

## **Referat - ordinær generalforsamling i A/B Smedehuset**

År 1997, onsdag den 29. oktober, afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Smedehuset i foreningens fælleslokaler.

Til stede var 20 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### **Ad 1) - Valg dirigent.**

Formand David Simonsen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent. Dette blev godkendt uden afstemning, hvorefter dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad 2) - Bestyrelsens beretning.**

David Simonsen oplyste, at den nye bestyrelse, som tiltrådte sidste år, havde deltaget på en del ABF-kurser om bestyrelsesarbejde. Bestyrelsen havde valgt at lade opgaverne fordele mellem de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Jean-Louis Lochet tog sig af alt, hvad der vedrørte varmecentralen, Simon Tvede og Camilla Lund tog sig af salg af andelsboliger, Lise Specht Petersen tog sig af opgaven om gårdrenoveringen og ansøgning om kap. III-midler m.v., og formanden selv tog sig af den indkomne post, de løbende opgaver m.v.

Formanden bød velkommen til de nye andelshavere i foreningen. De nye andelshavere er: Claes Amtorp, Anna Greenin, Jakob Øster, Jakob Elkjær & Emma Leijnse, Mette Ørngren, Christian Thiesen og Ulla Hass Pedersen.

Følgende større opgaver er blevet udført i det forgangne år:

Facaden er blevet malet. Der er opstået problemer med, at der trænger fugt op i facademalingen, hvilket ikke burde kunne ske, da der er anvendt silikonemaling. Bestyrelsen er ved at undersøge, hvorledes dette kan lade sig gøre.

Formanden takke Sille og Kristine for hurtigt at fjerne graffiti, hvis dette er blevet kommet på facaden.

Der er blevet lavet vaskeri, som fungerer via et poletsystem. Poletterne kan købes hver tirsdag mellem kl. 18.00 og 19.00.

Der er foretaget 1-års gennemgang, hvilket er gået glat igennem uden større mangler.

Foreningen har været plaget af rotter i gården. Miljøkontrollen har været ude og foreningen fik et påkrav om at lave kloaksystemet. Bestyrelsen valgte at få lavet en delvis løsning af kloaksystemet, men der er stadig problemer med rotter. Bestyrelsen formoder, at rotterne kommer fra udlejningsejendommen ved siden af, som skal rives ned.

Der var fundet steder i kælderen, som lignede svamp, så mikrobiologerne har været for at tage prøver, men der var ikke tale om svamp. Bestyrelsen er blevet opfordret til, at der ikke må stå noget i kælderen, så bestyrelsen har overvejet, at få kælderen ryddet for døre m.m.

El-forbruget i foreningen er steget meget. Bestyrelsen har undersøgt dette og mener, at merforbruget skyldes udsugningsanlægget, som er blevet etableret.

Endvidere har der været en del tyveri fra opgangene, og der blev opfordret til at sørge for, at dørene bliver holdt lukkede.

Formanden afsluttede med at bede andelshaverne om at stable deres ting til storskrald ordentligt.

Jean-Louis Lochet oplyste, at varmeanlægget kører fornuftigt nu. Der har været for meget kobber i vandet og Dansk Elektrolyse har været ude og indstille anlægget. Endvidere er der blevet indsprøjet nogle radikaler i anlægget, der skal forebygge tæring af radiatorerne.

Endvidere oplyste han, at VKO-ordningen er udgået og blevet erstattet af en ELO-ordning. Ordningen går bl.a. ud på, at ejendommen hvert år skal gennemgås for, om der er nogle forhold, der kan gøres for at spare på varmen. Ordningen betyder en merudgift på ca. kr. 3.000 pr. år for foreningen.

Lise Specht Petersen oplyste, hvad der var sket angående gårdsaneringen. Der har været holdt adskillige møder. Der var fra politisk side blevet lagt op til, at der skulle laves et samlet gårdprojekt, men på et beboermøde var det blevet aftalt, at gårdudvalget skal kæmpe for, at der laves 2 separate gårdanlæg i stedet for et fælles. Der skal laves indstilling til projektet inden 18. november d.å.

Charlotte var stoppet som trappevasker og blev takket for sin indsats. Ole har nu overtaget jobbet som trappevasker.

En andelshaver spurgte, om det var en idé, at opsætte radiatorer i kælderen, og derved formindske fugten. Hertil blev svaret, at dette ikke burde være nødvendigt. Der er blevet etableret udsugning og det kan anbefales, at der bliver luftet grundigt ud om vinteren.

