

# Andelsboligforeningen Smedehuset

## Referat fra ordinær generalforsamling den 7. oktober 2021

Torsdag den 7. oktober 2021 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Smedehuset med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens lokaler, Ryesgade 70, st. th., 2100 København Ø.

Tilstede var 19 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer.

Foreningens formand Rie Holm 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:

Første halvdel af året var præget af Corona og vores generalforsamling i oktober 20 blev ikke mulig, da landet lukkede ned igen dagen før. Generalforsamlingen blev derfor først afholdt 14. juni 2021.

Juletræstændingen blev holdt som sædvanligt med gløgg og æbleskiver. På grund af Coronaen var der ikke så mange der deltog.

Desværre mistede vi Rumle i Påsken (Finn Bjervig) Pludselig og uventet.

På trods af Coronaen fik vi gang i kælderrenoveringen. Der blev udskiftet defekte sten og fuger. Desuden blev et par tærede jernbjælker udskiftet. Blev afsluttet i marts 21 og kostede 1,5 mil. Kr. Undervejs blev der flyttet og udskiftet rør til faldstammer osv.

Da vi nu var i gang fik vi Teis til at udbedre de skæve kælderdøre, så de nu kan lukke. Hængelåse er s på, så ingen uvedkommende kan slå sig ned i kældere.



# Andelsboligforeningen Smedehuset

Der blev købt letvægtykelstativer til cyklerne, så der kan holdes orden på cyklerne. Husk at låse kælder døren til cykelrummet.

Juni 2021 var det 5 år siden vi fik overdraget tagaltaner og de to facadealtaner mod gaden. Derfor skulle der være et eftersyn med den oprindelige entreprenør. Vi havde sat Trio til at sørge for dette. Der blev indgået en aftale om hvad der skulle udbedres. Desværre blev det ikke som aftalt, og vi venter pt. på der sker noget i dagen.

Bestyrelsens forventning er at Trio kommer på inspektionstur og entreprenøren får sat håndværkerne i gang med det aftalte.

10 års planen ruller videre og i september 21 fik kloak Kalles mænd i gang med at grave sig ned til rørene under 70. Dette arbejde incl. Øv. Stikledninger til de andre opgange skal være færdig på 4 uger. Der kan dog altid opstå problemer som f.eks. an man finder en ukendt fejl / brud på et rør. Prisen er sat til 185.400 kr.

Fordøre genopretning startede den 6.9.21. Dørene er blevet justeret, lusset ud her og der, låseblik monteret, nyt dør greb osv. Alle døre har nu fået freset et brandskumbælte ind i kanten hele vejen rundt. Ved varmepåvirkning vil dette svulme op. Prisen for dette er 90.000 kr.

Der er i kælderen sat et par ekstra lamper op, en defekt udskiftet og lavet stikkontakter på alle bagtrapper. Lampen i redskabsskuret er justeret og en defekt lampe i 70 B repareret.

Fællesarbejde har været udført i maj måned og igen her i september. Huset er gjort vinterrent, vinduerne skinner, edderkopper sendt udenfor og mursten endelig fjernet fra gården. Dog nåede et par stykker at få muret en ny grill til fri afbenyttelse af husets beboere. Brug den og vær med til at holde den ren og hel. Fællesarbejde i 2022 kan komme til at foregå på loftet.

Vedligeholdelsesplanen foreskriver maling af vinduer og eftersyn og reparation af div. fra tagrenden og op til skorstenstoppen. Bestyrelsen har et ønske om at vi ikke får malet vinduer i 2022 og 2027 men til gengæld får dem skiftet ud til miljøvenlige vinduer, der kan spare på varmen. Vinduerne fejler ikke noget, og kan sagtens holde en del år endnu, men vil selvfølgelig blive mindre pæne at se på udefra.

Vi har undersøgt, hvad det vil koste at renovere bagdørene på samme måde som fordørene. Teis har givet et overslag på ca. 120.000 kr. Tilbud på nye døre: 450.000 kr.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.352.495 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 309.007 kr. Underskuddet skyldes primært renoveringen af ejendommen til 1.639.335 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". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.



