

AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Den, 8. oktober 2009, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Smedehuset i foreningens fælleslokale Ryesgade 70, st.th., 2100 København Ø.

Tilstede var 21 medlemmer, heraf var 3 repræsenteret ved fuldmagt.

Formand Julie Dinesen bød velkommen og foreslog administrator Kirsten Sjeldan som dirigent & referent.

1. Valg af dirigent & referent:

Generalforsamlingen tilsluttede sig valget af Kirsten Sjeldan som dirigent & referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, afholdt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning:

Der henvises til den omdelte skriftlige beretning.

Den eneste kommentar Julie Dinesen knyttede til den skriftlige beretning var oprydning i fælleslokalet efter festen, når der har været afholdt arbejdsweekend. Det kniber det lidt med, så det opfordrede hun medlemmerne til at være mere opmærksomme på.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af medlemmerne.

3. & 4. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport & andelsværdi & budget:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab og budget.

Der afsættes kr. 200.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser i regnskabsåret 2009/2010.

Regnskab og budget blev godkendt/vedtaget af medlemmerne.

Et medlem fremsatte ændringsforslag til andelsværdien. Medlemmet ønskede andelsværdien fra sidste år fastholdt på kr. 8.359,00.

Forslaget blev sat under afstemning og forkastet.

Det af bestyrelsen i regnskabet fremsatte forslag til andelsværdi blev sat under afstemning.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi blev vedtaget.

Andelsværdien udgør indtil næste års ordinære generalforsamling kr. 8.988,00 pr. m².

5. Forslag:

Fra bestyrelsen:

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 250.000 at pålægge nyt linoleum på ejendommens 4 hovedtrapper.

Anne Lene fra 70B 2.th. fremsatte følgende ændringsforslag:

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 250.000 at istandsætte ejendommens fire hovedtrapper.

AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Istandsættelsen skal omfatte: Fjernelse af støbte belægninger, snedkerreparation af trappetrin og reposer på de nederste trappeløb (hvor den støbte belægning er fjernet), slibning, bejdsning og lakering af alle trin og stødtrin samt udskiftning af de nederste støbte trin med nye trætrapper, der udføres som kopi af den oprindelige trappe og lægning af klinker i stueetagerne.

Anne Lenes motivation var at bevare de smukke trætrin og reposer. Hun mente, at linoleum ville give et institutionsagtigt udtryk og opgangene ville miste deres identitet.

Anne Lenes forslag blev modtaget med stor entusiasme. Der var dog bekymring omkring det meget store fælles arbejde, der skulle lægges i det. Julie Dinesen motiverede bestyrelsens forslag med: 'Nej, lad os få det gjort og overstået' og hun var bekymret for projekter, hvor fællesarbejder skulle være en del af projektet.

Et medlem ønskede oplyst, om der var andre arbejder på ejendommen, som kunne være mere påtrængende end trapperenoveringen. Rie Holm oplyste, at der er problemer med rådne ledninger i kælderen. Indtil videre er der ikke indkommet et tilbud på reparation heraf.

Efter længere tids debat enedes medlemmerne om følgende:

Der nedsættes et udvalg, **som inden den 1. februar 2010**, skal fremkomme med forslag til renovering af trapperne.

Uanset udgiften, skal gruppen fremlægge de muligheder der er, for at bevare trappernes udseende, således at medlemmerne er i stand til at stemme om, hvilke muligheder der er og hvilken pris, de er villige til at betale for det.

Arbejdet skal fortrinsvis udføres af professionelle håndværkere.

Gruppen skal i perioden op til datoen i januar forelægge deres arbejde for bestyrelsen hver måned. Bestyrelsen afholder bestyrelsesmøde den 1. onsdag i hver måned.

Arbejdsgruppen består af: Anne Lene, Simon, Morten og Laura (Jonas).

Når der i februar 2010 afholdes en ekstra ordinær generalforsamling skal et tilbud om udbedring af de rådne ledninger i kælderen medtages, ligesom bestyrelsen påtænker at fremsætte forslag til et nyt sæt a jour førte vedtægter.

Bestyrelsens oprindelige forslag 1 blev trukket tilbage.

Bestyrelsens forslag 2:

Udgiften finansieres ved at anvende kr. 25.000 om året af det afsatte beløb til vedligeholdelse, som p.t. er kr. 200.000 til nedbringelse af kassekredit.

Flere af medlemmerne havde svært ved at forstå forslaget og Kirsten Sjeldan, som havde foreslået bestyrelsen forslaget, forsøgte at forklare.

