

## Referat - ordinær generalforsamling i A/B Smedehuset

År 1998, onsdag den 04. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Smedehuset i ejendommens fælleslokaler.

Til stede var 23 andelshavere, heraf 3 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, og hun blev valgt. Det blev konstateret, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derved beslutningsdygtig.

### Ad 2) - Bestyrelsens beretning

David Simonsen aflagde bestyrelsens beretning. Han indledte med at oplyse, at der beklageligvis havde været 3 dødsfald i foreningen i det sidste år. De nye andelshavere blev budt velkommen i foreningen.

Som nævnt ved sidste generalforsamling var kælderen blevet aflåst, hvilket dog har givet problemer, når der skal lukkes for vandet til ejendommen.

Der er blevet opsat nye cykelstativer, og fællesbadet er ved at blive færdigt. Bestyrelsen har overvejet, om det var en idé, at andelshaverne selv ved fællesarbejde malede loftet og overfliserne. Fællesbadet kommer til at koste ca. kr. 80.000,-.

Bestyrelsen har haft indkøbt ventiler til udsugningsanlægget. Disse er ved at blive opsat ved fællesarbejde.

Foreningen havde søgt dispensation for opsætningen af varmemålere, men havde ikke fået denne. Bestyrelsen har derfor indgået aftale med Brunata samt indkøbt fordampningsmålere. Dette koster foreningen ca. kr. 24.000,00.

Der blev oplyst, at der var blevet ansat ny trappevasker, men der blev henstillet til, at man gør rent efter sig i vaskeriet.

Der er blevet udført noget kloakarbejde, men der mangler stadig at blive udbedret en del. Hertil kommer, at betondækket skal laves. Soklen rundt om ejendommen trænger meget til at blive pudset op. Bestyrelsen har overvejet, om andelshaverne selv ved fællesarbejde kunne oppudse soklen, såfremt der blev gravet fri rundt om ejendommen.

Ved fællesarbejde blev der ryddet op på loftet, og hver lejlighed har fået et loftsareal.

Der blev oplyst, at man forventede, at gårdsamlingen ville begynde 01.01.1999. Jean Louis Lochet oplyste, at foreningens vandforbrug de sidste år var steget med ca. 250 kubikmeter. Endvidere oplyste han, at det muligvis var en idé med en ny varmtvandsbeholder, da de nye har en bedre udnyttelse af fjernvarmen. En ny ville koste ca. kr. 40.000,-. Problemerne omkring manglende varme skulle være løst, men hvis der er problemer, er man velkommen til at kontakte Jean Louis Lochet, som i såfald vil forsøge at afhjælpe problemet.

Simon Tvede oplyste, at regnskabet for vaskeriet så fornuftigt ud. Der var p.t. et overskud på ca. 24.000,-, når der var taget højde for el og vand. Endvidere nævnte han, at foreningen havde tegnet et serviceabonnement, hvilket kostede kr. 2.000,-.

En andelshaver spurgte, om der ikke kunne gøres noget ved facaden. Hertil blev svaret, at så længe der var fugtproblemer, kunne det ikke svare sig at gøre noget, da det hurtigt ville skulle af igen.

Endvidere blev nævnt, at dørtelefonerne ikke fungerede tilfredsstillende. Der blev nævnt, at dørpumpen var i uorden i opgangen 70. Bestyrelsen lovede, at dette ville blive lavet.

Endelig blev der spurgt, om der var en plan for snerydningen til vinter. Simon Tvede påtog sig at fungere som snerydder, hvis der ikke kommer for meget sne, men andelshaverne var meget velkomne til at komme ned og give en hånd med.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens regnskab.

Specielt blev det bemærket, at i forbindelse med fastsættelsen af andelsværdien havde foreningen fået foretaget en handelsvurdering af ejendommen. Ejendommen var blevet vurderet til kr. 8.000.000,-, og denne var lagt til grund for den nye andelsværdiberegning. For at undgå et eventuelt fald i andelsværdien som følge af udgifter til løsningen af fugtproblemet i kælderen, havde bestyrelsen foreslået en hensættelse på kr. 232.023,- således, at den nye andelsværdi ville udgøre kr. 500,-. Principperne for hensættelse til kommende vedligeholdelsesopgaver blev gennemgået.

Der blev spurgt, hvorledes afviklingen var på rentetilskuddet. Hertil blev svaret, at denne afskrives over en årrække, og den samtidig nedtrappes. Efterfølgende kan det oplyses, at udbetalingen p.t. sker kvartalsvis og udgør ca. kr. 99.000,00 for hele 1999. Godtgørelsen aftrappes i perioden frem til år 2010, hvor godtgørelsen vil udgøre ca. kr. 11.000,00.

