

Andelsboligforeningen Smedehuset

Referat fra ordinær generalforsamling den 6. oktober 2022

Torsdag den 6. oktober 2022 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Smedehuset med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens egne lokaler, Ryesgade 70, st. th., 2100 København Ø.

Tilstede var 16 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Jean-Louis Lochet bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

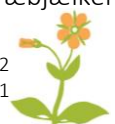
Intro

Den nye bestyrelse har efterhånd fundet sit fodfæste og der er en god og engageret stemning, når der holdes bestyrelsesmøder.

En særlig tak til Rie, som, selvom hun trådte ud af bestyrelsen for 1 år siden, står stadig og altid klar til at hjælpe med sin stor viden om både ejendommen og foreningen, når bestyrelsen er i tvivl om, hvordan den skal håndtere en konkret situation.

Hvad er der sket siden sidste GF

- Vi har fået etableret en snydebrønd i gården ved 70C bagdør. Dens funktion er at opsamle det regnvand, der ellers ville løbe mod og langs muren på grund af flisernes forkerte hældning.
- Revnerne i væggene mellem 70 og 70A er blevet undersøgt fra stuen op til 3. sal og repareret i 70, 1. Meningen med undersøgelsen var at finde ud af, hvad disse revner skyldtes. Det viste sig heldigvis, at de bærende bjælker ikke var berørte og at revnerne skyldtes almindelig sætning af ikke bærende træbjælker.



Andelsboligforeningen Smedehuset

- Tagaltanen i 70C, 5. th., der forvoldte en vandskade i 70C, 4. th er blevet ordnet.
- Vores bagtrappedør er blevet fikset således, at de nu er tætte og brandsikrede.
- Gulvet i bagtrappe opgang 70A, st. er ordnet.
- Et utæt tagvindue i trappeopgang 70B bliver ordnet før GF's afholdelse af vores nye tømrrer Willum.

Hvad nyt ellers?

- Vi har fået en ny beboer. Hun hedder Rebekka og er flyttet hos Mathis 70C, 1. th. Velkommen til Rebekka.
- Johanna (70, 1. tv.) gør rent 1 gang om måneden i fælleslokalet og hun gør det rigtig godt.
- Filip (70, 1. tv) står for udskiftning af pærer i trappeopgang + sørger for at røgalarmer fungerer. Der hænger en seddel på opslagstavlen i 70, hvor man kan skrive hvilke mangler eller defekter man har observeret. Filip fikser det løbende.
- Bestyrelsen har fået et "kontor" i det gamle depotrum i fælleslokalet. Der er både en bærbar computer, nogle hylder, et bord og snart en printer. Vi kan takke Anders (70, 5.) for indretningen.
- Der er wi-fi i fælleslokalet. Tilslutnings oplysninger står på bagsiden af routeren i nærheden af sofaen.

Fællesvaskeri.

Vores vaskeri med de nye miljøvenlige maskiner fungerer rigtig godt takket været Silje og Signe, der administrerer (Silje) og vedligeholder maskinerne.

Beboermøder.

Et nyt og succesfuldt tiltag. Vi har foreløbig holdt 2 af slagsen og alle, der deltog, gav udtryk for, at de var glade for dem. Beboermøderne er med til at skabe mere sammenhold i foreningen og er til gavn for alle. Derfor ønsker bestyrelsen flere af dem i fremtiden. Møderne skulle meget gerne opstå på opfordring af andelshavere, som gerne vil tage et bestemt emne op til diskussion eller debat. Nøgleord er: frivillighed og ikke-beslutningsdygtighed. Bestyrelsen vil bakke op om en hvert initiativ af den art.

Projekter for det kommende år

- Isolering af gavlen.
- Brandsikring og isolering af lyskasserne i kælderen.

Bestyrelsen takkede for et godt år.

Beretningen blev med applaus **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 331.688 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 312.445 kr. Der er anvendt 227.210 kr. på snedkerarbejde og 225.885 kr. på reovering af kloak. Disse projekter var i henhold til generalforsamlingsbeslutning besluttet skulle finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler. Hvis disse projekter ikke var gennemført, ville foreningens resultat have været et overskud på 141.160 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C".