# Andelsboligforeningen Smedehuset

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	56.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	26.369 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	11.320.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.274 kr. pr. m2

## Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	44,25 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	16.334 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.420 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.754 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2020)
----	--	-----------

## Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	78 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **16.333,56 kr. pr. m2 ved reserver på 20 %** (sidste år: 12.500 kr. pr. m2). Der blev også stillet forslag om at reserverne skulle fastsættes til 10 %, 12,5 % eller 15 % og andelsværdien så sættes tilsvarende højere, disse forslag blev taget til afstemning med ikke vedtaget. Forslag 9 blev behandlet under dette punkt.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften stige med 2 kr. pr. m2 pr. 1/1-2022.

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 ønsker 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.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 2 – Fælleslokalet laves om til bolig

Bestyrelsen stiller forslag om at fælleslokalet laves om til bolig. Forslaget blev behandlet på foreningens seneste generalforsamling den 14. juni 2021, hvor det blev besluttet, at forslaget skulle taget til behandling igen på denne generalforsamling.

Motivation: Vi skal finansiere en vedligeholdelsesplan, der strækker sig over de næste 10 år, så pt. har vi ca. 1.600.000 kr. at gøre godt med. Det vil sige, at allerede i 2022 skal vi enten optage et nyt lån og/eller have en stigning af vores boligafgift. Ved at lave fælleslokalet om til en bolig, kan vi undgå eller begrænse en stigning af vores boligafgift og/eller undgå at skulle optage et nyt lån. Herunder er et lille regnestykke over, hvad vi ville kunne få ud af at sælge fælleslokalet:

Fælleslokales areal: 110 m<sup>2</sup>.

Salgspris ved en andelskrone på 16.333,56 kr. ...	1.796.689,40 kr.
Salgspris ved en andelskrone på 17.682,14 kr. ...	1.945.035,40 kr.
Boligafgift pr måned ved en m <sup>2</sup> pris på 44,25 ...	4.867,50 kr.
Boligafgift pr måned ved en m <sup>2</sup> pris på 46,25 ...	5.087,25 kr.

Udover ovennævnte andelsværdi, forventes køber at betale for forbedringer (bad, køkken mv.). Salg af fælleslokalet til andel vil med indtægten på over 1,5 mio. samt de løbende indtægter fra boligafgift kunne bidrage til finansiering af 10 års planen. Boligafgiften alene kan finansiere renterne på et lån på 1,2 mio. kr. Omkostninger til teknisk rådgiver i forbindelse med ansøgning om omdannelse til bolig forventes maksimalt at koste foreningen 150.000 kr. inkl. moms.

Forslaget gav anledning til en del diskussion, hvor det blandt andet blev fremført, at nogle medlemmer var glade for fælleslokalet og at fælleslokalet vil være mere værd om nogle år.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### Forslag 3 – ændring af foreningens vedtægt vedr. el-, VVS-attest og vurderingsmand

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så andelshavere ved salg af deres andel er forpligtet til at anvende leverandører udpeget af foreningen til at udarbejde el- og VVS-attest.

Følgende tekst foreslås tilføjet i foreningens vedtægt.

14-03 Ved salg af andele, skal udarbejdes et el- og vvs-tjek. Sælger betaler for udarbejdelse af el- og vvs-tjekket og sælger skal sørge for at udbedre de mangler, som el- og vvs-tjekker angiver. Bestyrelsen udpeger den/de leverandører som skal stå for udarbejdelse af el-tjek og vvs-tjek.



# Andelsboligforeningen Smedehuset

Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering.

Der blev stillet ændringsforslag om, at sætningen 'Bestyrelsen udpeger den/de leverandører som skal stå for udarbejdelse af el-tjek og vvs-tjek' skulle udgå af forslaget. Ved afstemning blev ændringsforslaget ikke vedtaget.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 deles flertal og foreningens vedtægt vil herefter blive rettet til.

## Forslag 4 – vedr. udskiftning hhv. udbedring af bagdøre

Bestyrelsen foreslår, at det undersøges, hvad det vil koste at renoverer bagdøre (køkkendøre) til de enkelte lejligheder i stedet for at udskifte dem, således som det blev besluttet på foreningens ordinære generalforsamling den 14. juni 2021. Hvis udbedring (renovering) af bagdøre kan gennemføres væsentligt billigere end udskiftning af døre, bemyndiges bestyrelsen til at vælge denne løsning i stede.