Der blev nævnt, at hvis dørene i kælderen skulle væk, kunne de muligvis sælges.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **Ad 3) - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens regnskab. Der blev bl.a. spurgt, hvad posten diverse vedrørende byggesagen omfattede. Efterfølgende kan det oplyses, at posten indeholder udgif-

ter i forbindelse med optagelse lån samt honorar til revisor for revisionsattest til privat byfornyelse.

I forbindelse med fastsættelsen af andelskronen blev forslaget fra Simon Tvede om etablering af stabil andelskrone ved hjælp af udregning på baggrund af handelsværdi/hensættelser til forbedringsarbejder behandlet.

Principper for beregning af andelsværdien blev oplyst. I regnskabet var foreslået en andelsværdi på kr. 380,00, der var værdien før gennemførelsen af byfornyelsesforanstaltningerne, da denne var den højeste værdi, som andelskronen umiddelbart kan fastsættes til. Andelsværdien kan beregnes ud fra handelsværdien af ejendommen, men denne kendes p.t. ikke på ejendommen, og såfremt denne beregningsform skal anvendes, skal der ske en handelsvurdering af ejendommen af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar, og ejendommen skal herefter vurderes hver 18. måned.

Ved generalforsamlingen var der flertal for, at der skulle foretages en handelsvurdering af ejendommen, og senest i forbindelse med næste regnskab forelægges et forslag til beregning af andelsværdien på baggrund af handelsværdien.

Regnskabet med tilhørende andelsværdi blev godkendt.

**Ad 4) - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse af beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Budgettet for 1997/98 blev ligeledes gennemgået. Der blev spurgt, hvad de kr. 139.000,00 til udvendig vedligeholdelse omfatter. Hertil blev svaret, at det er, hvad der er tilbage til vedligeholdelsesarbejder, hvis året skal ende med et 0-resultat. Bestyrelsen oplyste, at de forventede, at renovering af fællesbadet, cykelstativer m.m. skulle iværksættes.

Budgettet blev godkendt.

**Ad 5) - Forslag.**

**a) - Overskud af salg af vaskemønter.**

Bestyrelsen havde beregnet, at i de ca. 8 md. vaskeriet har været i gang, havde der været et overskud på ca. 7.000,00, hvorfor de mente, at dette beløb burde afsættes, således at der var til nye maskiner. Forslaget blev debatteret. Det blev bl.a. nævnt, at foreningen havde betalt de godt kr. 100.000,00 vaskeriet havde kostet, hvorfor foreningen således også burde have indtægten.

Forslaget blev forkastet, men det blev besluttet, at indtægten fra vaskeriet skal fremgå særkilt i regnskabet.

**b) - Vedtagelse af installering af varmemålere.**

Bestyrelsen havde haft kontaktet Hartco, Clorius og Brunata og fået tilbud på målere og priser for udarbejdelse af varmeregnskab. Der findes 2 slags målere, nemlig fordampningsmålere og elektroniske varmemålere. Bestyrelsen anbefalede, at der blev indkøbt fordampningsmålere, da disse skulle være meget driftssikre og kun kostede det halve. De elektroniske varmemålere skulle kunne aflæses uden, at der skulle en ind i lejligheden for at aflæse - men der skulle udskiftes batterier i målerne, så under alle omstændigheder skulle der nogen ind i lejligheden.

Det billigste tilbud for målerne var fra Hartco, men disse var dyrere med varmeregnskabet, og bestyrelsen syntes bedst om Brunata. Opsætning af 220 målere ville ca. koste kr. 25.000,00 og udarbejdelse af varmeregnskab kr. 6.000,00.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke regnede med at få dispensation for varmemålerne, men ville gerne forsøge.

Det blev vedtaget, at der skulle søges dispensation, og såfremt dette ikke lykkedes, var der flertal for, at der skulle indkøbes fordampningsmålere, og disse skulle finansieres over foreningens driftsregnskab.

**c) - badeværelser.**

Forslaget blev debatteret. Det blev oplyst, at vinylbadeværelser ikke altid hørte til lette badeværelser, da det kom an på det underliggende gulv. En andelshaver foreslog, om det ikke så var en idé, at badeværelserne skulle opfylde SBI-kravene, da disse var skrappe i kravene end lovgivningsmæssigt. Dette var der også et problem med, da der flere steder står bør, er det så også et krav ?

Forslaget blev forkastet, men bestyrelsen ville arbejde videre med et forslag.

**d) - forbedring/nyanskaffelser.**

Ingeniør Ejnar Larsen har været med rundt og se på kælderen. Enkelte steder var etageadskillelsen mellem stueetagen og kælderen ved at bryde sammen. Ejnar Larsen har foreslået, at der bliver støbt noget beton mellem kælder og stueetage.

