

AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Referat fra ordinær generalforsamling mandag den 30. oktober 2014

Torsdag den 30. oktober 2014, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligejerforeningen Smedehuset med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens fælleslokaler, Ryesgade 70, st.th., 2100 København Ø.

Tilstede var 17 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer.

Foreningens formand Julie Dinesen bød velkommen til denne 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 lovlig og beslutningsdygtig.

Dog krævede beslutning om forslag til nye vedtægter at 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede – hvilket var opfyldt – og at 2/3 dele af de tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen offentliggjort følgende beretning:

Altaner

The Never Ending Story (alis vores Altanprojekt) ser pt. således ud: Syn og skøn gav os ret i at smeden's håndværkere ikke havde lavet deres arbejde ordentligt, hvorfor der kom regn ind på 70 4sal og 70A 4sal th. Det er nu blevet udbedret, og alle var glade... indtil de sidste par dages regn hvor der atter en gang kom vand ind i 70A 4 th. Vores husrådgiver Ove Hedebo fra Ideas vil endnu engang gå ind i sagen.

Bestyrelsen

I år i bestyrelsen har vi været udsat for lange turneer, meget eksamens pres samt en masse arbejde. Vi har derfor gjort alt for at hænge på, men er klar over at vi nogen gange har ladet "sager" hænge en dag eller to længere end normalt. Vi har stadig møde **første mandag i hver måned kl.19:00-20:30.**



AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

I år er det Rie og Morten der er på genvalg – og ligesom sidste (og sidste år og sidste år..samt sidste år) vil jeg dog pointere at; det er vores overbevisning, at jo flere forskellige mennesker vi er i bestyrelsen, jo stærkere står vi, når der skal drøftes og træffes beslutninger for vores andelsforening. **Derfor kom glad og vær med!**

Vi har I år fået lavet:

- Lys i cykelkælderens
- Ny ekspansionsbeholder i varmecentralen
- Udskiftning af en bid faldstamme i 70B 2tv
- Der har været 1 års gennemgang af vores nye belægning på hovedtrapperne
- Redigeret vores vedtægter
- Igangsat fugearbejde i gården
- Igangsat malearbejde af vinduer samt udskiftning af vinduer på 5 sal.

Fokusområde næste år: At få vores igangværende projekter vel overstået, samt hjælpe til at de pt. tre nye altaner kommer godt op.

Fejning

Det er som det plejer med fejning – nogen bidrager hellere til fælleskassen end at feje, hvorimod andre tager kosten i hånden.

Fællesarbejde

Vi har i år kun haft en omgang fællesarbejde, da bestyrelsen mente, at der var nok gang i den med projekter rundt omkring. Til gengæld var det en rigtig hyggelig dag med LOPPER over det hele. Der blev solgt børnetøj, legetøj, møbler, pølser og vafler. Så selvom vejret ikke helt var med os, blev dagen god og hyggelig.

Vi bøvler stadig i bestyrelsen med den udfordring, at nogen i vores andelsforening ikke læser/tjekker ud/forhører sig/forholder sig *hvordan* man skal melde ud til bestyrelsen, hvis man ikke kan komme, for derved at få af vide *hvor* og *hvordan* man kan tage sin tørn alligevel. Det er brænd irriterende, da vi i bestyrelsen lægger utrolig meget arbejde i at synliggøre og koordinere fællesarbejdet. Så der ikke dobbelt jobbes.

Vi vil i bestyrelsen inden næste fællesarbejde, indkalde til et fællesmøde med den agenda. I det vi har brug for, at det kommer til at fungerer bedre – så ingen spilder deres tid. Derudover er det – år tilbage – besluttet, at det er *"alle andelsboligens beboere der er over 18 år der har pligt til at deltage i arbejdet"*, hvorfor store børn (altså over 18 år) og folk der lejer et værelse også skal deltage.

Fællesbadet

I skrivende stund har bestyrelsen en mail rundt hos alle andelshavere for at finde ud af hvem der egentlig bruger badet og hvordan rengøringsordningen egentlig fungerer.

