400.000 kr.	950.000 kr.

Kommunen støtter i øjeblikket energirenovering af ejendomme. Der vil blive ansøgt om støtte fra kommunen, men da der endnu ikke er lavet en ansøgning, er dette ikke medregnet i finansieringen ovenfor. Kommunen støtter med op til 50 % af de samlede omkostninger. Hvis det lykkedes at opnå støtte til projektet, vil det påvirke projektets økonomi positivt.



Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Generalforsamlingen bedes tage stilling til, hvilken type lån foreningen skal optage for at finansiere projektet:

Fast rente med afdrag, 30 år			
Årlig omkostning lån (Forventet ydelse: 5,308 %) ...	18.578 kr.	47.773 kr.	23.886 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede overskud ...	18.578 kr.	47.773 kr.	50.000 kr.
Forventet meromkostning ...	0 kr.	0 kr.	-26.114 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	0 %	0 %	0 %

Fast rente uden afdrag, 30 år			
Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 5,095 %) ...	17.831 kr.	45.851 kr.	22.925 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	17.831 kr.	45.851 kr.	50.000 kr.
Forventet meromkostning ...	0 kr.	0 kr.	-27.075 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	0 %	0 %	0 %

F5 variabel rente med afdrag, 30 år			
Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 3,709 %) ...	12.981 kr.	33.380 kr.	16.690 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	12.981 kr.	33.380 kr.	50.000 kr.
Forventet meromkostning ...	0 kr.	0 kr.	-33.310 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	0 %	0 %	0 %

F5 variabel rente uden afdrag, 30 år			
Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 3,68 %) ...	12.881 kr.	33.124 kr.	16.562 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	12.881 kr.	33.124 kr.	50.000 kr.
Forventet meromkostning ...	0 kr.	0 kr.	-33.438 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	0 %	0 %	0 %

Beregningerne er baseret på oplysninger fra Arbejdernes Landsbank pr. 14. september 2023

Der blev på generalforsamlingen stillet følgende ændringsforslag: Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre ovennævnte projekt indenfor en budgetramme på 1.000.000 kr. herunder bemyndiges bestyrelsen til at vælge entreprenør, håndværkere, låntype mv.

Ændringsforslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

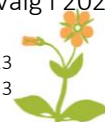
Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem, da Fie Amalie Wendel var fraflyttet. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Steffen Nielsen og Anders Amdisen valgt.

Som suppleant blev Michael Warburg Mouritsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Dennis Bavnhøj	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Steffen Nielsen	på valg i 2025



Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16

Bestyrelsesmedlem	Tim Thordrup Røjgaard	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Anders Amdisen	på valg i 2025
1. Suppleant	Michael Warburg Mouritsen	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var ingen punkter under dette punkt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:10.

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

