

## Referat fra ordinær generalforsamling den 27. oktober 2016

Torsdag den 27. oktober 2016, kl. 19:00, 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 18 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 stemmer.

Foreningens formand Rie Holm bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der var fremmødt mere end 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslag om ændring af foreningens vedtægter ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi har haft et forholdsvist stille år i foreningen, med få opgaver.

Bestyrelsen skiftede formand, og to nye trådte ind i bestyrelsen. Undervejs trådte Thorbjørn ud, pga. for stort arbejdspress, andet steds fra.

**Salg af lejligheder og nye beboere.** Der er solgt 3 lejligheder i årets løb og to nye andelshavere er flyttet ind. Vi siger velkommen til Lotte og Adam i 70 A,4.th og Cecilie i 70 C,4.th. Den tredje er Kells lejlighed som Anne Lene har købt og sammenlagt. Det vil også sige at vi nu har 10 små lejligheder tilbage og der kan ikke lægges flere lejligheder sammen.



Bestyrelsen har indhentet en **valuarvurdering** af ejendommen, som kommer med under punktet hvor m2 prisen skal fastlægges.

Desuden har vi skiftet **bank**, dvs. at lån er flyttet og omlagt. Et større arbejde da der er uanede mængder af underskrifter der skal gives.

**Varmecentralen** kører og der arbejdes på at finde en løsning på den manglende afkøling.

**Vaskeri og mønter**, styres fortsat af Finn. Han ser gerne at der vaskes mere og købes flere mønter.

**Håndværksarbejde:** Trappeløbet mell. St. Og 1.sal i 70 B, opgav ævret under Kells flytning. Her blev der lavet nyt afstivning, trappeløb og hvad dertil hører.

Der er installeret nyt tænd og sluk lys i 70 A og C og alle ledninger er udskiftet. Fortov på hjørnet og foran opgang 70 er midlertidig genoprettet, brolæggeren kommer igen og gør arbejdet færdig. Der er skiftet faldstammer et par steder.

**Altaner:** De nye tagaltaner og et par på facaden er i forårets løb installeret. Bortset fra lidt forsinkelse og div. fejl og mangler, er det gået godt. Bestyrelsen har endnu ikke modtaget anmeldelser på vandskader, eller andre skader.

**Fejeordningen** fungerer, og er udvidet med Johanne. Så der er to der deles om tjansen.

**Fælleslokalet** bliver lejet lidt ud til både interne og eksterne brugere. Det fungerer rigtig godt med den nuværende ordning, hvor en bestyrelses medlem - Morten - er booker og der afregnes hver gang på bestyrelsesmødet. Det samme gælder med best.rep. I fælleslok.gruppen. (Esbén).

Der har været afholdt julehygge. Sankt Hans middag blev afløst af et gårdlaugsarrangement som drukkede i regn. Forslag om vinsmagning blev aflyst pga. for få tilmeldte. Der vil blive afholdt fællesspisning 11.11., et julearrangement samt vinsmagning til januar.

**Fællesarbejdet** i foråret blev aflyst. Vores ejendom er efterhånden så velholdt og gennemrenoveret, at der ikke er andet en rengøring, oprydning og lettere vedligehold tilbage, som vi kan klare.

Selv om det er i et nyt regnskabsår, skal det her nævnes at det netop afholdte fællesarbejde, hvor netop rengøring af opgange, kældre, varmecentral osv. var vellykket og effektivt. Alle har deltaget og tak for det. Bestyrelsen kvitterer med en bedre middag for alle i foreningen, denne har fælleslokaleudvalget tilbudt at stå for.

## Det kommende år

Bestyrelsen har planer om at holde et roligt år mht. forbrug af penge. Der har været meget gang i den i de senere år og vi trænger til at give økonomien lidt ro.

Der skal nok komme overraskelser i årets løb, men forhåbentlig af de små og gode. Vi har et tilbud liggende på renovering af facaden, hvis vi skulle få behov for at bruge tid og penge på noget arbejde. Vi har to forsikringsskader liggende som vi skal have gjort færdige, vandskaden hos 70 a,1. Th og i 70 c. 1. Th og ned efter. Desuden skal vi have brolæggeren retur til at gøre fortovet helt færdigt.

Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at Finn har 10 års jubilæum som møntsælger til vaskeriet. Forsamlingen takkede Finn for hans indsats.



Et medlem bemærkede, at altanprojektet ikke var forløbet ideelt – dels var der klager over kvaliteten på det udførte arbejde og dels var der kritik af rådgiverne arbejde.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015/2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets likviditetsmæssige underskud var 280.802 kr. Underskuddet skyldes primært omkostningerne til låneomlægningen, som har kostet foreningen 358.140 kr. i kurstab og låneomlægningsomkostninger.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **10.120 kr. pr. m<sup>2</sup>** (sidste års andelsværdi: 9.198 kr.).

Årsrapporten blev **vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016/2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i forhold til 2015/2016.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – Nyt stk. 5 & 6 til § 11 i vedtægterne

Bestyrelsen foreslår, at følgende tilføjes § 11 i foreningens vedtægter:

- § 11.5 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 12 uger pr. kalenderår, fordelt på maksimalt 6 udlejningsperioder pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes, jf. stk. 6
- § 11.6 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 5.

Forslaget blev efter en del diskussion og afstemning om flere ændringsforslag **endeligt vedtaget** med ovennævnte ordlyd.



## Forslag 2 – Omlægning af lån

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af rente, bidrag, løbetid og andre lånebetingelser. Dog kan lånetype og afdragsprofilen ikke ændres uden forudgående særlig godkendelse af en generalforsamling. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev ved afstemning **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 – Stigning leje af fælleslokale

Leje af fælleslokalet hæves til 200 kr. pr. døgn (kl. 12 – 12) for søndag til torsdag.