Efter renovering af hoveddøre, har Teis gennemgået bagdørene og ser ikke den store forandring fra for- til bagdøre. Han mener at det kan gøres for 100.000 til 125.000 kr. Vi har et tilbud på kr. 450.000 kr. for udskiftning af bagdøre. Arbejdet vil kunne gå i gang i maj 22 da han skal på barsel og desuden er vinteren ikke det rette tidspunkt at stå ude i.

Bestyrelsen anbefaler en renovering.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 5 – vedtægtsændring vedr. deltagelse i fællesarbejde

Bestyrelsen foreslår, at bestemmelserne i vedtægten vedr. deltagelse i fællesarbejde ændres således som anført nedenfor.

Nuværende formulering:

8.6 Bestyrelsen kan indkalde til 2-3 arbejdsdage årligt. Udebliver en andelshaver fra en arbejdsdag, vil denne andelshaver blive opkrævet et gebyr. Gebyret fastsættes af bestyrelsen.

Foreslås ændret til (tilføjelse skrevet med rød tekst):

8.6 Bestyrelsen kan indkalde til 2-3 arbejdsdage årligt. Udebliver en andelshaver fra en arbejdsdag, vil denne andelshaver blive opkrævet et gebyr. Gebyret fastsættes af bestyrelsen. Lejere af enkeltværelser og beboere over 70 år har ikke pligt til at deltage i fællesarbejdet.

Der blev stillet ændringsforslag om at lejere af enkeltværelser skulle udgå af forslaget samt at aldersgrænsen skulle være 67 år. Ændringsforslagene blev ved afstemning ikke vedtaget.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 deles flertal og foreningens vedtægt vil herefter blive rettet til.

## Forslag 6 – nye vaskemaskiner og tørretumbler

På afholdte møder vedrørende nye maskiner, er vaskerigruppen blevet enige om at anskaffe tre husholdningsvaskemaskiner og en tørretumbler for de penge der blev afsat ved sidste generalforsamling.

Vaskerigruppen stiller nedenstående forslag (kun et af del-forslagene skal vedtages)

Forslag 6

Brugerne af vaskeriet betaler et månedligt abonnement (omkring 50 kr. per person - børn inkluderet - per måned) for brug af maskinerne. På denne måde differentieres der mellem store og små husstande. Beløbet vil automatisk blive betalt over huslejen. Til orientering kræver administrator ikke et gebyr for dette. Ønsker en andelshaver at komme med i vaskeforeningen i en periode er dette muligt.



# Andelsboligforeningen Smedehuset

Del-forslag 6 a:

Det månedlige beløb hver person skal betale for brug af maskinerne, bliver som udgangspunkt 50 kr. og fastsættes når der er helt styr på hvem og hvor mange, der vil være med i ordningen. Personer der kun bruger tørretumbleren en gang imellem, betaler som udgangspunkt 100 kr. om året (opkræves med 8,50 kr. pr. måned). Der laves løbende regnskab over vaskeforeningens indtægter og forbrug og den/de ansvarlige får beføjelse til at justere beløbet efter behov.

Del-forslag 6 b:

Det månedlige beløb hver person i husstanden skal betale for brug af maskinerne fastsættes til 60 kr. Personer der kun bruger tørretumbleren en gang imellem betaler 10 kr. om måneden per person i husstanden.

Forslag 6a blev **vedtaget**.

## Forslag 7 – Separat konto til vaskeforeningen

Vaskerigruppen stiller forslag om at der oprettes en separat konto i foreningens bogholderi til vaskeforeningen. På denne måde bliver det simpelt at holde styr på økonomien. Stemmes dette ikke igennem, kører økonomien ind over foreningen som hidtil.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 8 – De gamle vaskemaskiner

Vaskerigruppen stiller forslag om, at de gamle maskiner afskaffes (sælges evt.) og de nye maskiner købes og sættes op snarest.

Motivation: Alt er gjort klar til at skifte dem ud. Der er indhentet tilbud på maskiner, samt aftalt med vores vvs'er at han kan komme og tilslutte de nye. Desuden er der kommet et bud fra en der gerne vil købe vores gamle maskiner for 6.500 kr.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 9 – Ændring af buffer og andelskronen

En andelshaver stiller forslag om andelens buffer fastsættes til 15% og andelskronen reguleres derefter.

