

Andelsboligforeningen Smedehuset

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. juni 2021

Mandag den 14. juni 2021 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 19 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer. Derudover deltog foreningens tekniske rådgiver Ole Brockdorff og Payam Faalzadeh fra Trio Arkitekter.

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.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af oktober måned 2020 i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

Ad 2 - Beretning

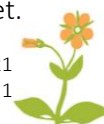
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Beretningen havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

NY ANDELSHAVER Igen i dette år blev der skiftet ud i beboerne. Adam og Astrid foretrak postnr. 2200, til gengæld fik vi Louis og af og til Viola, der gerne vil bo i postnr. 2100. Velkommen til jer. Vi håber i falder godt til og bliver glade for vores lille forening.

10 ÅRS PLAN: Den låneomlægning vi lavede for et års tid siden, har gjort at vi har penge til brug for de første års punkter i vedligeholdelsesplanen.

Der har været arbejdet en del med indholdet i vedligeholdelsesplanen der blev færdig ved årsskiftet.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Der er opgaver som bestyrelsen selv kan tage hånd om, sammen med håndværkere, og så er der opgaver som vores rådgiver TRIO må stå for.

Bestyrelsen fik udskiftet al gammel belysning til sensorlys med energipærer. Der er dog et par steder hvor vi skal have justeret på lamper, da de er ret følsomme overfor bevægelser (rystelser).

En undersøgelse af om udluftningskanalerne på loftet skulle renses, endte med at være gratis. Her skal vi alle på banen og rense vore ventiler i lejlighederne. Desuden skal motorerne på loftet bare renses en gang årlig.

De der har emhætter er også sluttet til udluftningskanaler, derfor er det vigtigt at emhætterne renses jævnlig. **HUSK DER MÅ KUN MONTERES MOTORFRIE EMHÆTTER, PGA. CENTRALSUG.**

Vi fik også ordnet nogle huller i brøndene i gården, hvor rotterne havde gnavet sig igennem. Her mangler vi stadig at få en større renovering foretaget.

EXTRA GENERALFORSAMLING D. 11. Maj 20 afholdt vi en extra GF hvor første etape af vedligeholdelsesplanen skulle vedtages, så vi kunne komme i gang med udbedring af den slidte kælder. Planen blev vedtaget og TRIO er gået i gang med at indhente tilbud. Blikkenslageren har udført noget af sit arbejde. Vi forventer at høre mere om projektets status på generalforsamlingen.

På den kommende GF har bestyrelsen forslag til vedtagelse for nye opgaver der gerne skal udføres i 2021.

FÆLLESARBEJDE: Der har været afholdt 2 gange fællesarbejde. En gang med rengøring af alle trapperum og i foråret fik vi malet væggene i opgang A-C. Flot arbejde.

FÆLLESLOKALE: Vi har brugt en del tid på at snakke brugen af lokalerne. Derfor sætter vi "brugen af lokalerne" på under eventuelt. Her kan ikke vedtages noget, men der kan diskuteres brugen af lokalerne.

RADIATORER: Vi må præcisere at Radiatorer ikke må fjernes. Det antal der er i hver lejlighed er afstemt efter rummets størrelse og de temp. vi har her i landet. De tilhører foreningen og kan derfor heller ikke bare fjernes. De der har fjernet en eller flere vil ved salg skulle genetablere disse. Bestyrelsen er blevet anbefalet at genopsætte radiatorer i alle opgange, hvor de mangler. Dette vil vi tage op i det næste års arbejde.

GASRØR: Det samme gælder gasrør. De tilhører foreningen og det er for længe siden vedtaget at der skal være mulighed for tilslutning til gas i ejendommen.

LOFTSLEMME: Der blev skiftet til nye loftslemme i opgang a-b og c. I den forbindelse skal det bemærkes at der skal være fri adgang til trapperne på reposerne.

RÅD/SVAMP ALTANDØRE: Sagen med svampe og råd i altandøre mod gården fik endelig en ende. 2 sæt døre udskiftet og resten blev repareret. Hold gerne øje med om der sker forandringer igen.