Regnskabet med tilhørende andelsværdiberegning blev herefter godkendt.

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

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens drifts- og likviditetsbudget. Budgettet blev godkendt, som det var forelagt. Boligafgiften er herefter uændret.

#### **Ad 5) - Forslag**

**Ad 5.1. Bestyrelsen foreslår, at alle bade skal udføres som tunge konstruktioner og følge SBI-anvisning 180 vedrørende tunge badeværelser i ældre boliger. Desuden skal gulvafløb udføres som lodret gennemgående gulvafløb, og rørføring under dæk må ikke overstige 70 cm.**

Forslaget blev debatteret. Der blev nævnt, at der fortsat kunne installeres almindelige brusekabiner i lejligheden. Endvidere blev nævnt, at der i enkelte lejligheder bl.a. i 70 th. var problemer med, at rørføringen under dækken ikke måtte overstige 70 cm. Det blev derfor besluttet, at tilføje: " At bestyrelsen har mulighed for at give dispensation for, at rørføring under dæk må overstige 70 cm."

Forslaget blev godkendt med ovenstående tilføjelser, hvorfor fremtidige bade skal udføres som tunge konstruktioner og følge SBI-anvisning 180 vedrørende tunge badeværelser i ældre boliger. Desuden skal gulvafløb udføres som lodret gennemgående gulvafløb og rørføring under dæk må ikke overstige 70 cm. Bestyrelsen kan dog give dispensation for, at rørføring under dæk kan overstige 70 cm.

#### **Ad 5.2.**

**Ad a)** Bestyrelsen havde spurgt, om det fortsat skal være muligt at foretage lodrette sammenlægninger af lejligheder.

Problemstillingen blev debatteret. 3 stemte for, at det fortsat skulle være muligt at lave lodrette sammenlægninger og 2 stemte blankt. Forslaget var derved forkastet, hvilket vil sige, at det ikke er muligt at lave lodrette sammenlægninger af lejligheder.

**Ad b)** Bestyrelsen havde endvidere forespurgt, om det skulle være muligt at foretage sammenlægninger på tværs af opgange. Forslaget blev vedtaget, hvilket vil sige, at det fortsat er muligt at foretage sammenlægninger på tværs af opgangene.

**Ad c)** Der var blevet spurgt, om foreningen skulle indføre sit eget loft for størrelsen af sammenlagte lejligheder eller fortsat benytte kommunens loft på 150 m<sup>2</sup>. Forslaget blev debatteret, og det blev sat til afstemning, om man fortsat ønskede at benytte kommunens loft på 150 m<sup>2</sup>. 11 stemte for forslaget, 10 stemte i mod og 2 blankt. Det blev derved besluttet, at foreningen fortsat benytter kommunens loft på 150 m<sup>2</sup>.

**Ad d)** Bestyrelsen havde forespurgt, om der skulle besluttes et minimum for, hvor mange små lejligheder, foreningen ønskede at bevare. Hvis der var stemning for dette, havde bestyrelsen foreslået 10 små lejligheder. Der var flertal for, at der skulle besluttes et minimum, og der blev foreslået, at der også blev stemt, om det skulle være 15 eller 16 lejligheder. Der var ved afstemningen flertal for, at det skulle være 15 små lejligheder tilbage i foreningen.

#### **Forslag fra Anne Lene Jørgensen:**

**Forslag 1 :”Ved lodret sammenlægning af lejligheder skal der lydisoleret mod naboledighed ved intern trappe efter bygningsreglementets bestemmelser om luftlydisolation og trinlydsniveau.”**

Forslag nr. 1 – Bortfaldt.

**Forslag 2: ”Beslutningen på ”beboermøde om oprydning på loftet” om udvidelse af viceværtarbejde til også at omfatte sortering af storskrald bør bortfalde, da der ikke kan tages beslutning om emner udenfor dagsorden.”**

Problemstillingen blev debatteret. Det blev oplyst, at der på beboermøder kun kan drøftes tanker og ideer om de forhold, man kan ønske sig på ejendommen. Den endelige beslutning er bestyrelsens opgave eller en generalforsamlingsopgave.

**Forslag 3: ” Storskraldsmagasinet låses af og holdes kun åbent i et aftalt tidsrum hver søndag af ugens vicevært, der samtidig har ansvaret for at:**

- kun storskrald havner i magasinet.
- storskraldet stables.
- bestyrelsen får besked, når der er behov for afhentning af storskrald.”

