

År 2022 den 3. marts, kl. 17.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stubmøllegården i Karensminde, lokale "Loftet", Wagnersvej 19, 3. sal, 2450 København SV.

Bestyrelsesformand Hans Christian Seidelin bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent og referent**

---

Som dirigent og referent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen fremgik af indkaldelsen samt 1 rettidigt indkommet og offentliggjort forslag, som reelt bestod af 2 dele.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 157 var der 48 til stede inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

## **2. Bestyrelsens beretning**

---

Beretningen var lagt i Probo inden generalforsamlingen og blev ikke læst op på selve generalforsamlingen. Beretningen vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret, hvorunder det bl.a. blev præciseret, at Enggården ikke ønskede at være med i et samlet regnvandsafledningsprojekt med A/B Stubmøllegården.

Dirigenten kunne efter enkelte bemærkninger konstatere beretningen godkendt uden håndsoprækning.

## **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder likviditetsoversigten samt andelsnoten. Advokat Nicholas Wantzin bemærkede, at der var indhentet ny valuarvurdering, og såfremt denne anvendtes til brug for andelsprisberegningen, ville man slippe den fastfrosne valuarvurdering, der var indhentet før 1. juli 2020.

Der var enkelte spørgsmål til selve årsrapporten uden andelskronen, hvorfor det herefter blev noteret, at årsrapporten uden andelskronen kunne konstateres godkendt.

For så vidt angår spørgsmålet om at overgå til ny valuarvurdering og **forhøjelse af andelskronen fra de nuværende 142,6 til 165 pr. generalforsamlingsdatoen**, blev dette drøftet og herefter taget til afstemning og kunne konstateres vedtaget med alle stemmer for (43) bortset fra 4 imod og 1 hverken for eller imod.

## **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og oplyste, at bestyrelsen foreslog uændret boligafgift.

Der var ingen spørgsmål til drifts- og likviditetsbudgettet, hvorfor dette blev noteret godkendt uden håndsoprækning.

## 5. Forslag.

---

### a) Forslag fra Anders Gjandrup om energibesparende tiltag:

**”Det foreslås, at en elektriker gennemgår installationer og belysning ift. defekter og besparende tiltag.**

**Undersøgelse af muligheden for at opsætte solcelleanlæg på ende gavlene ved Wagnersvej, til delvis selvforsyning af strøm til vaskerierne og belysning.”**

---

Formanden motiverede forslaget på vegne af forslagsstiller, der ikke kunne være tilstede under generalforsamlingen. For så vidt angår gennemgang af ejendommen af en elektriker, oplyste bestyrelsen, at denne ville se på dette, og punktet blev ikke drøftet nærmere.

For så vidt angår spørgsmålet om opsætning af solceller på den sydvendte gavl, havde forslagsstiller efter fremsendelse af forslaget selv oplyst, at dette ikke var muligt, hvorfor spørgsmålet ikke blev behandlet videre på generalforsamlingen.

## 6. Valg til bestyrelsen.

---

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Britta Hansen, Jørgen Greve og Julie Sølberg.

Som 1. suppleant valgtes Rikke Nilsson.  
Som 2. suppleant valgtes Anders Gjandrup.

Bestyrelsen består herefter af:

Hans Christian Seidelin På valg i 2023  
Lars Rasmussen På valg i 2023  
Britta Hansen På valg i 2024  
Jørgen Greve På valg i 2024  
Julie Sølberg På valg i 2024  
Sanne Berg På valg i 2023  
Jens Erik Ohrt På valg i 2023

## 7. Eventuelt

---

Formanden oplyste, at der i det kommende år ville være en del arbejde for bestyrelsen i forbindelse med det kommende regnvandsafledningsprojekt.

Formanden takkede endvidere andelshaverne for at have haft mere tålmodighed end normalt med bestyrelsen grundet det store arbejdspress, der havde været i det forgangne år.

Omkring haveudvalget blev det endvidere oplyst, at man ikke var gået i gang med noget endeligt, men at man så på renovering af legeplads, tørreplads, beplantning samt cykler og barnevognsskur. Endvidere drøftede man et insekthotel og et orangeri. Det blev oplyst, at såfremt man ønskede at bidrage, kunne man kontakte haveudvalget desangående.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 18.35.

Som dirigent og referent:

\_\_\_\_\_  
Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Hans Christian Seidelin (formand)

\_\_\_\_\_  
Lars Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Jens Erik Ohrt

\_\_\_\_\_  
Britta Hansen

\_\_\_\_\_  
Jørgen Greve

\_\_\_\_\_  
Sanne Berg

\_\_\_\_\_  
Julie Sølberg

# Bestyrelsens beretning 2022

Det har været et relativt kort bestyrelses-år siden generalforsamlingen 1. juni 2021. Bestyrelsen har været udfordret både på mødeformer, ressourcer og en større mængde 'skal-opgaver' end normalt, så det har desværre i nogle situationer været nødvendigt at prioritere i de mange opgaver. Det har nogle andelshavere mærket i form af længere svartider, ventetid på opgaveløsning mv. Blandt andet har bestyrelsen først på det allerseneste haft mulighed for at løfte sidste generalforsamlings beslutning om at igangsætte en gruppe vedrørende 'generalplan for gården'.

## Formelt

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen med genvalg til Lars Rasmussen som næstformand og med formand Hans Christian Seidelin som kasserer.

## Projekt om regnvandsafledning

Der er valgt rådgiver til projektet samt entreprenør til videoinspektion af hele foreningens kloaknet. Inspektionen er et nødvendigt første skridt forud for selve entreprisen.

Det er fortsat ambitionen at koordinere entreprisen med det arbejde, som er i fuld gang på Karens Minde Aksen og det er fortsat planen, at det nødvendige gravearbejde mv. i gården først starter 1. september 2022, så vi får en sommer med fuld brug af gården.

