

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 4. november 2004.

David Simonsen bød velkommen til generalforsamlingen og 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 ikke i år var lykkedes at holde generalforsamlingen inden udgangen af oktober måned. Ingen protesterede mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede endvidere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 21 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 2 ved fuldmagter.

ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning blev aflagt af David Simonsen og af Brian Larsen (vedr. Internet). Bestyrelsen kom bl.a. ind på følgende:

- Ann Dalbro er flyttet fra ejendommen, og David blev konstitueret som formand i januar 2004.
- Ulla Hass Pedersen døde i foråret. Hendes lejlighed er pr. 1/11 2004 overtaget af Laura og Jonas til sammenlægning med 70 A, 3. tv.
- Mange salg, især i juli måned. Bestyrelsen opfordrer medlemmerne til at respektere, at der er 3 måneders opsigelsesvarsel, og er det i sommerperioden, da 4 måneders varsel.
- Ventelisten er blevet rekonstrueret på bedste vis.
- Internettet – v. Brian Larsen – har været problematisk på grund af Kabelnettet. Bestyrelsen har ikke noget konkret forslag, men bestyrelsen, især Brian, har sonderet og redegjorde for mulige løsninger. Det er givet, at en hvilken som helst anden løsning vil koste foreningen en yderligere investering i Internet. Bolignet vil koste ca. 20.000 kr. at etablere. Det er en ny server, og forbrug vil koste 60-100 kr. pr. md. For den enkelte. Alternativt kan foreningen droppe fælles Internet indtil videre, og andelshaverne må da klare sig hver især. Bestyrelsen lægger op til debat senere på generalforsamlingen.
- Vaskeriregnskabet. David sælger stadig poletter. Vaskeriregnskabet er ikke blevet udarbejdet – endnu.

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

- Bestyrelsen konstaterede problemer med nedrevet væg i forbindelse med Camillas fraflytning, idet foreningen har måttet betale ca. 15.000 kr. for retablering af væggen. Bestyrelsen overvejer, om sagen kan anmeldes til bestyrelsesansvarsforsikringen?
- Ingen store arbejder i årets løb. Der er overskud på driften på ca. 63.000 kr. Bestyrelsen foreslår derfor, at foreningen vender tilbage til 10-års planen, hvor maling af vinduer står øverst på listen. Bestyrelsen lægger op til debat, om en del af dette malerarbejde kan gøres som fællesarbejde i foreningen. Er der stemning for det?
- Altaner er stadig ”på tapetet”. Der har været afholdt møde herom. Bestyrelsen foreslår, at emnet tages op til selvstændig drøftelse på et senere beboermøde.

Vedr. maling af vinduerne:

Flere slog til lyd for, at maling af vinduer evt. kan ske helt eller delvist i forbindelse med evt. gennemførelse af altanprojektet. Der var stemning for fællesarbejde. Bestyrelsen går videre med udarbejdelse af oplæg vedr. maling af vinduer + altaner til drøftelse på et beboermøde.

Vedr. Internet:

Der var stemning for en fælles løsning. Bestyrelsen blev bemyndiget til at disponere inden for en økonomisk ramme af ca. kr. 30.000,-, og max. Udgift 100 kr. pr. måned pr. husstand.

Der blev nedsat et udvalg foreløbigt bestående af Brian Larsen og Christian Anholm Christensen. Interesserede i foreningen må meget gerne melde sig til enten Brian eller Christian.

Herefter blev bestyrelsens beretning godkendt.

ad pkt. 3. Årsrapport for 2003/2004:

Administrator forelagde regnskabet og bestyrelsens forslag til uændret andelskroneværdi kr. 1.200.

Administrator orienterede om de nye regler for belåning af friværdi i de enkelte andele og nævnedede også muligheden for en højere andelsværdi, såfremt ejendommens handelsværdi overstiger anskaffessummen (metode a, som foreningen anvender nu). Anne Lene bemærkede, at foreningen for nogle år siden fik en handelsværdiurdering, men at denne på daværende tidspunkt førte til en lavere andelskroneværdi. Forklaringen herpå kan være, at foreningens lån ikke skal kursregulere ved anvendelse af metode a, hvorimod dette er tilfældet ved anvendelse af både metode b og c.

Der var blandede opfattelser af andelsværdien – om den skal være så høj som mulig, eller om foreningens politik med tilbageholdenhed i udviklingen skal følges.

