

JEANETTE OPPENHEIM

MØDERET FOR HØJESTERET

HAMMERENSGADE 6, 4.SAL

DK - 1267 KØBENHAVN K

TEL + 45 70 22 24 64

FAX + 45 70 22 24 65

JEANETTE@OPPENHEIM.DK

J. nr. 8.106

### Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Smedehuset, den 25. oktober 2006.

Formanden 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.

16 ud af 28 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

#### ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning:

David Simonsen aflagde beretning på bestyrelsens vegne og kom blandt andet ind på følgende:

- Maling af vinduer kom til at koste ca. kr. 700.000,-.
- Malerarbejdets kvalitet er for ringe, og bestyrelsen opfordre medlemmerne til at gøre opmærksom på mangler til brug for 1-årsgennemgangen her i efteråret. Nærmere her fra bestyrelsen.
- Køkkenfaldstamme i 70 C trænger til udskiftning. Det vil koste ca. kr. 30.000,-, hvis det er hele faldstammen.
- Dørtelefoner i 70 C er i dårlig stand.
- Røgalarmer bliver fjernet, og desværre bliver det nødvendigt at indkøbe nye, som foreningen skal betale.
- Kælderopgangene trænger også til vedligeholdelse.

Jakob supplerende Davids beretning med en stor opfordring til andre medlemmer til at gå ind i bestyrelsesarbejdet.

Ole bemærkede, at en rotte er set i gården. Bestyrelsen bemærkede at dette er gårdlaugets problem.

Beretningen blev godkendt.

#### ad pkt. 3. Årsrapport for 2005/2006:

Jeanette Oppenheim gennemgik årsrapporten og bestyrelsens forslag til andelskroneværdi – kr. 3.250,-.

Bestyrelsen orienterede om, at en urafstemning inden generalforsamlingen om stemning for valuarvurdering var endt med, at et lille flertal havde sagt nej tak til valuar. Jeanette Oppenheim redegjorde for driftsunderskuddet og betydningen af låneomlægningen i forhold

A  
D  
V  
O  
K  
A  
T  
A  
K  
T  
I  
E  
S  
E  
L  
S  
K  
A  
B

til kursregulering ved beregning af andelskroneværdi. Låneomlægningen betyder reelt, at omkostninger i forbindelse med omlægning af lånet og driftsunderskuddet pga. maling af vinduer ikke påvirker andelskroneværdien væsentligt.

Der var ændringsforslag vedrørende andelskroneværdi – kr. 3.000,- og kr. 3.775,-.

De 3 forslag blev der herefter stemt om.

5 medlemmer stemte for andelskroneværdi kr. 3.000,-, 2 medlemmer stemte for andelskroneværdi kr. 3.775,- og et stort flertal tiltrådte bestyrelsens forslag på kr. 3.250,-. Denne andelskroneværdi gælder herefter til en generalforsamling beslutter andet.

Det er kr. 3.250,- pr. m<sup>2</sup> andelsbolig.

Foreningens interne revisor var ikke til stede, og der var ikke givet besked om eventuelle bemærkninger til årsrapporten.

Herefter blev årsrapporten vedtaget i sin helhed.

#### **ad pkt. 4. Budget for 2006/2007:**

Jeanette Oppenheim gennemgik forslag til budget, der indebærer uændret boligafgift.

Budgettet blev vedtaget.

#### **ad pkt. 5. Indkomne forslag:**

A.: Bemyndigelse til bestyrelsen til etablering af kassekredit på op til kr. 500.000,-:

Forlaget blev enstemmigt vedtaget.

B.: Forslag fra bestyrelsen om gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde:

Bestyrelsen foreslog kr. 1.000,- og efter en lang diskussion med mange forskellige meninger blev der stillet ændringsforslag om kr. 1.500,-.

Ændringsforslaget blev vedtaget med 11 stemmer. 6 stemte for kr. 1.000,- og 2 undlod at stemme.

Afgift for manglende deltagelse i fællesarbejde bliver således kr. 1.500,-.

C. Forslag fra bestyrelsen om at alle beboere i ejendommen over 18 år skal deltage i fællesarbejde samt at de, der ikke kan medvirke med fysisk arbejde, deltager med indløb, kaffebrygning, forberedelse af frokost, afrydning o.l.:

Forslaget blev vedtaget, hvorefter alle beboere i ejendommen over 18 år skal deltage i fællesarbejde.