Bestyrelsen blev opfordret til at søge alle de midler, der kan søges.

Det blev besluttet, at der skulle ske følgende prioritering af vedligeholdelsesopgaverne:

1. Renovering af fællesbadet
2. Cykelstativer
3. Kælderen

## Indkomne forslag

David Simonsen fremkom med følgende forslag vedrørende ventiler/spjæld til udluftningssystemet:

“Vores el-regning er steget til det dobbelte efter at systemet er installeret, og effekten er stærkt reduceret grundet de manglende ventiler. Mit forslag er, at vi køber ventilerne (125,00 inkl. moms), og selv installerer dem som fællesarbejde.”

Forslaget blev debatteret og det blev besluttet, at der skal indkøbes ventiler, som skal opsættes i forbindelse med fællesarbejde.

Rie Holm fremkom med følgende forslag vedrørende cykelstativer:

“Bestyrelsen bedes sørge for, at der opsættes cykelstativer i passagen. Dette er vedtaget for mange år siden, tilladelse og ophævelse af parkeringsforbud på det nævnte sted er givet af kommunen år tilbage. På grund af renovering af ejendommen blev opsættelse udskudt til efter afslutning af renoveringen.

Desuden bliver der kun ca. 50 parkeringsmuligheder i gården, når engang gårdsaneringen gennemføres. Det vil også beskytte vores nyrenoverede facade. Prisen for år tilbage var ca. kr. 4.000,00.”

Bestyrelsen tog forslaget til efterretning og oplyste, at de havde taget vedligeholdelsesopgaverne en af gangen, men ville nu prioritere at få opsat cykelstativer snarest.

Rie Holm fremkom ligeledes med følgende forslag vedrørende dørpumper:

“Bestyrelsen bedes sørge for, at der sættes selvlukkende dørpumper på opgangsdørene til køkkentrapperne. Der træffes fremmede personer i kælderen. Cykler stjæles fra kælderen. Der er store rotter i gården, der gerne vil ind i varmen her til vinter.”

Forslaget blev debatteret. Det blev bl.a. oplyst, at der er nogle, der tiltider opholder sig i kælderen, og dette var der flere andelshavere, som følte sig utrygge over for.

Det blev besluttet, at der indkøbes dørpumper og smæklåse til opgangsdørene, som opsættes i forbindelse med en arbejdsweekend. Endvidere blev det besluttet, at bestyrelsen skulle forsøge at løse problemet omkring ophold i kælderen.

## Ad 6) - Valg til bestyrelsen, suppleanter og intern revisor.

På valg til bestyrelsen var Camilla Lund og Lise Specht Petersen. Camilla Lund ønskede ikke genvalg, men Lise Specht Petersen var villig til genvalg. Endvidere opstillede Mette Ørngren og Anne Lene Jørgensen. Ved skriftlig afstemning fik Anne Lene Jørgensen og Lise Specht Petersen flest stemmer og var dermed valgt.

# Bierfeldt & Thorlund

B&T ADMINISTRATIONS AKTIESELSKAB

ADVOKATKONTORET · H.C. ANDERSENS BOULEVARD 51 · 1553 KØBENHAVN V · TLF. 33 12 30 00 · GIRO 707-8307 · REG.NR. 217.047

Som suppleant var Kristine Lund villig til genvalg og blev valgt. Endvidere opstillede Mette Ørngren og blev valgt.

Som intern revisor var Signe Andersen villig til genvalg og blev valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand	David Simonsen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem	Simon Tvede	(1 år)
-	Jean Louis Lochet	(1 år)
-	Anne Lene Jørgensen	(2 år)
-	Lise Specht Petersen	(2 år)
Suppleant	Kristine Lund	(1 år)
-	Mette Ørngren	(1 år)
Intern revisor	Signe Andersen	(1 år)

## Ad 7) - Valg af administrator.

B&T Administration blev genvalgt

## Ad 8) - Valg af revisor.

Mortensen & Beierholm blev genvalgt

## Ad 9) - Eventuelt

Sammenlægninger af lejligheder blev diskuteret og flere udtrykte et ønske om en politik for dette.

Bestyrelsen blev opfordret til løbende at informere andelshaverne om, hvad der skete i foreningen, såsom hvis beslutninger, der er taget på generalforsamlingen, ikke bliver foretaget, samt når der kommer nye andelshavere.

Da der ikke var flere bemærkninger under eventuelt, afsluttedes generalforsamlingen.

Som dirigent:

  
Lisbeth Bayer

Som formand:

  
David Simonsen