ENERGIMÆRKNING: Vores ejendom har i mange år haft energimærket D, dvs. der har manglet nogle energibesparende foranstaltninger. Mærkningen skulle fornyes i 2021, men vi fik den fornyet i år og kom ind i gr. C. Rapporten ligger på hjemmesiden.

Der er forslag til forbedringer, der vil give årlige besparelser, men koster.

- udvendig isolering af endegavl over præstens hus
- udskiftning af vinduer/glas (med i 10 års planen)
- udskiftning af de 4 ventilatorer på loftet
- etablering af solceller – ca 25 m²- på taget

Rapporten er gældende de næste 10 år.



Andelsboligforeningen Smedehuset

HVAD VENTER DER OS: I maj 2021 skal der være 5 års gennemgang af tagaltaner og de to nye facadealtaner mod gaden. TRIO har lovet at deltage. Blandt andet for at se om afløbet fra altanerne kan laves bedre, så der ikke står vand i bunden i længere tid.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Payam Faalzadeh fra Trio Arkitekter gennemgik de væsentligste punkter fra foreningens vedligeholdelsesplan, herunder fuger omkring vinduer, fuger omkring udvendige døre, etageadskillelsen mellem kælder og stueetage, faldstammer samt kloakker.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019/2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 107.557 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 245.783 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.

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 ... | 52.300.000 kr. |
| | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 24.365 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 15.665.312 kr. |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 7.298 kr. pr. m2 |

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 12.200 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 4.923 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 17.423 kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

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

Friværddi

| | | |
|----|--|------|
| P1 | Friværddi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen) ... | 74 % |
|----|--|------|



Andelsboligforeningen Smedehuset

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.

Andelsværdien blev drøftet. Det blev fremhævet at foreningens reserver nu var oppe på ca. 30 % af ejendommens værdi. Gennemsnittet blandt andelsboligforeninger i Københavnsområdet ligger på ca. 10 %. Muligheden for at fastfryse valuarvurderingen blev også drøftet. Det blev aftalt, at der skal holdes et møde for foreningens medlemmer, hvor dette emne skal drøftes inden næste generalforsamling.

Der blev stillet ændringsforslag til andelsværdien, således at den skulle udgøre 16.000 kr. pr. m². Forslaget blev ikke vedtaget.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **12.500 kr. pr. m²** (sidste år: 11.500 kr. pr. m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020/2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 vedr. stigning i boligafgiften med 2 kr./m²/måned pr. 1. januar 2022 blev behandlet under dette dagsordenspunkt og vedtaget.

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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Der blev stillet ændringsforslag til formuleringen, idet bemyndigelsen skulle forudsætte, at bestyrelsen vælger et fast forrentet lån og at der afdrages på størstedelen af lånet.

Forslaget (med ændringsforslag) blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Forslag 2 – **Venteliste** ændring af vedtægtens § 13,2 punkt D.

Bestyrelsen foreslår ændring foreningens vedtægter (nuværende formulering):

§ 13.2, D Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Personer kan først optages når de er fyldt 14 år. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

Foreslås ændret til

§ 13.2, D Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Personer kan først optages når de er fyldt 14 år. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr pt. 200 kr./år for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt pr. 1.1 skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten ved at indbetale gebyr pt. 200 kr., idet de ellers slettes.

Der blev stillet følgende ændringsforslag

§ 13.2, D Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Personer kan først optages når de er fyldt 14 år. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr pt. 100 kr./år for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt pr. 1.1 skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten ved at indbetale gebyr pt. 200 kr., idet de ellers slettes.

Det blev drøftet om opkrævningen kan laves som BS opkrævning, så andelshavere ikke mister deres placering på ventelisten, hvis andelshaveren glemmer at betale.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – **Venteliste**

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af ventelisteregler

Venteliste: Hver andelshaver kan skrive én person op. Indmeldelse på venteliste koster kr. 200,- og herefter 100 kr. om året. Framelder man den opskrevne og ønsker en ny på listen, kommer denne person nederst på listen. Man får tilbudt en lejlighed når, der er en ledig andelslejlighed og denne ikke sælges internt. Man slettes fra ventelisten, hvis man ikke betaler sit årlige ventelistegebyr.