Fælleslokalet

Fælleslokaleudvalget beretter selv om året der er gået på GF 2014. Men rygter siger, at der er mange nye ansigter i år, der har lyst til at stille op i udvalgte.

Som berettet i forskellige referater, har fælleslokale udvalget og bestyrelsen besluttet sig for at arbejde noget mere sammen. Thorbjørn (som er bestyrelsens kasser) har bl.a. overtaget økonomien for fælleslokalet og det er ligeledes ham, som Jakob (fælleslokalets reservationsmand) kontakter, når nogen



AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

har afholdt en arrangement i fælleslokalet. Thorbjørn kontakter dernæst Sjeldani der trækker leje afgiften over huslejen.

Fællesområderne

Der er, i forbindelse med vores igangværende projekter, blevet klippet lidt i vores klatreplanter rundt på vores fællesområder. Vores "plantemand" Morten siger, at det nok skal vokse sig fint igen. Ang. kældrene så gentages det ordret fra sidste års beretning, at: *Det er blevet besluttet, at vi vil have aktive kældere, således at de af os der bruger kælderen ikke skal kæmpe sig igennem gamle cykel lig, dæk, plader, glas etc. Det betyder NATURLIGVIS ikke at man ikke må have tinge stående i kælderen i en periode... så længe at det blot er en periode.*

Intern Venteliste

Der er ikke særlig mange af os der har fået nogen skrevet op på den interne venteliste. Det kan ellers gøres ved at kontakte Rie med navn på den der gerne skulle skrives op + 100,- i gebyr.

Nye beboere og fremlejere

Vi har i år sagt farvel til forskellige andelshavere og har derved fornøjelsen af, at sige velkommen til:

- Sara 70A 1 th
- Esben og hans børn 70 4sal
- Silje og Mikkel 70A stuen

I Jakob 70A 5sal, Silje og Mikkel 70A stuen og Clara Maria 70C 5 sal, har alle fremlejet et værelse ud, og beriger os derved med endnu fire beboere.

Trappevask

Frits er stadig vores tro trappevasker. Hver gang der er blevet vasket for- og bagtrapper, bliver der sat et kryds på vaskelisterne der hænger i opgangene, så alle ved hvornår vi igen er så heldige at få vasket.

Vaskeri

Vores vaskerimester Finn har fået indkøbt vaskekurve til fællesvaskeriet – som, alle ved nu, tilhører vaskeriet. Finn vil gerne have lavet en hylde og ordnet lidt derinde, hvilket Morten fra bestyrelsen har lovet at hjælpe til med.

Endvidere orienterede dirigenten om, at der var indkommet 4 altanbestillinger. Nu vil der blive lavet tegninger af altanerne, som vil blive indsendt til Københavns Kommune til godkendelse. Endvidere vil der blive indhentet tilbud på produktion og opsætning af altaner. Det må forventes, at altaner bliver hængt op om nogle måneder, eventuelt til foråret.

Beretningen blev herefter **taget til efterretning**.

Ad 3 - Forelæggelse og godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Dirigenten gennemgik årsrapporten. Særligt gjorde dirigenten opmærksom på, at altanbidrag ikke længere indgår som en indtægt i foreningsregnskabet, men der vil blive lavet et selvstændigt altan-regnskab. Forskellen mellem det indbetalte til altaner og de afholdte renteomkostninger (285.832 kr.) er overført til balancen (årsrapportens side 9), som en skyldig post. Beløbet vil blive brugt til afdrag på det realkreditlån, som er optaget til finansiering af altanerne, når der skal afdrages på lånet.



AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Som noget nyt er der i årsrapporten medtaget nøgletal (siden 16). Dette skyldes nye lovkrav til andelsboligforeninger årsrapporter.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån, herunder vælge lånetype, afdragsprofil og løbetid. Bestyrelsen oplyste, at de vil orientere om låneomlægningen på et kommende beboermøde.