Konklusion på drøftelsen blev, at bestyrelsen sammen med administrator skal vurdere, om det vil være fornuftigt for foreningens medlemmer at indhente en handelsværdiurdering til brug for næste regnskab og beregning af andelskroneværdien. Bestyrelsen blev bemyndiget til i givet fald at bekoste en sådan vurdering. Det vil være omkring 10.000 kr. + moms.

Foreningens interne revisor Susanne Bennett kunne ikke deltage i generalforsamlingen, men bemærkede gennem Rie følgende:

- De interne regnskaber for vaskeri, fælleslokalet og ventelisten mangler. (Bestyrelsen lovede at fremskynde regnskaberne, der hænges op på tavlen).
- Er arbejdsskadeforsikringen sagt op? (Administrator bekræftede, at arbejdsskadeforsikringen er sagt op, og at der er afregnet ristorno på præmien).
- Foreningen har haft en udgift til boligafgift, tomgang lejlighed? (Bestyrelsen og administrator redegjorde for, at dette tab skyldes problemer med vurdering af forbedringer i en lejlighed).
- Hvem skal betale brunatas faktura vedr. nye radiatormålere? (Bestyrelsen oplyste, at det skal den enkelte andelshaver, hvis andelshaveren har skiftet radiator ud, f.eks. Bestyrelsen undersøger nærmere).
- Regninger er betalt for sent i mange tilfælde. Rentenotaer? (Bestyrelsen bekræftede, at dette var sket).

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 2004/2005:

Administrator gennemgik kort forslag til budgettet, der blev godkendt. Uændret boligafgift.

ad pkt. 5. Indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

6. Valg til bestyrelsen:

Brian Larsen og Jakob Kofoed var på valg. Brian ønskede ikke genvalg. Jakob stillede sig til rådighed, hvis ingen andre ønsker at gå ind i bestyrelsen.

Anne Lene ville gerne trække sig, hvis andre vil træde til, og Anders ønskede at blive fritaget for resten af sin valgperiode på grund af megen rejse i forbindelse med job.

David Simonsen, Jonas Springborg og Rie Holm var villige til valg.

Herefter blev følgende valgt til bestyrelsen:

David Simonsen blev genvalgt for 1 år.

Anne Lene Jørgensen fortsætter 1 år.

Jakob Kofoed blev genvalgt for 2 år.

Jonas Springborg blev nyvalgt for 2 år.

Rie Holm blev nyvalgt for 2 år.

David Simonsen blev valgt som formand.

Som suppleanter valgtes for 1 år:

Christian Anholm Christensen og Thorbjørn Risager Nielsen.

ad pkt. 7. Valg af administrator:

Advokat Jeanette Oppenheim blev genvalgt for 1 år.

ad pkt. 8. Valg af revisorer:

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

ad pkt. 8. Eventuelt:

- Signe Andersen angående røgalarmer.
- Jonas Springborg angående istandsættelse af trappeopgangene. Bestyrelsen bemærkede, at disse indgår i 10-års planen. Evt. hovedrengøring kan løse noget af problemet. Hver opgang er velkomne til at tage et initiativ til rengøring eller andet.
- Anders Madsen angående opfordring til ALLE til at rydde op og IKKE henstille alt muligt i trappeopgangene.
- Jonas Springborg angående plantning af træer i Ryesgade.
- Adam Kortzen angående skorstene i ejendommen og brug til brændeovne. Bestyrelsen bemærkede, at skorstenene enten er taget ned eller nu anvendes til udsugning. Derfor desværre nej til brændeovne.
- Rie Holm angående trappevaske og til tider mangel på samme. Bestyrelsen bemærkede, at den er opmærksom på problemet og arbejder med et kontrolsystem. Men ellers hører bestyrelsen gerne fra medlemmerne om ros og ris til trappevasken.
- Rie Holm angående gammelt tilbud på måtter? Bestyrelsen bemærkede, at dette måtte bero på en misforståelse, men at der havde været noget om snakken på anden vis.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:



Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

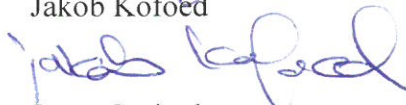
David Simonsen



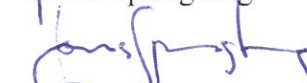
Anne Lene Jørgensen



Jakob Kofoed



Jonas Springborg



Rie Holm

