

# AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Den, 13. oktober 2011, 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 4 repræsenteret ved fuldmagt.

Rie Holm bød velkommen og foreslog advokatfuldmægtig Martin Andresen som dirigent & referent.

## **1. Valg af dirigent & referent:**

Generalforsamlingen tilsluttede sig valget af Martin Andresen 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.

Der var ikke kommentarer til beretningen.

**Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af medlemmerne.**

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

Martin Andresen gennemgik det omdelte regnskab og budget.

Der afsættes kr. 200.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser i regnskabsåret 2011/2012.

Regnskab, budget og andelsværdi blev ènstemmigt godkendt af medlemmerne.

**Andelsværdien udgør indtil næste års ordinære generalforsamling kr. 9.198 pr. m2.**

## **5. Forslag:**

### **Forslag 1. Fælleslokalet sættes til salg til brug for bolig.**

Martin Andresen oplyste generalforsamlingen om, at der skulle ske en konvertering fra erhvervs til beboelse og disse omkostninger kunne risikere, at være meget store. Ved lovliggørelse til udlejning vil der også være omkostninger forbundet idet lokalet således skal lovliggøres.

Forslaget blev debatteret.

En andelshaver mente, der skulle ses på hvorvidt det overhovedet var muligt at udleje lokalet idet der er mange ledige lejemål i gaden.

Foreningen skulle se på hvor stor forrentningen af den lejeindtægt eller boligafgifte der ville blive betalt ville være. Et frasalg eller udlejning vil være at foretrække.

Flere andelshavere gav udtryk for, at rummet blev brugt til mange sociale begivenheder og skulle bevares. Herunder kunne foreningen selv afholde deres generalforsamlinger.

**Forsalget blev herefter forkastet idet det krævede kvalificeret flertal og afstemning blev som følger.**

**3 for 5 undlod 13 imod.**

### **Forslag 2. Nye møbler til fælleslokalet.**

# AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Idet der skulle være en forestående generalforsamling hvor foreningen økonomi og evt. store renoveringsopgaver skulle drøftes blev det besluttet at udsætte dette punkt til der var et præcist overblik over den samlede økonomi.

## **Forslag 3. Ændring af rengøringsordning**

Alle der ønsker at have en nøgle til fælleslokalet og dermed adgang til løbende brug, skal indgå i en rengøringsordning.

Forslaget blev debatteret.

Flere mente, at alle burde tage ansvar for at lokalet efter brug var efterladt rengjort og i pæn stand.

Det var ikke retfærdigt, at lejere af lokalet selv skal rengøre lokalet inden det kan tages i brug.

Det er de personer der bruger lokalet der skal gøre rent.

En andelshaver var modstander af forslaget. Han mente, at de få gange han brugte lokalet til f.eks. håndvask ikke skulle være ensbetydende med, at han skulle deltage af rengøringsordningen. Han er medbetaler af lokalet over boligafgiften. Det blev oplyst, at bestyrelsen selvfølgelig ikke vil inddrage nøgler der er udleveret.

**Forslaget blev herefter vedtaget afstemning blev som følger.**

**18 for 2 undlod 1 imod.**

## **Forslag 4. Værkstedet sælges.**

Dirigenten henviste til regnskabs side 13. og at der vil ske ejendomsavancebeskatning såfremt det sidste lejemål ville blive solgt. Efter rådgivningen valgte forslagsstilleren at trække forslaget. Ingen ønskede at opretholde forslaget.

Forslag 5. ændring af retningslinjer for fællesarbejder.

Arbejdsdag bliver afholdt over én dag i maj og september. Der har tidligere været tre arbejdsdage hvor der i maj måned har været tale om to sammenhængende dage.

Forslaget blev drøftet og der blev stillet ændringsforslag.

Ændringsforslag ” Bestyrelsen bemyndiges til i særlige tilfælde når det er påkrævet at arrangere og planlægge flere arbejdsdage” I forbindelse med revision af vedtægterne skal dette punkt indgå eller fremgå af husorden, og der skal fremgå hvorledes der indkaldes, med hvilket varsel og hvad konsekvensen af udeblivelse er, ligeledes skal der tages stilling til evt. fritagelse og erstatningsarbejder såfremt medlemmerne er forhindret.

## **6. Valg af bestyrelse, suppleanter:**

Genvalgt blev:

**Julie Dinesen  
Thorbjørn Risager Nielsen**

**Bestyrelsen består herefter af:**

**Julie Dinesen, formand (valg 2013)  
Rie Holm (valg 2012)  
Thorbjørn Risager Nielsen (valg 2013)  
Morten Borgbjerg (valg 2012)**

# AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Som intern revisor genvalgtes: Michael Merrild

## 7. & 8 Valg af administrator og revisor

Som administrator genvalgtes:

SJELDANI Administration

Som revisor genvalgtes:

Deloitte

## 9. Eventuelt

Martin Andresen orienterede omkring de nye vedtægter der skal revideres. Der vil blive stillet forslag herom ved en kommende generalforsamling. Er der spørgsmål eller forslag til rettelser bedes disse sendt til Martin Andresen gerne på mail [mma@adv-dahl.dk](mailto:mma@adv-dahl.dk). Martin vil besvare henvendelserne ligesom uarbejde ændringsforslag således konkrete spørgsmål er drøftet inden generalforsamlingen.

Tilstandsrapporten blev drøftet kort. Der skal afholdes ekstra ordinær generalforsamling med dette punkt på dagsordenen. Andelshaverne blev opfordret til, at læse rapporten og deltage i det forestående møde således der kan blive taget stilling til de forestående arbejder.

Der blev aflagt beretning af Fælleslokale Udvalget. Beretningen blev delt rundt. Den 3. december vil der blive afholdt julestue for alle. Vedrørende fremtidige investeringer i fælleslokalet blev der opfordret til, at disse blev fremsendt således de kunne blive drøftet på den ekstra ordinære generalforsamling.

Thorbjørn vil gennemgå foreningens røgalarmer, der burde være installeret alarmer på alle etage adskillelser.

Da intet yderligere forelå blev generalforsamlingen hævet kl. 20.30.

Som dirigent:

  
Martin Andresen, advokatfuldmægtig

I bestyrelsen:

  
Julie Dinesen, formand

  
Rie Holm

  
Thorbjørn Risager Nielsen

  
Morten Borshjerg