Ved afstemningen stemte 1 medlem imod og et overvældende flertal for.

#### D. Fra Anne Lene og Rie vedrørende salg af fælleslokalerne:

Et udsnit af de mange kommentarer til forslaget var:

- Jette foreslog, at det nuværende erhvervslejemål blev solgt i stedet for.
- Sebastian foreslog at sælge en del af fælleslokalerne, men beholde kontoret til bestyrelsens brug.
- Kunne man forestille sig at leje fælleslokalerne ud, f.eks. tidsbegrænset til erhverv ?
- Flere slog til lyd for at vente med eventuelt salg, da andelskroneværdien må forventes at stige til næste år. På den ene eller den anden måde.
- Fordel for medlemmer i små lejligheder, at fælleslokalerne kan bruges som aflastning f.eks. til børnefødselsdage og andre selskabelige begivenheder.
- Flere opfordrede medlemmerne til at bruge fælleslokalerne mere. Foreningen betaler mange penge for at have dem liggende.
- Hvorledes med hensyn til lydisolering af loftet ? Det må formodes at være ret kostbart.

Der var generel stemning for ikke at træffe en beslutning på denne generalforsamling. Forslagsstillerne ønskede afstemning, og 2 medlemmer stemte for forslaget, 1 medlem undlod at stemme og resten stemte imod.

#### E. Forslag fra Anne Lene vedrørende mere varme i ejendommen til f.eks. kl. 24.00:

Der var mange bemærkninger til forslaget, der reelt vedrører efterårsperioden, hvor det pludselig bliver koldt og hvor det kan være vanskeligt at time det rigtige tidspunkt for igangsætning af varmen.

Konklusion på diskussionen blev, at bestyrelsen undersøger nærmere, hvad der kan gøres, og flere bakkede Anne Lene op med bemærkning om, at lejlighederne er for kolde.

#### F. Forslag fra David vedrørende forhøjelse af boligafgiften:

Det blev vedtaget, at boligafgiften skal stige med kr. 2,- pr. m<sup>2</sup> om måneden med virkning fra 1. januar 2007. Forslaget blev vedtaget enstemmigt med blandt andet bemærkning om, at boligafgiften ikke er steget i ca. 10 år, og med bemærkning om, at de kr. 40.000,- til kr. 50.000,-, som kommer ind ekstra i denne forbindelse skal bruges til vedligeholdelsesarbejder.

#### 6. Valg til bestyrelsen:

Anne Lene Jørgensen er ikke på valg i år.

David Simonsen er heller ikke på valg, men David ønskede at trække sig fra bestyrelsesarbejdet.

Jakob Kofoed meddelte, at han ikke genopstiller.

Følgende blev herefter valgt til bestyrelsen:

Jonas Springborg og Rie Holm blev genvalgt for henholdsvis 2 år og 1 år.

Som nye bestyrelsesmedlemmer valgtes:

Brian Larsen og Anja Knue for henholdsvis 1 år og 2 år.

Da Anne Lene jo fortsætter i bestyrelsen er der 3 bestyrelsesmedlemmer på valg næste år.

Jonas Springborg blev valgt som formand.

Som suppleanter valgtes Thorbjørn Risager og Jakob Kofoed.

**ad pkt. 7. Valg af administrator:**

Advokat Jeanette Oppenheim blev genvalgt.

**ad pkt. 8. Valg af revisorer:**

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

David Simonsen blev valgt som **intern** revisor.

**ad pkt. 9. Eventuelt:**

- Emnet gratisaviser kom op, idet det blev foreslået, at foreningen kollektivt frabeder sig gratisaviser. Det var alle ikke enige om, og der sker derfor ingen henvendelse om en kollektiv frasigelse.
- David bemærkede, at han også fratræder som varmemester. Som ny varmemester valgtes Rie Holm.

Der var herefter ikke yderligere til referat.

Som dirigent:

  
Jeanette Oppenheim

I bestyrelsen:

Jonas Springborg 

Anne Lene Jørgensen 

Rie Holm 

Brian Larsen 

Anja Knue 