AB Smedehuset

Referat fra ordinær generalforsamling den 21. oktober 2026

Onsdag den 21. oktober 2026 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Smedehuset med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Fredens Kirke, Ryesgade 68, 2100 København Ø.

Tilstede var 19 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer.

Foreningens administrator 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 By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Tak for endnu et begivenhedsrigt år i Smedehuset!

Formanden indledte med at mindes andelshaver Jonas Springborg der desværre er gået bort.

Andelshaverne Johanne Sigfusson Paludan og Anton Lisitsyn Bidstrup som er flyttet ind i andelen Ryesgade 70 C, st. blev budt velkommen.

Siden sidste GF er sket følgende:

- Vi havde traditionen tro igen i år juletræ, der blev indviet med den årlige juletræstænding
- Der er sat brandalarmer op på alle etager på for- og bagtrapper, i kælderen og på loftet.

Penneo dokumentnøgle: U7E20-9U01W-E2DKE-6044Y-3YAH1-PYYW0

• Der har været afholdt to vellykkede fællesarbejder, der bl.a. har stået på oprydning i kælderen og på loftet, maling af vinduer og altandøre, havemøbler er blevet slebet og olieret, nye planter i vores bede samt etablering af plantekasser, beskæring af planter samt den sædvanlige rengøring.
• Udbedring af utæt tagvindue på fortrappen i 70B.
• Udskiftning af punkterede ruder - hvor alle fik mulighed for at få udskiftet punkterede ruder.
• Vores ventilationsanlæg er blevet renset - det lykkedes at komme ind i alle lejligheder.
• Vi har omlagt vores 5%-lån til et 4%-lån. I runde tal sparer vi ca 90.000 kr. årligt og det har kostet os 80.000 at omlægge inkl. kurstab. Vores 10 års afdragsfrihed på lånet er blevet forlænget, så vi nu har 10 års afdragsfrihed.
• Københavns Kommune har (efter en meget lang proces) godkendt konverteringen af fælleslokalet til bolig. Bestyrelsen går nu i gang med processen omkring at få det solgt, og regner med, at det bliver solgt i starten af 2026.
• Vi har fået lavet en analyse, til vurdering af om det giver mening at få lavet solceller på taget i forbindelse med vinduesprojektet. Hvis bestyrelsen vurderer, at det giver mening, bliver der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling og evt. et beboermøde forud for en evt. beslutning om at få sat solceller op.

Andet nyt
• Inger er flyttet og Agnes har overtaget hendes lejlighed. Derudover har der været et internt lejlighedsbyt mellem Sara samt Jacob og Tina. Vi har også fået en ny beboer - Connor er flyttet ind hos Sara, 70A, 5. sal.

Det kommende år byder på:
• Lovliggørelse af pulterrum
• Etablerings af en udsugning i fællesbadet, så døren kan holdes lukket og der forhåbentligt bliver mindre køligt der inde og op mod lejligheden over badet.
• Udbedring af hul mellem gangen ved porten og cykelkælder samt reparation af gulvbrædder i 70B.
• Isolering af sløjfede lyskasser fra kælderen og op mod stuelejlighederne.
• Salg af fælleslokalet
• Maling af vinduer, når fælleslokalet er solgt (vedtaget på forrige generalforsamling). PÅ generalforsamlingen blev der rundsendt en liste, hvor andelshavere som har malet vinduer, kunne skrive sig på. Alle vinduer vil blive gennemgået inden projektet starter.

Husk:
Bestyrelsen tager gerne imod forslag og hjælp til driften af foreningen. Man skal derfor være meget velkommen til at komme til bestyrelsen med idéer til evt. tiltag eller hvis man har lyst til, at hjælpe bestyrelsen med driften af foreningen.
Vi er i bestyrelsen glade for den indsats der bliver gjort i dagligdagen af beboerne:
• Turnusordning med rengøring af fællestoilet og -bad.
• Turnusordning med rengøring af maskiner i vaskeriet.
• Fejeordning

Husk at orientere bestyrelsen inden du starter større renoveringsprojekter, fx. etablering af bad, køkken, og nedrivning af vægge. Se mere under §10 i vores vedtægter.