Ventelisten administreres af bestyrelsen. Listen indeholder dato for indmeldelse, hvem der har skrevet vedkommende på listen, navn og e-mail på ventepersonen, hvornår man får tilbudt lejlighed, og hvor mange gange man har sagt nej. Desuden føres der regnskab med indmeldelsesgebyr. Andelshaverne kan til enhver tid få oplyst, hvem de har på listen og hvilket nummer på listen den pågældende er.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – **Fælleslokalet** laves om til bolig

Bestyrelsen stiller forslag om at fælleslokalet laves om til bolig.

Motivation: Forslaget tager udgangspunkt i 2 konstateringer:

1. De regler/vedtægter, der gælder for, hvordan man bruger fælleslokalet har en lang tradition for at blive kontinuerligt enten ignoreret eller overtrådt, selvom de alle er blevet vedtaget under forskellige GF'er i tidens løb. Der er ikke så meget "fælles" omkring brugen af vores fælleslokale, og det er både



Andelsboligforeningen Smedehuset

meget tidskrævende og frustrerende at skulle administrere et lokale, som burde drives af en fælles ansvarsfølelse, som tit viser sig kun fra sin teoretiske side.

2. Vi skal finansiere en vedligeholdelsesplan, der strækker sig over de næste 10 år og kræver over 4.000.000 kr. Pt. har vi ca. 2.000.000 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 ² . | |
| Salgspris ved en andelskrone på 11.500 kr. ... | 1.265.000,00 kr. |
| Salgspris ved en andelskrone på 12.500 kr.: | 1.375.000,00 kr. |
| Boligafgift pr måned ved en m ² pris på 44,25: | 4.867,50 kr. |
| Boligafgift pr måned ved en m ² pris på 46,25: | 5.087,25 kr. |

Såfremt forslaget om en stigning i andelskronen på 1.000 kr. vedtages vil prisen for en andelslejlighed i fælleslokalet være 1,37 mio. (med et fradrag pga. manglende bad). Salg af fælleslokalet til andel vil med indtægten på over 1 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.

Forslaget blev ikke vedtaget, men det blev besluttet, at forslaget igen tages til behandling på næste generalforsamling.

Forslag 5 – Stigning i boligafgiften

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften stiger med 2 kr./m²/måned pr. 1. januar 2022

Motivation: Huslejen er ikke blevet reguleret gennem mange år. Jf. oplægget til 10-årsplanen, som kommer på GF, skal der indhentes yderligere lån for at gennemføre alle projekterne. For at finansiere nye låneoptag foreslår bestyrelsen at huslejen løbende øges.

Esben har lavet en fremskrivning, der viser, hvor meget huslejen vil stige pr. kvm ved forskellige fiktive beløb på låneoptag. Vi har lige nu finansiering til arbejdet, der skal udføres i 2020 og 2021. I 2022 vil der være behov for at optage et nyt lån på ca. 1 mio. kr. for at finansiere nogle store poster herunder adskillige arbejder på loftet og vedligehold af vinduer.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 4 Budget.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 6 – Husorden revidering af husorden

Bestyrelsen stiller forslag om at husordenen revideres (se bestyrelsen forslag til revideret husorden på hjemmesiden).

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 7 – igangsætning af vedligeholdelsesarbejder

2. Bestyrelsen ønsker godkendelse til at sætte flg. Arbejder i gang i 2021:

- **90.000 kr. til udbedring af alle fordøre**, så deres funktion genoprettes. Pilotprojektet er blevet gennemført hos Signe, og hun melder tilbage med tilfredshed om genopretningen af sin dør. Dørene udbedres, så de let kan åbnes/lukkes og de ikke er utætte og vi undgår træk. Det vil sige, at dørene tages af, brandsikres med pasta, låse og hængsler justeres i højde. Karmene bliver ikke udskiftet og eventuelle slag eller andre æstetiske forhold udbedres ikke.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Smedehuset

- **750.000 kr. for udskiftning af bagdøre.** Udskiftning af alle bagdøre til nye, brandsikre bagdøre med profil samt karme svarende til de eksisterende. Dørene brandsikres altså optimalt under hensyn til æstetikken så de kommer til at minde mest muligt om de nuværende bagdøre. De konkrete tilbud skal genbesøges.