Andelsboligforeningen Smedehuset

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	6. oktober 2022
A1 Foreningens navn ...	AB Smedehuset
A2 Adresse ...	Ryesgade 70 & 70A-C
A3 CVR-nr. ...	69 07 87 10
Ejendommens vurderingsprincip og værdi	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	62.600.000 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	29.157 kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	12.520000 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.831 kr. pr. m2
Boligafgift	
H1 Årlig boligafgift ...	652 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi	
K1 Andelsværdi ...	19.679 kr. pr. m2
K2 Gæld ...	5.428 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	25.107 kr. pr. m2
Vedligeholdelse	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2020)
Friværdi	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	80 %

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **19.678,82 kr. pr. m2** (sidste år: **16.333,56 kr. pr. m2**).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Prisstigningerne i samfundet blev drøftet indgående og et medlem stillede ændringsforslag til budgettet, idet det blev foreslået, at boligafgiften skulle stige med 2 % pr. 1/1-2023. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Nye lån skal have samme eller lavere risikoprofil end de nuværende. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Nu hvor renten er steget så meget som den er, vil bestyrelsen undersøge om foreningen med fordel kan omlægge foreningens lån og således opnå en væsentlig kursgevinst. Et bestyrelsesmedlem oplyste, at foreningen måske vil kunne realisere en kursgevinst ca. 3.000.000 kr., hvilket svarer til næsten 10 års afdrag, sådan som foreningens lån er sammensat nu.

Et medlem ønskede at se en beregning som visere konsekvenserne ved en eventuel låneomlægning.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 – efterisolering af Gavl

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at igangsætte efterisolering af gavl indenfor en beløbsramme af maks. 500.000 kr. inkl. moms. Projektet finansieres af foreningens opsparede kapital.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – igangsættelse af brandsikring af Lyskasser

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at igangsætte brandsikring af lyskasserne i kælderen indenfor en beløbsramme af maks. 200.000 kr. inkl. moms. Projektet finansieres af foreningens opsparede kapital.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – Fælleslokalet

En andelshaver stillede forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til snarest at igangsætte lovliggørelse af fælleslokalet til bolig og samtidig sætter det til salg som andel.

Begrundelse: Boligmangel i al almindelighed, samfundskrisen med forøgede udgifter til forbrug, foreningens udgifter til vedligehold og forbedringer.

Forslaget finansieres med indtægter fra salget af andelen.

Forslaget gav anledning til en del diskussion, flere andelshavere understregede værdien af at kunne benytte lokalet.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6-8 - Valg

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Morten Borgbjerg Jakobsen, Silje Berggren og Signe Andersen, som alle modtog genvalg.

Som suppleanter blev Louis Vincent, Sara W. Christensen og Mathis K. Berggreen valgt.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Som intern revisor blev Michael Jensen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Jean-Louis Lochet	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Esben Haarder Paludan	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Morten Borbjerg Jakobsen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Silje Berggreen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Signe Andersen	på valg 2024
1. suppleanter	Louis Vincent	på valg 2023
2. suppleanter	Sara W. Christensen	på valg 2023
3. suppleanter	Mathis K. Berggreen	på valg 2023
Intern revisor	Michael Jensen	på valg 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

SJELDANI Boligadministration AS blev genvalgt som administrator.

Ri Statsaut. Revisorer blev genvalgt som revisor.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

Det blev indskærpet, at trappeopgange ikke må anvendes til opbevaring af hensyn til brandsikkerhed.

Muligheden for at nedlægge det store tørreloft og anvende det til andre formål blev drøftet. Andre formål kunne være enten et værksted eller loftsrums til andelshavere. Blandt de tilstedeværende var der 5 medlemmer, som anvender tørreloftet i dag.

En andelshaver spurgte til, hvorfor det konstant er lys i skuret i gården. Bestyrelsen vil se på dette.

Renovering af ejendommens vinduer blev drøftet. Ifølge foreningens rådgiver skal vinduerne snart males. Flere medlemmer spurgte til muligheden for at udskifte vinduerne til mere tidssvarende og energibesparende vinduer. Bestyrelsen vil arbejde videre med et vinduesprojekt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:20.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

smedehuset.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Jean-Louis Lochet (formand).



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jean Louis Jacques Lochet

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Smedehuset

Serienummer: f992b615-ce1f-4dcd-8320-7d8310940e4f

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-10-10 16:45:32 UTC



Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-14 09:43:58 UTC



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>