

JEANETTE OPPENHEIM (H)
MORTEN FALCON
KLAUS E. HENRIQUES (H)
EJNER BÆKGAARD
DANIELLE BUHL (H)
NIELS HENRIK CHRISTENSEN (H)
PATRIZIA MARTINELLI

FREDERIKSBERGGADE 2. 1.
DK-1459 KØBENHAVN K
TELEFON +45 33 33 79 13
FAX +45 33 33 79 12

J. nr. 8.106

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Smedehuset, den 2. december 2003.

Brian Larsen bød velkommen til generalforsamlingen og beklagede, at Ann Dalbro og Anne Lene Jørgensen var blevet forhindrede i at deltage i generalforsamlingen på grund af sygdom.

Brian foreslog på bestyrelsens vegne advokat Jeanette Oppenheim som dirigent og referent. Jeanette Oppenheim blev valgt.

Generalforsamlingen var efter vedtægterne indkaldt med mindst 14 dages varsel, og var dermed lovligt indvarslet. Dirigenten beklagede, at det af flere praktiske grunde (forsinkelse med regnskabet) ikke havde været muligt at holde generalforsamlingen inden udgangen af oktober måned. Dirigenten konstaterede endvidere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 17 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 2 ved fuldmagter.

ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsen beretning blev aflagt af Brian Larsen, Signe Andersen og Jakob Kofoed.

Bestyrelsen kom bl.a. ind på følgende:

- Signe Andersen trådte ind i bestyrelsen i stedet for Kristine Lund (barsel).
- Facadearbejdet. Der er endnu et uafklaret mellemværende med entreprenøren, hovedsagelig vedr. afregning for stillads. Herudover er arbejdet stort set færdigt.
- En andelshaver har byttet lejlighed. Bestyrelsen har mistanke om, at der ikke er tale om et reelt bytte. Bestyrelsen følger sagen.
- Beklageligvis er bestyrelsens kasse og vaskeriets kasse blevet blandet sammen, hvilket er en af årsagerne til regnskabets forsinkelse. Bestyrelsen har efterhånden sendt de sidste bilag til revisor.
- Bestyrelsen har rekvireret Dankort til den konto, som skal være bestyrelsens "kasse", således at bestyrelsens administration af småbeløb skulle blive enklere fremover.
- Internettet fungerer ikke optimalt, når mange er på samtidigt. Kabelnettet har lovet at opgradere kapaciteten.
- 5 andelslejligheder er solgt i årets løb. Velkommen til 3 nye andelshavere.

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

- Bestyrelsen har engageret ny vurderingsmand: arkitekt Per Nygaard Andersen. Bestyrelsen har i denne forbindelse forsøgt at stramme reglerne lidt op, og særligt angående ulovlige installationer/forbedringer o.l. har bestyrelsen besluttet, at den nye andelshaver skal lovliggøre de påtalte forhold i lejligheden inden 1 år. Forbedringer i denne forbindelse kan sælges videre på et senere tidspunkt.
- Gårdlauget.
- VVS'er har gennemgået ejendommen, herunder radiatorerne. David Simonsen oplyste i denne forbindelse, at det optimale er, at alle radiatorventiler sættes mellem 2 og 3 afhængigt af den enkelte beboers behov. David opfordrede alle til at kontrollere, om radiatorerne er varme i toppen og kølige i bunden. Det er optimal anvendelse af radiatorerne. Radiatorerne skal fra tid til anden luftes ud. **Andelshaverne opfordres til at være opmærksomme på haner, der drypper og toiletter, der løber.** Der skal ikke meget til større vandspild i denne forbindelse.
- Ventelisten.
- Der er for nylig sat opslag op om høring i forbindelse med naboejendommens ønske om altaner. Det er ejendommen Ryesgade 72-74. Bestyrelsen efterlyste en holdning fra forsamlingen? Der var stemning for at bakke op om naboejendommens ansøgning, men på betingelse af, at en tilsvarende ansøgning fra A/B Smedehuset ikke udelukkes, at A/B Smedehuset høres igen i forbindelse med altanernes udformning og udseende, hvilket henvendelsen fra Københavns Kommune ikke beskriver nærmere. Administrator besvarer brevet på foreningens vegne.