| Budget | |
|---------------------------------|-------------|
| Håndværkerudgifter ... | 480.000 kr. |
| Uforudseelige omkostninger ... | 48.000 kr. |
| Håndværkerudgifter i alt ... | 528.000 kr. |
| Teknisk rådgivning ... | 48.000 kr. |
| Byggesagsadministration ... | 20.000 kr. |
| Omkostninger uden moms ... | 596.000 kr. |
| Moms ... | 149.000 kr. |
| Forsikring ... | 0 kr. |
| Myndighedsgodkendelse ... | 0 kr. |
| Samlede omkostninger ... | 745.000 kr. |
| Afrundet finansieringsbehov ... | 750.000 kr. |

Forslaget blev **vedtaget**.

- **325.000 kr. for renovering af kloakker i gården:** En del af kloaksystemet er renoveret, men der er en god portion tilbage. Vi har nogle defekte afløbsrør i gården, som anbefales udbedret. Denne renovering bidrager bl.a. til at holde rotter ude.

| Budget | |
|--------------------------------|-------------|
| Håndværkerudgifter ... | 200.000 kr. |
| Uforudseelige omkostninger ... | 20.000 kr. |
| Håndværkerudgifter i alt ... | 220.000 kr. |
| Teknisk rådgivning ... | 30.000 kr. |
| Byggesagsadministration ... | 10.000 kr. |
| Omkostninger uden moms ... | 260.000 kr. |
| Moms ... | 65.000 kr. |
| Forsikring ... | 0 kr. |
| Myndighedsgodkendelse ... | 0 kr. |
| Samlede omkostninger ... | 325.000 kr. |

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ovennævnte forslag finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Forslag 8 – anskaffelse af nye vaskemaskiner og tørretumbler til vaskeriet

Sidste års nedsatte vaskerigruppens to medlemmer Silje og Michael stiller forslag:

Det foreslås, at vi anskaffer nye vaskemaskiner og tørretumbler til vaskeriet, da de nuværende er for dyre i drift og efterhånden slidte og derfor ikke vasker tøjet ordentligt længere.

Nye maskiner vil betyde bedre vaskemuligheder, samt mere økonomisk og miljørigtig brug. Prisen for brug af vaskeriet vil derfor kunne sættes ned.

Foreningen fortsætter finansiering som hidtil og får derfor også et evt. overskud fra vaskeriet. Priser på vask og tørring justeres årligt op eller ned i forhold til brug og udgifter til maskinerne, så det er brugerne og ikke foreningen der betaler omkostningerne.

Detaljer såsom maskinvalg og betalingsform overlades til brugerne af vaskeriet.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Baggrund: Efter grundig undersøgelse af alternativer til nye maskiner ud fra behovet i vaskeriet og grundig undersøgelse af strømforbrug og specifikationer, er vi kommet frem til følgende mulige løsninger:

Forslaget går på finansiering af nye husholdningsmaskiner (tre vaskemaskiner og en tørretumbler) til en værdi af 20.000 kr. + montering (ca. 5.000 kr.). Alternativt, nye industrimaskiner (to vaskemaskiner og en tørretumbler) med betalingssystem til en værdi af 42.000 kr. inkl. montering. Hertil kan vælges en serviceordning til ca. 6.000 kr. årligt efter garantiperiodens udløb.

Husholdningsmaskinerne er billigst i drift og investering, hvilket vil blive afspejlet i vaskeprisen. Dog har de ikke et betalingssystem og alternativer må findes. Det kunne fx være en månedlig betaling per bruger. Husholdningsmaskinerne har flere programmuligheder og vasker tøjet renere, men er længere tid om at vaske/tørre tøjet. Derfor går forslaget på en opgradering fra to til tre vaskemaskiner. Tørretumbleren er med varmepumpe, hvilket betyder at den tørrer for ca. ¼ af prisen af den nuværende maskine og er mere skånsom overfor tøjet.

Forslaget blev **vedtaget**, idet det blev besluttet at anvende op til 42.000 kr. på indkøb af nye vaskemaskiner hhv. tørretumblere. Brugerne beslutter, hvilken type maskiner der skal indkøbes.

