

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

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 27. oktober 2005.

David Simonsen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Jeanette Oppenheim som dirigent. Jeanette Oppenheim blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

21 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 2 ved fuldmagter. De 21 tilstedeværende udgør et kvalificeret flertal i henhold til foreningens vedtægter. 1 af fuldmagterne var afgivet pr. e-mail. Generalforsamlingen tilsluttede sig, at fuldmagten kan anvendes.

ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

David aflagde beretning på bestyrelsens vegne og kom bl.a. ind på følgende:

- Medlemsmøde blev afholdt i januar 2005 med henblik på afvikling af Kabelnettet og i stedet for indgåelse af aftale med Dansk Bredbånd. Det er bestyrelsens opfattelse, at Dansk Bredbånd fungerer rimeligt nu. Hjemmesiden mangler, men det arbejder bestyrelsen med.
- Vinduesprojektet er i gang stadigvæk.
- Altanudvalget har arbejdet i årets løb, og nærmere herom senere på dagsordnen.
- Der har endelig i perioden været 2 episoder, som kort skal nævnes:
 - a. Keld Nielsen og hærværk mod Signe Andersens hoveddør. Keld har fået en advarsel fra bestyrelsen for ca. et halvt års tid siden.
 - b. Uenighed mellem David Simonsen og Roy Bennet.

Der var enkelte spørgsmål/bemærkninger til beretningen:

- Til Dansk Bredbånd, hvor der blev gjort opmærksom på nye konkurrencedygtige muligheder. Bestyrelsen oplyste, at foreningen er bundet af Dansk Bredbånd i 24 måneder.
- Flere medlemmer advarede mod Dansk Bredbånd's bogholderi, der kan være rodet for tid til anden.
- Kvaliteten i vinduesprojektet svinger. Bestyrelsen er meget opmærksomme herpå og opfordrer medlemmerne til at rette henvendelse til bestyrelsen, hvis der er grelle

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

tilfælde, således at bestyrelsen kan melde disse videre til byggetilsynet. Det er netop derfor, at bestyrelsen har valgt en professionel styring, men rådgiverne skal også have besked fra medlemmerne, når arbejdet ikke er gjort godt nok. Der er byggemøde nu hver uge i modsætning til tidligere hver 14. dag. Hele projektet kommer til at koste kr. 500.000,- til kr. 600.000,-.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

ad pkt. 3. Årsrapport for 2004/2005:

Jeanette Oppenheim gennemgik årsrapporten og noten vedrørende beregning af andelskroneværdien. Bestyrelsens forslag er, at andelskroneværdien sættes til kr. 3.000,-.

Der var herefter en meget lang diskussion om principper for fastsættelse af andelskroneværdien i A/B Smedehuset, og i denne forbindelse orienterede Jeanette Oppenheim om baggrunden for forslaget senere på dagsordenen vedrørende ændring af vedtægter som følge af de nye regler om pant og udlæg i andelsboliger.

Bestyrelsen havde spurgt medlemmerne, om deres indstilling til en højere andelskroneværdi, der angiveligt kan opnås, såfremt ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom skønnes af en valuar. Ingen af de svar, som bestyrelsen havde modtaget, havde klart meldt ud, at man ønskede en så høj andelskroneværdi, som muligt.

Diskussionen under dette punkt omfattede også forslag fra Sine og Brian vedrørende andelskroneværdi og valuarvurdering.

Som afslutning på debatten, hvor flere medlemmer talte for en lav andelsværdi fremsattes ændringsforslag til bestyrelsens forslag på henholdsvis kr. 2.000,- pr. m² og kr. 3.500,- pr. m². Det skal for en ordens skyld bemærkes, at den højeste værdi ifølge regnskabet kan være kr. 3.704,- pr. m². Denne værdi er fastsat med udgangspunkt i ejendommens offentlige værdi.

Der blev herefter stemt om høj eller lav andelsværdi.

10 medlemmer stemte for den laveste værdi, og 11 medlemmer stemte for en højere andelsværdi.

Der blev herefter stemt om andelsværdien skal være kr. 3.000,- eller kr. 3.500,- pr. m².

Der var stort flertal for kr. 3.000,- pr. m², hvilken værdi er gældende indtil en generalforsamling beslutter andet.

Herefter blev årsrapporten godkendt af generalforsamlingen.