Beretningen blev godkendt.

ad pkt. 3. Årsrapport for 2002/2003:

Administrator forelagde regnskabet og bestyrelsens forslag til andelskroneværdi 1.200.

Foreningens interne revisor Anders Madsen beklagede, at han ikke har haft mulighed for at gennemgå bilag, herunder vaskeriregnskab, fælleslokaleregnskab, varmeregnskab og ventelisteregnskab. På denne baggrund kunne Anders Madsen ikke godkende regnskabet som intern revisor, men havde i øvrigt ingen konkrete bemærkninger til det konkrete regnskab fra Deloitte & Touche.

Generalforsamlingen tilkendegav, at der fortsat er interesse for valg af en intern revisor, selv om dette ikke er påkrævet i henhold til foreningens vedtægter.

Regnskabet og bestyrelsens forslag til andelsværdi blev enstemmigt godkendt af alle repræsenterede medlemmer. Andelsværdien 1.200 gælder til en generalforsamling beslutter andet.

ad pkt. 4. Budget for 2003/2004:

Administrator gennemgik kort forslag til budget.

Under dette punkt redegjorde bestyrelsen kort for kommende planer på vedligeholdelsesområdet. Bestyrelsen henviste til 10-års planen, som bestyrelsen følger. Næste større projekt er maling af vinduer, som skønnes at koste omkring 500.000 kr. Flere

kom ind på, om vinduerne skulle skydes med henblik på evt. senere udskiftning i stedet for. Andre talte for at medlemmerne selv maler vinduerne.

Drøftelsen angående kommende vedligeholdelsesarbejder endte med, at bestyrelsen ikke i det kommende sætter større arbejder i gang. Det afsatte beløb til løbende vedligeholdelse vil næppe blive brugt, men i så fald vil der være et overskud efter næste regnskabsår.

Herefter blev bestyrelsens forslag til budget vedtaget, hvilket indebærer uændret boligafgift i 2003/2004.

ad pkt. 5. Indkomne forslag:

- a) Forslag fra bestyrelsen angående 2. behandling af forslag til ændring af vedtægterne, hvorefter adgangen til **sammenlægning af lejligheder** udvides, idet det foreslås, at der minimum skal være 10 små lejligheder i foreningen i modsætning til 15 små lejligheder tidligere. Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal på den ekstraordinære generalforsamling den 27. august 2003.

Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for, 1 stemme imod, mens 3 medlemmer undlod at stemme.

- b) Forslag fra medlemmerne – bekendtgjort ved opslag.

1. Forslag fra Christian Thiesen vedr. ændring af vedtægterne angående fremleje:

Forslaget gav anledning til en længere debat.

Administrator redegjorde kort for lejelovens regler.

Kristine Lund fremsatte ændringsforslag, hvorefter fremleje efter bestyrelsens skøn skal være muligt i forbindelse med længere ferier og afprøvelse af samlivsforhold.

Christians forslag faldt med 2 stemmer for, 3 undlod at stemme og 12 stemmer imod.

Kristines ændringsforslag blev vedtaget med 10 stemmer for, 4 stemmer imod og 3 medlemmer undlod at stemme.

Da der er tale om en vedtægtsændring, skal forslaget 2. behandles på førstkomende generalforsamling.

2. Forslag fra Michael, B, 3. th.:

- Forslag angående **udsagningsanlægget** på loftet: Der var ikke enighed om de tekniske forhold. Debatten endte med, at bestyrelsen undersøger sagen, herunder kontakter brandmyndighederne, og andelshaverne orienteres efterfølgende.
- Forslag angående **fællesarbejde**: Forslaget blev vedtaget med 12 stemmer for, 2 stemmer imod og 1 medlem undlod at stemme.

