

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 26. juni 2014

Torsdag den 26. juni 2014, kl. 18:30, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Smedehuset med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i lokalerne Ryesgade 70, st.th., 2100 København Ø.

Tilstede var 14 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer.

Foreningens formand Julie Dinesen bød velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden fra SJELDANI Boligadministration A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig. Dog krævede vedtagelse af forslag A og B, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede og at mindst 2/3 af de tilstedeværende medlemmer, stemte for forslaget (foreningens vedtægter § 22 stk. 2).

Ad 2 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag A - renovering af vinduer og facade

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at igangsætte renovering af ejendommens vinduer og facade til maksimalt 1.350.000 kr. som finansieres dels ved anvendelse af foreningens opsparring og ved optagelse af kassekredit. Kassekreditten nedbringes ved forhøjelse af boligafgiften med 5 %.

Beskrivelse	Forslag
Maling af alle udvendige vinduer og døre samt udskiftning af vinduer i alle kviste ...	626.571 kr.
Udkradsning og omfugning ...	185.101 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	81.167 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	892.839 kr.
Teknisk rådgiver (??) ...	75.000 kr.
Byggesagsadministration (SJELDANI) ...	30.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	997.839 kr.
Moms (25%) ...	249.460 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	50.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	5.000 kr.
Forsikring ...	5.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.307.299 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	1.350.000 kr.



AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Bestyrelsen oplyste at Ideas ApS er valgt som rådgiver for foreningen i forbindelse med gennemførelse af projektet.

Projektet finansieres dels ved anvendelse af foreningens opsavede midler og dels ved optagelse af en kassekredit, som løbende afdrages med foreningens årlige driftsoverskud.

Finansiering	
Anvendelse af foreningens opsparing ...	950.000 kr.
Optagelse af kassekredit ...	400.000 kr.
Samlet finansiering ...	1.350.000 kr.

Boligafgiftsstigningen på 5 % (svarende til 53.042 kr. årligt) vil træde i kraft pr. 1. august 2014.

Forslaget blev vedtaget, da mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forsalget.

Forslag B - Altaner

En del af foreningens medlemmer har altan, enten mod gaden eller mod gården. Fra flere andelshaveres side, har der været udtrykt ønske om, at det skal være muligt for alle at få etableret en altan, enten mod gaden eller mod gården.

Der blev derfor stillet forslag om, at det skal være tilladt for medlemmer af foreningen at få etableret altan. Det vil være frivilligt om man vil have altan. Omkostninger til etablering betales af de andelshavere, som får altan. Fremtidig vedligeholdelse og udskiftning varetages af foreningen, på samme måde og på samme betingelser som de nuværende altaner.

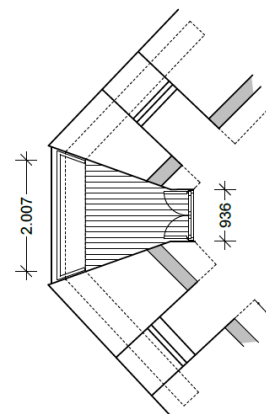
Det foreløbige budget (prisoverslag) ser således ud:

Beskrivelse	Pr. stk.	Pr. stk.	Pr. stk.
Altan - tagetage mod gaden ...	80.000 kr.	- kr.	- kr.
Altan - mod gaden ...	- kr.	100.000 kr.	- kr.
Altan - mod gården ...	- kr.	- kr.	110.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	8.000 kr.	10.000 kr.	11.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	88.000 kr.	110.000 kr.	121.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	8.800 kr.	11.000 kr.	12.100 kr.
Byggesagsadministration ...	2.904 kr.	3.630 kr.	3.993 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	99.704 kr.	124.630 kr.	137.093 kr.
Moms ...	24.926 kr.	31.158 kr.	34.273 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	4.985 kr.	6.232 kr.	6.855 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	500 kr.	500 kr.	500 kr.
Forsikring ...	500 kr.	500 kr.	500 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	130.615 kr.	163.019 kr.	179.221 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	131.000 kr.	165.000 kr.	180.000 kr.

Altanernes udformning vil blive som de nuværende, både mod gaden og mod gården. Udformningen af tagaltanen bliver som vist på tegningen.

Når generalforsamlingen har givet tilladelse til, at der opsættes flere altaner, vil der blive indhentet reelle priser. Herefter skal hver enkelt andelshaver tage stilling til, om vedkommende ønsker at få altan.

Der blev stillet forslag om, at altanerne kan finansieres direkte af den enkelte andelshaver, enten ved kontant indbetaling eller ved deltagelse i fælleslån. Forbedringen (altanens pris) ville herefter tilskrives den enkelte andel som forbedring, som afskrives over 50 år. Dette forslag blev nedstemt.



AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

I stedet blev det besluttet, at altanerne finansieres ved optagelse af realkreditlån eller hvis der kun er tale om enkelte altaner, så ved lån i andelsboligforeningen (kassekredit øges tilsvarende). Andelshaverne betaler så en ydelse svarende til ydelsen på et fast forrentet realkreditlån med afdrag. Dette blev vedtaget.

Forslag B blev enstemmigt vedtaget.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:28.

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og formanden for bestyrelsen)

Carsten Volden, dirigent

Julie Dinesen, formand



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Julie Dinesen

underskriver

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-168085707607

IP: 5.103.63.48

25-09-2014 kl. 19:06:56 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

underskriver

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 94.189.37.106

29-09-2014 kl. 08:07:09 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>