Herefter blev årsrapport og uændret andelsværdi på **9.198 kr.** pr. m2 **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Forelæggelse og godkendelse af budget og evt. beslutning om ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet, som udviser et lille likviditetsoverskud på 7.632 kr. Den igangværende byggesag ses i budgettet under bemærkninger, hvor projektet er medtaget til 1.350.000 kr.

I budgettet er der indregnet at boligafgiften steg med 5 % pr. 1.8.2014.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Nye vedtægter

Bestyrelsen stillede forslag om nye vedtægter. Forud for generalforsamlingen var bestyrelsens forslag til, hvordan de nye vedtægter skal udformes, offentliggjort.

Forslaget er baseret på ABF's standardvedtægt. Dog er de særlige forhold, som gælder i foreningens nuværende vedtægter skrevet ind. Forslag til nye formuleringer er skrevet ind med grøn tekst, så disse fremgår tydeligt.

Det blev understreget, at alle personer over 18 år, som bor i ejendommen – uanset under hvilke betingelser de måtte bo i ejendommen – er forpligtet til at deltage i fællesarbejde.

Dirigenten gennemgik forslaget, hvorefter det blev taget til afstemning. De nye vedtægter blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Internet

Et medlem havde forud for generalforsamlingen stillet for salg om at foreningen skifter internetleverandør til Andelsnet (andels.net).

Der var tidligere rundsendte mails om emnet. Heraf fremgik at Andelsnet koster væsentligt mindre (godt under det halve), har en bedre rating på Trustpilot og har en fysisk butik på Østerbro (Korsørgade 17). Andelsnet leverer ikke ip-telefoni, men det kan fås billigt på nettet (f.eks. mifon.dk).

Forslaget gav anledning til en del diskussion, hvorfor forslagsstilleren trak forslaget. Det blev besluttet, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal udarbejde et forslag til behandling på en kommende generalforsamling. Endvidere vil arbejdsgruppen orientere om



AndelsBoligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Ad 6 - Valg af bestyrelse, suppleanter og 1 intern revisor

På valg til bestyrelsen var Rie Holm og Morten Borgbjerg. Begge blev genvalgt. Endvidere blev Jakob Christensen genvalgt som 1. suppleant. Som intern revisor blev Michael Merrild ligeledes genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud

Formand	Julie Dinesen	på valg i 2015
	Thorbjørn Risager Nielsen	på valg i 2015
	Rie Holm	på valg i 2016
	Morten Borgbjerg	på valg i 2016
1. suppleant	Jakob Christensen	på valg i 2015
2. suppleant	Sara Christensen	på valg i 2015
Intern revisor	Michael Merrild	på valg i 2015

Ad 7 - Valg af administrator

SJELDANI Boligadministration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8 - Valg af revisor

Deloitte blev genvalgt som revisor.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

Det blev diskuteret, om foreningen skal fortsætte med en fælles tv-pakke. Ligesom vandmålere blev nævnt som en mulighed.

I fælleslokalet er der nu opsat akustikplader og arbejdsgruppen orienterede om udlejningen af lokalet. Generalforsamlingen roste arbejdsgruppens arbejde. Arbejdsgruppen består af Adam, Jonas, Michael, Silje, Jakob, Morten og Cecilie.

Rie Holm blev rost for hendes store arbejde i forbindelse med det igangværende renoveringsprojekt. Ændringer af tidsplanen vil løbende blive rundsendt. Hvis man opdager mangler eller fejl, skal man sende en mail til Rie, som så vil tage det op med håndværkerne. Det blev understreget, at det er vigtigt at lufte ud, da de nye vinduer er meget tætte.

Husk at referater og andet findes på foreningens hjemmeside:

smedehuset.sjeldani.dk

Da intet yderligere forelå blev generalforsamlingen hævet kl. 20:36.

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Julie Dinesen, formand - Carsten Volden, dirigent



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.

Carsten Østergaard Volden

underskriver

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 94.189.37.106

10-11-2014 kl. 13:37:27 UTC

NEM ID 

Julie Dinesen

underskriver

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-168085707607

IP: 5.103.63.48

17-11-2014 kl. 21:04:37 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>