Storskraldsordningen blev debatteret, og der blev spurgt, om der var nogen, som havde lyst til at påtage sig opgaven at give andelshaverne adgang til storskraldsrummet. Birthe meldte sig til at påtage sig opgaven, og ville godt forsøgsvis have at andelshaverne henvendte sig til hende, hvis de ønskede at få adgang til rummet, da storskraldsrummet herefter vil være aflåst og Birthe får en nøgle hertil. Bestyrelsen opfordrede endnu en andelshaver til at påtage sig jobbet, så der var 2. Der var ingen af de øvrige tilstedeværende, der havde lyst til at påtage sig opgaven, hvorfor det blev oplyst, at såfremt der var nogen, der ønskede at melde sig, så kunne de henvende sig til bestyrelsen.

#### **Forslag fra Rie Holm:**

**Forslag 1: ”Fælleslokalerne foreslås udlejet til stilfærdigt erhverv, s.s. tegnestue el. lign. dog efter at delen op mod opgang 70 er taget fra til foreningens disposition.  
- Opbevaring af fremtidige havemøbler, døre osv.”**

Forslaget blev debatteret, der var ikke ved generalforsamlingen stemning for, at fælleslokalerne p.t. skulle udlejes.

**Forslag 2: "Indtil og hvis ikke pkt. 1 vedtages, foreslås udlejningsgebyret hævet til et realistisk beløb, der dækker slitage, varme, rengøring osv.**

Foreningens priser blev debatteret, og generalforsamlingen fandt de nuværende gebyrer realistiske, hvorfor forslaget var forkastet.

**Forslag 3: "Bestyrelsen pålægges at sørge for, at der 2 gange årligt udføres hovedrengøring og reparationer/vedligeholdelse af alle hovedtrapperum"**

Rie Holm begrundede forslaget med, at der var mange steder, hvor malingen og lign. var slået af, og det var nødvendigt i hvert fald en gang årligt, at der skulle udføres hovedrengøring og reparationer o.lign. Det var tænkt som fællesarbejde. Forslaget blev debatteret, og det blev oplyst, at ved fællesarbejdet var 70 C blevet malet. Efter nogen debat gik forslaget til afstemning med den rettelse, at det skulle udføres en gang årligt. 6 stemte for forslaget, hvorfor forslaget var forkastet.

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

David Simonsen var villig til genvalg som formand og blev valgt. Simon Tvede og Jean Louis Lochet var villige til genvalg som bestyrelsesmedlemmer og blev valgt. Lise Specht Petersen ønskede at gå af, hvorfor der skulle vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Jette Bell var villig til valg og blev valgt. Som suppleant var Kristine Lund villig til genvalg og blev valgt. Det blev oplyst, at Mette Ørngrøn ikke ønskede genvalg, og Signe Andersen blev valgt som ny suppleant.

Som intern revisor blev Michael Jensen valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand	David Simonsen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem	Simon Tvede	(2 år)
-	Jean Louis Lochet	(2 år)
-	Anne Lene Jørgensen	(1 år)
-	Jette Bell	(1 år)
Suppleant	Kristine Lund	(1 år)
-	Signe Andersen	(1 år)
Intern revisor	Michael Jensen	(1 år)

**Ad 7) - Valg af administrator**

B&T Administration blev genvalgt.

**Ad 8) - Valg af revisor**

Mortensen & Beierholm blev genvalgt.

## Ad 9) - Eventuelt

Brugen af fælleslokalet blev debatteret, og det blev aftalt, at der skulle afholdes et beboermøde, hvor fælleslokalet kunne blive debatteret. En andelshaver opfordrede til, at der kom bedre information om afhentning af storskrald, således at der først blev stillet ting ned til storskrald, når det blev afhentet. Endvidere blev spurgt, hvilke retningslinier foreningen havde for fremleje. Hertil blev svaret, at foreningen benytter lejelovens regler.

Der blev spurgt til reglerne for fællesarbejder, om der blev udstedt "bøder". Hertil blev der svaret, at der ikke var blevet udstedt "bøder" i denne omgang.

Der blev spurgt, om bestyrelsesmøderne var åbne. Hertil blev svaret, at det var de, såfremt der ikke blev behandlet personspørgsmål.


Da der ikke var flere bemærkninger under eventuelt, afsluttede formanden generalforsamlingen.

Som dirigent:



Lisbeth Bayer

Som formand:



David Simonsen