3. Forslag 1-8 fra Kristine & Sebastian 70, 1. th.:

- Forslag angående **sammenlægning af lejligheder**:

Da der er tale om en vedtægtsændring, kræves kvalificeret flertal til vedtagelse af forslaget. Forslaget faldt med 6 stemmer for, 4 stemmer imod, mens 6 undlod at stemme.

- Forslag angående **sammenlægning af lejligheder**: Som konsekvens af afstemningen vedr. foregående forslag trak Kristine forslaget tilbage med henblik på evt. genfremsættelse på et senere tidspunkt.

- Forslag angående **opmåling af loftsrum og etablering af skillerum**: Efter en længere diskussion blev der stemt om forslaget, og det faldt med 3 stemmer for, 8 imod og 4 undlod at stemme. Det blev vedtaget, at projektet ikke har høj prioritet lige nu, men ligger inden for 10 års planen. Der var enighed om at opmåling kan ske nu i almindelighed, og at oprydning og afmærkning skal ske snarest muligt.

- Forslag angående **det lille tørreloft**:

Forslaget faldt med 3 stemmer for, 7 imod og 4 undlod at stemme.

- Forslag angående **nye vinduer**:

Forslaget blev trukket tilbage i lyset af diskussionen tidligere på aftenen.

- Forslag angående **låger på trappenedgange**:

Der var stemning for forslaget, der imidlertid skal fremsættes gennem bestyrelsen til Gårdlauget.

- Forslag angående **vaskepoletsystemet**:

Bestyrelsen undersøger mulighederne. evt. i forbindelse med fornyelse af maskiner. Måske et elektronisk betalingssystem er aktuelt nu. Det har været undersøgt tidligere, men det var på daværende tidspunkt for dyrt.

- Forslag angående **altanudvalg**:

Altanudvalget består herefter af: Kristine (formand), Susanne og Rie. Medlemmer, der er interesserede kan melde sig til Kristine.

4. Forslag fra bestyrelsen angående telefontilskud:

Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for, 2 stemmer imod og 1 medlem undlod at stemme.

6. Valg til bestyrelsen:

Brian Larsen og Jakob Kofoed var ikke på valg. De blev valgt i november 2002 for 2 år.

Ann Dalbro og Anne Lene Jørgensen var villige til genvalg, og Ann som formand. Anders Madsen var villig til at stille op til bestyrelsen.

Herefter består bestyrelsen af følgende:

Ann Dalbro – formand, valgt for 2 år.

Brian Larsen og Jakob Kofoed fortsætter 1 år.

Anne Lene Jørgensen og Anders Madsen blev valgt for 2 år.

Som suppleanter valgtes for 1 år:

Sigge Andersen (1. suppleant) og David Simonsen (2. suppleant).

ad pkt. 7. Valg af administrator:

Advokat Jeanette Oppenheim blev genvalgt for 1 år.

ad pkt. 8. Valg af revisorer:

Deloitte & Touche, statsaut. revisorer v/ Johnny Pedersen / Søren Pingel blev genvalgt som foreningens **eksterne** revisor.

Som **intern** revisor valgtes David Simonsen.

ad pkt. 8. Eventuelt:


Fælleslokalet bruges mere og mere af andelshaverne, og medlemmerne opfordres til at bruge fælleslokalet endnu mere.

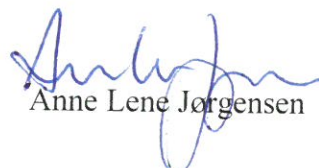
Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:

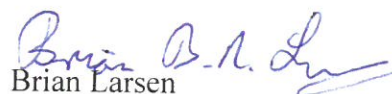

Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:


Ann Dalbro


Anne Lene Jørgensen

Anders Madsen


Brian Larsen

Jacob Kofoed