Foreningen har indkøbt et festtelt, som kan lånes ved henvendelse til bestyrelsen. Husk at teltet skal tørre inden det pakkes sammen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Penneo dokumentnøgle: U7E20-9U01W-E2DKE-6044Y-3YAH1-PYYW0

AB Smedehuset

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 84.490 kr., som primært skyldes omkostninger til etablering af brandalarm (90.000 kr.) og teknisk rådgiver (42.000 kr.). På foreningens driftskonto stod der pr. 30. juni 2026 3.387.356 kr.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **22.958 kr. pr. m2** (sidste år: 19.678,82 kr. pr. m2) hvilket svarer til at reserverne udgør ca. 15 %. Der vil blive udarbejdet et nyt regnskab.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026-2027.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

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. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 –frasalg af depotrum

Bestyrelsen foreslår at depotrummet beliggende i Ryesgade 70 c, st. sælges. Rummet anvendes ikke til noget i dag og udgør 0,7 m2. Rummet skal tilbydes til andelshaveren i Ryesgade 70 c, st. Prisen vil være den gældende andelsværdi og salget vil medføre en øget boligafgiftsindtægt til foreningen for arealet. Indtægten vil indgå i foreningens drift.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Penneo dokumentnøgle: U7E20-9U01W-E2DKE-6044Y-3YAH1-PYYW0

AB Smedehuset

Forslag 3 – re-etablering af fælles opbevaring i kælderen

Bestyrelsen foreslår at foreningen re-etablering af fælles opbevaring i kælderen.
I forbindelse med salg af fælleslokalet, har kommunen påtalt at vores fælles opbevaring på loftet ikke er lovlig.
Det er ikke muligt at lovliggøre det inden for gældende regler, og vi er derfor blevet pålagt at re-etablere opbevaring i kælderen, som huset er født med.
Bestyrelsen stiller hermed forslag om at etablere aflåste bure til opbevaring i kælderen. Ifølge foreningens rådgiver, bør projektet kunne realiseres inden for en budgetramme af 375.000, som vi foreslår tages af foreningens opsparing / likvide beholdning.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

Formand Silje Berggren havde forud for generalforsamlingen oplyst, at hun ønskede at fratræde som formand. Silje blev med applaus takket for hendes arbejde. Som ny formand for et år blev Signe Andersen valgt. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Eva Garde, Stefan Frederiksen, Rie Holm og Nina Tvede Kastrup på valg (alle modtog genvalg). Hele bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.
Som suppleanter blev Jakob Christensen.

Bestyrelsen består herefter af:

Forperson	**Signe Andersen**	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	**Sara W. Christensen**	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	**Eva Garde**	på valg 2028
Bestyrelsesmedlem	**Stefan Frederiksen**	på valg 2028
Bestyrelsesmedlem	**Rie Holm**	på valg 2028
Bestyrelsesmedlem	**Nina Tvede Kastrup**	på valg 2028
1. suppleant	**Jakob Christensen**	på valg 2027
2. suppleant	**Cecilie Saskia Lechet Jakobsen**	På valg 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Der blev ikke valgt intern revisor.

By&Bolig blev genvalgt som administrator. Ri Statsaut Revisorer blev genvalgt som revisor.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver oplyste, at ventilationen ikke virker i hans lejlighed. Bestyrelsen oplyste, at ventilationssystemet skal indstilles og at dette vil blive gjort hurtigst muligt.

Penneo dokumentnøgle: U7E20-9U01W-E2DKE-6044Y-3YAH1-PYYW0

Flere brugere af vaskeriet ønskede at de øvrige brugere af vaskeriet rydder op efter sig og deltager i rengøringen. Samtidigt var der ønsker til at lokalet bliver renoveret. Priserne blev også drøftet. Der blev nedsat en gruppe for brugerne af vaskeriet, som vil aflevere forslag til bestyrelsen vedr. ovennævnte.

Flere brugere af fællesbadet spurgte til planerne for renovering af badeværelset. Bestyrelsen er i gang med renoveringen, men ønsker er velkomne. Der findes ingen liste over brugerne af fællesbadet. Bestyrelsen oplyste, at der er en turnusordning for rengøring af badeværelset.

Flere andelshavere oplever støjgener fra naboejendommen. De pågældende andelshavere blev opfordret til at kontakte naboejendommen. Bestyrelsen bidrager gerne.

Der er problemer med at få koldt vand i nogle lejligheder. Bestyrelsen opfordrede andelshavere til at være opmærksomme på, at varmtvandsrør og koldtvandsrør ikke placeres for tæt på hinanden. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette.

Hvis man har punkterede ruder, kan man med fordel markere dem med et kryds. På et senere tidspunkt vil der blive lavet et samlet projekt for at få skiftet alle punkterede ruder.

Bestyrelsen oplyste, at hvis der konstateres råd i listerne på vinduerne, så vil disse blive skiftet i forbindelse med maling af vinduerne.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:15.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/smedehuset

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Signe Andersen (forperson).

Penneo dokumentnøgle: U7E20-9U01W-E2DKE-6044Y-3YAH1-PYYW0

PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden
Dirigent
På vegne af: By&Bolig
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-05 12:42:10 UTC

Mit ID

Signe Kyhl Andersen
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Smedehuset
Serienummer: 76814266-fdf4-46fe-b2c3-fbc622e405b2
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-11-05 13:05:09 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: U7E20-9U01W-E2DKE-6044Y-3YAH1-PYYW0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.