AB Stubmøllevej 12-16

Referat fra ordinær generalforsamling den 29. oktober 2026

Torsdag den 29. oktober 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stubmølle 12-16 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Stubmøllevej 12, kld., th. (tørrekælderen), 2450 København SV.

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

Foreningens bestyrelsesmedlem Steffen Nielsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten foreslog at forslag 1 og 2 tages til behandling før godkendelses af budgettet, da det har betydning for det fremtidige budget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Erhvervsudlejning - Foreningen erhvervslokale er fortsat udlejet som kontor. Lejeren er i gang med at få lavet en håndvask med vand og afløb i deres lille tekøkken

Overdragelser - 16, 2.tv. er overdraget til Beinta og Anders med henblik på sammenlægning

Sammenlægning - Der er ansøgt om lodret sammenlægning af 16, 1.tv. og 16, 2.tv. Sammenlægningen er for tiden til behandling i Københavns Kommune.

Administrator - Sjeldani har skiftet navn til By og Bolig og varetager fortsat den daglige administration, samt daglige henvendelser.

Varmecentral - Varme er sat på ultimo oktober. Ingen vedligeholdelse foretaget.

Penneo dokumentnøgle: 0XJFY-2W72F-C40CI-3BXHA-NG200-58JZI

Forsikring - Uændret forhold, dog endnu en stigning.

Gårdmiljø - Intet nyt.

Kontaktoplysninger - Såfremt man skifter mailadresse, skal dette oplyses til By og Bolig.

Valuar vurdering - Vi har besluttet ikke at indhente ny valuarvurdering, vi benytter den fra sidst som må benyttes i 42 måneder.

Vedligeholdelsesrapport - Bestyrelsen må erkende, at der ikke længere er no how og drivkraft in house til at udarbejde en vedligeholdelsesrapport selv, denne må derfor bestilles ude i byen.

Bredbånd/internet - Der er installeret ny switch i ejendommen fra 1 gb til 2.5 gb. For at fremtidssikre ejendommen.

VVS-installationer - Der er foretaget udskiftninger af tæret/irret vvs-rør

Stoppet køkkenafløb - Der har været et stoppet køkkenafløb i 12, st. og besøg af slamsuger. De valgte at løsne proppen med en mekanisk udboring frem for en spuling

Vandskade - Der har været en vandskade i 12, st. afstedkommet af manglende rensning af afløbspand hos overboen. Skaden afventer yderligere information og fotodokumentation til brug for forsikringen.

Møder - Der har været afholdt månedlige bestyrelsesmøder

Bestyrelses sammensætning - Suppleant Michael er udtrådt 1. maj som følge af fraflytning. Bs-medlem Morten udtrådte den 29. juni grundet private årsager.

Fremleje - Der har været en forespørgsel i forhold til fremleje i foreningen. Det er vigtigt at påpege at det ikke er tilladt at fremleje, med mindre man er udstationeret eller på uddannelse i op til max. 2 år. Fremlejekontrakten skal altid være godkendt af bestyrelsen og udarbejdet af administrator. Kontrakten ved administrator koster 10.000 kr. at få udarbejdet, og skal betales af udlejer.

Planlagt vedligeholdelse
Udskiftning af de tre opgangsdøre. Udskiftning af dørtelefonanlægget. Centralt udsugningsanlæg fra badeværelser. Højvandssikring af kælderafløb. Istandsættelse af bs-lokalet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 667.040 kr. Dette skyldes udskiftning af vinduer. Hvis ikke vinduerne var blevet udskiftet, ville overskuddet have være 97.960 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Penneo dokumentnøgle: 0XJFY-2W72F-C40CI-3BXHA-NG200-58JZI

AB Stubmøllevej 12-16

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 4% pr. 1.1.2027.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen foreslår at foreningen bruger 25.000 kr. på at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Omkostningen tages fra foreningens opsparede midler.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Stigning i boligafgift 4 %

Bestyrelsen forslår, at boligafgiften stiger med 4 % for at imødekomme fremtidige udgifter.
Merindtægt pr. år kr. 19.836, -
Stigningen vil træde i kræft den 1.1.2027
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Vedtægtsændringer Vurderingsrapport