Det er for tidligt at sige præcis hvordan gravearbejdet vil udforme sig. Dette vil blive fastlagt mellem rådgiver, den valgte entreprenør samt bestyrelsen.

## Forslag om forhøjelse af andelskronen

Den opmærksomme dagsorden-læser vil kunne se, at bestyrelsen foreslår en ændring af andelskronen. Der er tale om en relativt stor stigning på godt 15%. Baggrunden for forslaget er lidt kompleks, men her forsøger vi at beskrive situationen og de mulige scenarier forbundet med den.

### Hvad er andelskronen?

Andelskronen er – meget groft fortalt – værdien af vores ejendom "hvis foreningen bliver solgt i morgen". Man får ejendommen vurderet, trækker foreningens gæld fra og fordeler resten af værdien på kvadratmeter. Lige nu er andelskronen 142,6

### Fortid

Foreningen har i mange år brugt den såkaldt offentlige vurdering til at værdisætte ejendommen. Denne type vurdering af andelsboligforeninger blev droppet i 2021 ved lov.

### Nuværende situation

Der er fastsat en regel for, at ejendommen kan blive valuarvurderet i 2020 og at denne valuarvurdering kan 'fastfryses', så den gælder i al fremtid, *uanset hvordan det omkringliggende marked opfører sig*. Muligheden gjaldt kun i 2020. Denne mulighed har Stubmøllegården benyttet sig af, og vores nuværende andelskrone på 142,6 er et udtryk for denne vurdering.

Bestyrelsen har dog på administrators opfordring bedt en valuar om at lave en ny vurdering, fordi der var en forventning om, at de generelle tendenser på boligmarkedet ville afspejle sig i en væsentlig forøgelse af værdien for vores ejendom. At udarbejde en ny vurdering er ikke det samme som at ibrugtage den, så den nuværende 'fastfrosne' vurdering bringes ikke i fare.

## Fremtiden

**Ulempen** ved at vedtage en forhøjet andelskrone baseret på en ny valuarvurdering er den oplagte, at den fastfrosne værdi fra 2020 bortfalder og en ny værdi ikke på samme måde kan fastfryses. Hvis generalforsamlingen vedtager en ændring af andelskronen baseret på den nye valuarvurdering vil foreningens andelskrone i fremtiden være afhængig af årlige valuarvurderinger og dermed følge de generelle konjunkturer, altså de stigninger og fald der kommer på boligmarkedet.

**Fordelen** ved at vedtage en forhøjet andelskrone giver næsten sig selv. Værdien af alle andele stiger, til glæde for beboere, der har lån i deres lejlighed og til glæde for andelshavere, der ønsker at flytte fra foreningen.

## Bestyrelsens forslag

Det er bestyrelsens og administrators opfattelse, at værdistigningen i den nye vurdering er af en sådan karakter, at generalforsamlingen bør agere ved at ibrugtage den nye valuarvurdering og derudfra fastsætte en ny andelskrone. **Bestyrelsens forslag på en fastsættelse af andelskronen til 165,0** er relativt konservativt og skal ses i sammenhæng med, at der afsættes en betydeligt buffer i vores økonomi på cirka 15% af ejendommens værdi. Denne buffer kan bruges til at imødegå udsving i vores andelskrone ved fremtidige udsving i boligmarkedet eller ved fremtidigt vedligehold.

## Andre projekter, tiltag mv.

- Bestyrelsen har indkøbt en flok nye havemøbler samt nye havetelte.
- Også i år vil bestyrelsen benytte anledningen til at anmode alle børnefamilier om, at alt legetøj – også bolde og cykler – hver dag pakkes i legetøjskassen og at andre genstande fjernes fra fællesområder.
- Bestyrelsen bruger i stadig stigende grad Probo. Omtrent 75% af beboerne er oprettet i systemet. Disse beboere har adgang til mange relevante dokumenter om foreningen, kan komme i kontakt med bestyrelsen og kan modtage beskeder fra foreningen i akut-situationer, fx ved svigt i strøm, varme, vand osv.
- Hvem vil genoplive foreningens sommerfest, julehygge osv? Bestyrelsen har traditionelt ikke stået for disse arrangementer, men opfordrer nye såvel som gamle kræfter til at melde sig på banen.

Bestyrelsen takker alle beboere for et veloverstået år og ser frem til samarbejdet i det kommende år.

På bestyrelsens vegne

Hans Christian Seidelin, forperson

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Hans Christian Drejøe Seidelin

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-711599032992

IP: 188.64.xxx.xxx

2022-03-18 08:24:21 UTC

NEM ID 

## Britta Birch Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-084686730506

IP: 130.227.xxx.xxx

2022-03-18 08:36:23 UTC

NEM ID 

## Nicholas Sigurd Lange Wantzin

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 103.40.xxx.xxx

2022-03-18 08:41:31 UTC

NEM ID 

## Nicholas Sigurd Lange Wantzin

### Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 103.40.xxx.xxx

2022-03-18 08:41:31 UTC

NEM ID 

## Lars Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-014566137085

IP: 130.227.xxx.xxx

2022-03-19 10:48:54 UTC

NEM ID 

## Jens Erik Bruun Ohrt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-591828138514

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-21 09:09:45 UTC

NEM ID 

## Sanne Berg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-743558854617

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-03-22 06:50:26 UTC

NEM ID 

## Julie Breinholt Kjær Sølberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-412366945115

IP: 130.227.xxx.xxx

2022-03-22 10:57:05 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 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/validate>

# 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."

## Jørgen Greve

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-340617889205

IP: 217.61.xxx.xxx

2022-04-01 08:04:45 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>. 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>