Det afsatte beløb i budgettet til vedligeholdelse kr. 200.000 nedsættes til kr. 175.000. De kr. 25.000 der frigøres bliver anvendt til nedbringelse af kassekredit. Foreningen har omkring 300.000 kontant og såfremt der anvendes kr. 250.000 til trapperenovering vil foreningen få brug for at trække på kassekredit, når de store regninger skal betales.

Ved kun at anvende 175.000 om året til vedligeholdelse, vil likviditetsoverskuddet blive større og kassekredit kan holdes nede.

Forslaget blev trukket tilbage og vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

6. Valg af bestyrelse, suppleanter:

Genvalgt blev:

Julie Dinesen

AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Thorbjørn Risager Nielsen

Anja Knue ønskede at fratæde sin bestyrelsespost, som så blev ledig for 1 år.

Nyvalgt blev : Morten Borgbjerg

Bestyrelsen består herefter af:
Julie Dinesen, formand (valg 2011)
Rie Holm (valg 2010)
Thorbjørn Risager Nielsen (valg 2011)
Morten Borgbjerg (valg 2010)

Som intern revisor genvalgte: Ole Christensen

7. & 8 Valg af administrator og revisor

Som administrator genvalgte: SJELDANI Administration

Som revisor genvalgte: Deloitte

9. Eventuelt

Et medlem udtrykte utilfredshed med administrators håndtering af en overdragelse af en andel.

Han mente, med baggrund i sin oplevelse, at der var belæg for, at medlemmerne overvejede at vælge ny administrator, hvis problemet fortsatte. Han opfordrede medlemmerne til at meddele ham, hvis de er utilfredse med den behandling de får hos administrator, så vil han inden næste års generalforsamling sørge for, at tilbud fra andre administratorer bliver indhentet.

Kirsten Sjeldan beklagede, at der havde været problemer med administrationen, hun var ikke bekendt med sagen, men opfordrede medlemmerne til at rette henvendelse direkte til hende, hvis der var problemer.

Et medlem mente ikke vurderingsmanden var god nok.

Der var ros fra medlemmerne over de succesfulde arbejdsdage.

Der var orientering om muligheden for træer på gaden.

Medlemmerne i stuen opfordrede til små, meget små træer.

Der var orientering om, at der afsættes 3 dage til fællesarbejde i det kommende år.

Der var spørgsmål til ventelisteudvalget, arbejdede det stadig. Nej, det gjorde det ikke, blev det oplyst, idet gruppen ikke mente det var relevant længere.

Rie Holm fra bestyrelsen havde været i kontakt med Vandsparerådet og der blev omdelt gaver fra samme. Bl.a. et "badeur", som holder styr på, at du kun bader i 5 min. Bestyrelsen er meget bekymret for det stigende vandforbrug og medlemmerne blev opfordret til at spare på vandet, være opmærksomme på at toiletter og vandhaner ikke løber/drypper o.s.v.

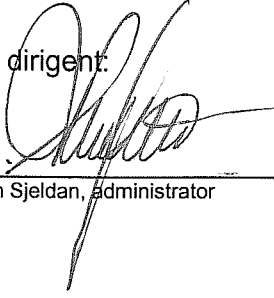
Rie Holm oplyste ligeledes om, at der er tilskud på kr. 1.000 fra Københavns E. til opsætning af 2 skyls toiletter. Hvis I ønsker et tilskud, skal bestyrelsen ansøge. Så ret henvendelse til bestyrelsen, hvis du er interesseret.

Kirsten Sjeldan oplyste, at der vil ske en stigning i fjernvarmen på 15%, det er meget og vil også betyde, at det bliver nødvendigt at forhøje beboernes a conto indbetalinger til varme. For de beboere, som er vant til at få mange penge tilbage, sker der ikke noget, men de beboere, som plejer at skulle efterbetale, vil blive reguleret.

Da intet yderligere forelå blev generalforsamlingen hævet kl. 21:07.

AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Som dirigent:



Kirsten Sjeldan, Administrator

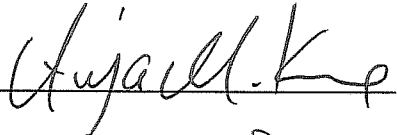
I bestyrelsen:



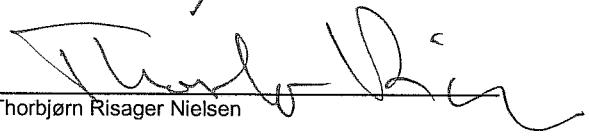
Julie Dinesen, formand



Rie Holm



Anja Knue



Thorbjørn Risager Nielsen