Foreningens interne revisor Susanne Bennet havde gennemgået bilagsmappen og havde som udgangspunkt ingen væsentlige kritiske bemærkninger til bogføring og bilag. Susanne Bennet havde et par enkelte spørgsmål af mere bogføringsteknisk karakter, og det blev aftalt med Jeanette Oppenheim, at Susanne kontakter Jeanettes medarbejder Britta Hansen herom.

Susanne efterlyste en nærmere forklaring til bestyrelsens bilag, og Susanne efterlyste regnskabet for fælleslokalet og ventelisten. Rie bemærkede til sidstnævnte, at hun har afleveret regnskabet til David, og David erkendte, at det ikke er nået videre. Regnskaberne sættes op snarest belejligt.

ad pkt. 4. Budget for 2005/2006:

Jeanette Oppenheim gennemgik bestyrelsens forslag til budget, der er baseret på uændret boligafgift. Jeanette Oppenheim bemærkede bl.a., at foreningen har fået reduceret ydelsen til realkredit lån i forbindelse med omlægning af lån i regnskabsåret 2004/2005. Dette giver sig fuldt ud udslag i budgettet for 2005/2006.

Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til budgettet, der herefter blev vedtaget, og som således er baseret på uændret boligafgift.

ad pkt. 5. Indkomne forslag:

A. Forslag fra bestyrelsen vedrørende ændring af vedtægter:

Jeanette Oppenheim bemærkede kort, at ændringsforslagene er en ajourføring af foreningens vedtægter, således at vedtægterne kommer i overensstemmelse med den nyeste lovgivning, der trådte i kraft 1. februar 2005.

Jeanette Oppenheim henviste til introduktionen under punkt 3, og da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til forslag til ændring af vedtægter, blev forslaget vedtaget enstemmigt og er gældende fra nu, idet det kvalificerede flertal af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen.

B. Forslag fra Sine og Brian:

Forslaget var reelt blevet behandlet under punkt 3, og forslaget faldt, da der ikke er flertal for en valuarvurdering.

C. Forslag fra altanudvalget:

Kristine fremlagde forslaget på udvalgets vegne. Efter nogen debat tilkendegav generalforsamlingen at være positiv overfor forslag om altaner som sådan. Begge de fremsatte forslag 1 og 2 blev man enige om at diskutere på et separat altanmøde, og til dette møde vil der også foreligge økonomiske beregninger og alternativer til finansieringen m.v. David og Jeanette tilbød at bearbejde økonomien, således at der ikke er behov for at indhente ekspertise udefra.

6. Valg til bestyrelsen:

David Simonsen og Anne Lene Jørgensen var på valg i år og blev begge genvalgt for 2 år. David Simonsen blev endvidere genvalgt som formand.

Suppleanterne Christian Anholm Christensen og Thorbjørn Risager Nielsen blev genvalgt.

ad pkt. 7. Valg af administrator:

Advokat Jeanette Oppenheim blev genvalgt.

ad pkt. 8. Valg af revisorer:

Deloitte blev genvalgt som foreningens **eksterne** revisor.

Susanne Bennet blev genvalgt som **intern** revisor.

ad pkt. 9. Eventuelt:

- Jonas spurgte til tidligere diskussion om husstandenes deltagelse i fællesarbejde. Konkret forslag vil blive fremsat ved først given lejlighed.
- Referater fra bestyrelsesmøder efterlyses.
- Mere information om hvad der sker i foreningen efterlyses.
- Dørtelefonen svigter nogle steder. Bestyrelsen er opmærksom herpå.
- Jakob opfordrede de nye medlemmer i A/B Smedehuset til at melde sig til bestyrelsesarbejdet og udvalgsarbejdet. Bestyrelsen lægger op til, at der skal ske ændringer på næste års generalforsamling.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:

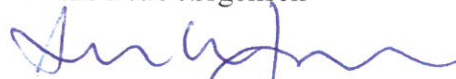

Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

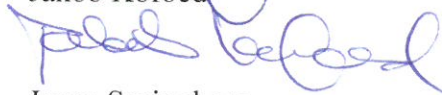
David Simonsen



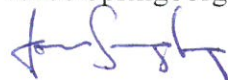
Anne Lene Jørgensen



Jakob Kofoed



Jonas Springborg



Rie Holm