Motivation: For nuværende ligger vores buffer på ca. 30% mens den gennemsnitligt er ca. 9% på det københavnske andelsboligmarked. Med ønsket om at fastholde en konservativ og økonomisk sikker tilgang til fastsættelse af andelskrone og buffer foreslås det, at bufferen sættes til 15% og andelskronen reguleres derefter.

Det begrundes i en række forhold:

Indenrigs- og boligministeren Kaare Dybvad Beck har besvaret et ministerspørgsmål om den gennemsnitlige buffer på andelsboliger. Det fulde spørgsmål og svar kan ses her:

<https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/L178/spm/19/svar/1659815/2191668/index.htm>

Af svaret kan man se, at den gennemsnitlige buffer for andelsboliger i København er 9,1%, på Frederiksberg 6,5% og på landsplan 8,6%. Det er for de gamle ejendomme ligesom vores, der er opført før 1964.



# Andelsboligforeningen Smedehuset

Tabel 1 Valuarvurderede andelsboligforeningers ejendomsværdi og "buffer". Foreninger beliggende i København, Frederiksberg og Aarhus Kommune med mindst 7 boliger, og hvor foreningens ejendom er opført før 1964'

	"Buffer"	Ejendomsværdi	"Buffer" ift. ejendomsværdi
	----- Gns. kr./m <sup>2</sup> -----		-- Pct. --
København	2.119	23.400	9,1
Frederiksberg	1.807	27.609	6,5
Aarhus	857	23.029	3,7
Alle	2.061	24.011	8,6

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgørelse på baggrund af samkørsel af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database og data fra andelsboliginform.dk

Vores buffer der pt. ligger på omkring 30% er således meget høj og i dette lys unødigt høj og konservativ. Den høje buffer og tilsvarende lave andelskrone har ikke en påvirkning i hverdagen, men hvis man ønsker at flytte, stiller det os beboere i Smedehuset i en dårlig situation.

Sælger man sin lejlighed er den værdi, man kommer ud med, meget lille på det københavnske boligmarked, fordi vi ikke har fulgt udviklingen af boligmarkedet.

De seneste udskiftninger af beboere i Smedehuset er dog heller ikke sket ved salg men ved bytte. Det betyder samtidig, at der ikke bliver mulighed for rotation internt i foreningen, og f.eks. mulighed for at få en større lejlighed.

Vil man bytte sin lejlighed til en anden andelsbolig i København er værdien af lejligheden igen meget lille på andelsboligmarkedet, og det vil således koste mange hundrede tusinder at bytte sin lejlighed til en anden lejlighed af tilsvarende størrelse. Derfor stavnsbinder vi nærmest os selv.

Tanken om, at alle skal kunne komme ind på andelsboligmarkedet tilgodeser således de ukendte potentielle købere derude, og ikke dem, der gennem årene har bidraget til fællesskabet i foreningen. Hvis man selv ønsker at sælge til en lavere pris, står det altid én frit for.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 3.

## Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Rie Holm på valg, hun havde forud for generalforsamlingen meddelt at hun ikke modtog genvalg. Forsamlingen takkede Rie for hendes arbejde med applaus. Som ny formand blev Jean-Louis Lochet valgt. Esben Haarder Paludan blev genvalgt som bestyrelsesmedlem. Som nye bestyrelsesmedlemmer valgt for et år blev Silje Berggreen og Signe Andersen valgt.

Som suppleanter blev Louis Vincent, Sara W. Christensen og Mathis K. Berggreen valgt. Som interne 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 2022
Bestyrelsesmedlem	Silje Berggreen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Signe Andersen	på valg 2022
1. suppleanter	Louis Vincent	på valg 2022
2. suppleanter	Sara W. Christensen	på valg 2022
3. suppleanter	Mathis K. Berggreen	på valg 2022
Intern revisor	Michael Jensen	på valg 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



# Andelsboligforeningen Smedehuset

SJELDANI Boligadministration AS blev genvalgt som administrator. Ri Statsaut. Revisorer blev genvalgt som revisor.

## Ad 9 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Vaskerigruppen rundsendte en oversigt, hvor andelshavere som ønskede at være med i den nye vaskeriordning skulle registrere sig.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

<http://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 registereret, 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: PID:9208-2002-2-874191899568

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-10-08 10:20:10 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-08 11:01:55 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>