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at der indføres bestemmelser om vurderingsrapport i forbindelse med overdragelse af andelsboliger.
Bestemmelsen indsættes som et nyt punkt § 14.5 efter den nuværende § 14.4.
Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en vurderingsmand udpeget af foreningen.
Nuværende formulering:

14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan i denne forbindelse rekvirere arkitekt eller anden sagkyndig person, som kan udarbejde en vurderingsrapport. Honoraret for dette påhviler foreninger, og derudover fastholdes øvrig gældende procedure for køb og salg.

Der blev stillet følgende ændringsforslag til § 14, stk. 4:

14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet for den fraflyttende andelshaver af en professionel vurderingsmand udpeget af foreningen. ~~Bestyrelsen kan i denne forbindelse rekvirere arkitekt eller anden sagkyndig person, som kan udarbejde en vurderingsrapport.~~ Rekvirering og honoraret for dette påhviler ~~foreninger~~ den fraflyttende andelshaver, og derudover fastholdes øvrig gældende procedure for køb og salg.

Nummeringen vil blive rettet som konsekvens, hvis ovennævnte forslag vedtages.

Penneo dokumentnøgle: 0XJFY-2W72F-C40CI-3BXHA-NG200-58JZI

Ændringsforslaget blev vedtaget med 2/3 flertal blandt de fremmødte andelshavere. Da det fornødne antal andelshavere ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget forelægges på en ekstraordinær generalforsamling til endelige vedtagelse.

Forslag 4 – Vedtægtsændringer El og Vvs-tjek

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at der indføres bestemmelser om el- og VVS-tjek i forbindelse med overdragelse af andelsboliger.
Bestemmelsen indsættes som et nyt punkt § 14.5 efter den nuværende § 14.4.
Nuværende formulering:

14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen kan i denne forbindelse rekvirere arkitekt eller anden sagkyndig person, som kan udarbejde en vurderingsrapport. Honoraret for dette påhviler foreninger, og derudover fastholdes øvrig gældende procedure for køb og salg.

Der blev stillet følgende ændringsforslag til § 14, stk. 4,

14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet for den fraflyttende andelshaver. Foreningen kan i denne forbindelse rekvirere arkitekt eller anden sagkyndig person, som kan udarbejde en vurderingsrapport. Udover vurderingen skal der udarbejdes et el- og vvs-tjek af en professionel, som bestyrelsen vælger. Honoraret for dette påhviler ~~foreninger~~ den fraflyttende andelshaver, og derudover fastholdes øvrig gældende procedure for køb og salg.

Nummeringen vil blive rettet som konsekvens, hvis ovennævnte forslag vedtages.
Ændringsforslaget blev vedtaget med 2/3 flertal blandt de fremmødte andelshavere. Da det fornødne antal andelshavere ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget forelægges på en ekstraordinær generalforsamling til endelige vedtagelse.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Dennis Bavnhøj og bestyrelsesmedlem Karsten Hansen på valg, begge blev genvalgt.

Formand	**Dennis Bavnhøj**	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	**Steffen Nielsen**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Karsten Hansen**	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	**Anders Amdisen**	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Administrator By&Bolig blev genvalgt. Revisor CD-revision blev genvalgt

Ad 7 - Eventuelt

Der var ingen punkter under dette punkt:

Penneo dokumentnøgle: 0XJFY-2W72F-C40CI-3BXHA-NG200-58JZI

AB Stubmøllevej 12-16

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:40

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byogbolig.com/forening/stubmoellevej12-16

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

Penneo dokumentnøgle: 0XJFY-2W72F-C40CI-3BXHA-NG200-58JZI

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
2026-11-03 07:55:51 UTC

Dennis Bavnhøj
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Stubmøllevej 12-16
Serienummer: dennis.bs.stub1216@gmail.com
IP: 188.120.xxx.xxx
2026-11-03 18:42:36 UTC

Penneo dokumentnøgle: 0XJFY-2W72F-C40CI-3BXHA-NG200-58JZI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.