Leje af fælleslokalet hæves til 500 kr. pr. døgn (kl. 12 – 12) for fredag og lørdag.

Kun gældende for andelshavere.

Leje af fælleslokalet hæves til 1.000 kr. pr. døgn (kl. 12-12) for hele ugen.

Kun gældende for eksterne lejere.

Der blev stillet flere ændringsforslag. Efter en del diskussion var der enighed om, at forslaget skulle lyde således:

Andelshavere – leje af fælleslokalet pr. døgn (kl. 12:00-12:00) søndag til og med torsdag ...	50 kr.
Andelshavere – leje af fælleslokalet pr. døgn (kl. 12:00-12:00) fredag til og lørdag ...	250 kr.
Eksterne lejere – leje af fælleslokalet pr. døgn (kl. 12:00-12:00) søndag til og med torsdag ...	500 kr.
Eksterne lejere – leje af fælleslokalet pr. døgn (kl. 12:00-12:00) fredag til og med lørdag ...	1.000 kr.

Forslaget blev ved afstemning **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 4 – Husorden

Bestyrelsen stiller forslag om revideret husorden (vedlagt). Forslaget til revideret husorden havde været tilgængeligt for foreningens medlemmer på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Der blev stillet ændringsforslag om, at man maksimalt må støje 6 dage i træk og om at det skal være tilladt at holde hund. Begge ændringsforslag blev nedstemt.

Forslaget blev ved afstemning **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 4 – Fornyelse af køkken i fælleslokale

Køkkenet er ved at være gammelt og udtjent og udvalget foreslår, at der på årets generalforsamling tages beslutning om eventuel fornyelse. Lokalerne er igennem de senere år i højere grad udlejet til eksternt brug og tillige fortsat til egne andelshavere. For at bevare lokalerne attraktive og velfungerende foreslår udvalget afstemning imellem nedenstående tre modeller. Det er udvalgets vurdering, at komfuret, opvasker og køl/frys fortsat fungerer tilfredsstillende, hvorfor der ikke stilles forslag til udskiftning på nuværende tidspunkt. Selve arbejdet med udskiftningen tænkes foretaget ved forårets fællesarbejde.

4-1 Udskiftning af alle eksisterende skabe til nyt tilsvarende (IKEA), inkl. bordplade i laminat og ny håndvask samt blandingsbatteri: **Ramme i alt max. kr. 15.000**



4-2 Udskiftning af alle eksisterende skabe til nyt tilsvarende (IKEA), inkl. bordplade i træ eller akryl, ny håndvask samt blandingsbatteri i bedre kvalitet end eksisterende (evt. med håndbrus):

**Ramme i alt max. kr. 20.000**

4-3 Udskiftning af alle eksisterende skabe til nyt tilsvarende (IKEA) med bibeholdelse af eksisterende bordplade, håndvask samt blandingsbatteri:

**Ramme i alt max. kr. 10.000**

Der blev stillet ændringsforslag om, at budgettet – uanset hvilket budget, som generalforsamlingen måtte vedtage – skulle øges med 5.000 kr. til uforudsete udgifter. Ændringsforslaget blev vedtaget.

Forslag 4-2 blev ved afstemning **vedtaget**, således at budgettet er 25.000 kr.

## Ad 6, 7 og 8 - Valg

På valg til bestyrelsen var Morten Borbjerg og Michael Merrild, som modtog genvalg. Herudover skulle der nyvælges et bestyrelsesmedlem for 1 år, idet Thorbjørn R. Nielsen var udtrådt i løbet af året. Som nyt bestyrelsesmedlem (valgt for 1 år) blev Jonas Springborg valgt.

Som suppleanter blev Jakob Christensen og Silje Berggreen genvalgt. Som intern revisor blev Michael Jensen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	<b>Rie Holm</b>	på valg 2017
	<b>Jonas Springborg</b>	på valg 2017
	<b>Esben Paludan</b>	på valg 2017
	<b>Morten Borbjerg</b>	på valg 2018
	<b>Michael Merrild</b>	På valg 2018
1. suppleanter	<b>Jakob Christensen</b>	på valg 2017
2. suppleanter	<b>Silje Berggreen</b>	på valg 2017
Intern revisor	<b>Michael Jensen</b>	på valg 2017

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Genvalgt som administrator blev: SJELDANI Boligadministration AS

Genvalgt som revisor blev: Deloitte

## Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev stillet forslag om etablering af kompost i gården. Bestyrelsen oplyste, at sådan et forslag skal stilles til gårdlavet, da de står for forandringer og vedligeholdelse af den fælles gård.

Der var en del diskussion om oprydning i fælleslokalet efter brug. Desværre er der brugere af fælleslokalet, som ikke slukker lyset, rydder op i køkkenet, vasker op, skylder ud i toilettet, rengør toilettet efter brug. Det indskræpes derfor overfor alle brugere af fælleslokalet, at man skal rydde op efter sig og i øvrigt efterlade lokalet i pæn stand.



På samme måde indskræpes det, at bagdørene skal holdes lukket, da det trækker op i lejlighederne, når bagdørene står åbne.

Årets andelsfest med fælles middag holdes i år:

Fredag den 11. november kl. 19:00-23:00 i fælleslokalet

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:46.

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 Rie Holm (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.

## Carsten Østergaard Volden

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2016-10-31 09:30:16Z

NEM ID 

## Rie Holm

### Underskriver

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.84.52

2016-11-02 13:45:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q3HJS-P4DEQ-03DPQ-0BXWQ-70N0E-2XEAB

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>