Forslag 9 – bekæmpelse af skægkræ

En andelshaver stiller forslag om, at der afsættes 47.500 kr. til bekæmpelse af skægkræ i ejendommen af Rentokil, der arbejder med skadedyrsbekæmpelse.

Baggrund: Skægkræ er et nyt skadedyr i Danmark, som er kommet til landet fra Norge. Man kan ikke foretage bekæmpelse af skægkræ i en enkelt lejlighed, men skal bekæmpe en hel ejendom inkl. kælder, lofter, trappeopgange m.m. da dyrene hurtigt spreder sig blandt andet via rørføringer. Ejendomme er adskilt af brandvægge og der er ikke rørføringer imellem ejendomme, og derfor vil de ikke bevæge sig imellem bygninger men kun inden for den enkelte ejendom. Derfor skal der være enighed i foreningen om, at skægkræ skal bekæmpes. Det skal dog siges, at skægkræ ikke gør decideret skade, men de formerer sig hurtigt, har en meget lang livscyklus, og for nogen er de ulækre og en stressfaktor i deres hjem.

Tilbud: Der er indhentet tilbud fra to forskellige firmaer, der arbejder med skadedyrsbekæmpelse og fulgt op med telefonsamtale. Her en kort gennemgang af de to tilbud og anbefaling til valg af firma.

Ens for begge firmaer er, at de bekæmper med ædegift og kommer på besøg tre gange med cirka tre-fire ugers mellemrum. Firmaet Rentokil bruger udelukkende ædegift og mener at sprøjtegift er overflødig, da dyrene er natdyr og gemmer sig i sprækker og man kun kan komme dem til livs med ædegift. Firmaet Citytox anvender både ædegift og sprøjtemiddel.

Ædegift er en gel man drypper langs paneler og andre mørke sprækker, hvor skægkræene gemmer sig. Skægkræene er et natdyr, så man vil ikke opleve, at de spiser gelen, men den dræber dyrene. Et dødt skægkræ bliver spist af familien og på den måde spredes giften. Skægkræ lægger æg og har en meget lang livscyklus. Ejendommen skal have behandling tre gange for at sikre, at der ikke er uudklækkede æg, der blot starter en ny familie af skægkræ.

Rentokil: Rentokil ligger både i Danmark og i Norge. Skægkræ stammer fra Norge men kom først til Danmark for nogle år siden. Det er altså et ret nyt skadedyr i Danmark, men Rentokil har flere års erfaringer med bekæmpelse af dem. Rentokil bruger udelukkende ædegift i bekæmpelsen. På Trustpilot er der blandede anmeldelser af Rentokil, men kritikken er fra 2019 og omhandler udelukkende service og ikke effekten af behandlingen. Der er klager over, at de ankommer uden varsel eller ikke vender tilbage på et ønske om tilbud. Jeg fik rigtig god service, da jeg ringede til dem. **Pris: 47.460 kr. ex. moms**

Citytox: Citytox bruger flere behandlingsmetoder. Ædegift, sprøjtemiddel og en detektor/fælde giver et billede af, hvordan effekten af behandlingen er. Pga. sprøjtegiften må man ikke opholde sig i sin lejlighed en time efter, at der er blevet sprøjtet. Citytox scorer topkarakter på Trustpilot. **Pris: 82.500 ex. moms.**



Andelsboligforeningen Smedehuset

Anbefaling: Pba. af telefonsamtale med begge firmaer og argumenter om at sprøjtegift er overflødig samt et blik på prisen for opgaven, vil jeg anbefale, at vi bruger **Rentokil** til bekæmpelse af skægkræ.
Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 10 – vedr. vedtægtsændring vedr. digitale generalforsamlinger

For at tage højde for eventuelle fremtidige pandemier og tilsvarende foreslår bestyrelsen følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

22.4 Generalforsamlinger kan afholdes digitalt (på Teams eller tilsvarende), såfremt bestyrelsen måtte vurdere, at det vil være nødvendigt.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 11 – vedr. husorden for fælleslokalet

En andelshaver stillede forslag om at husorden for fælleslokalet, vedtaget på GF 2019 ændres således som beskrevet i det udsendte forslag.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 12 – vedr. husorden for fælleslokalet vedtaget på GF 2019

A: Bringes som forslag, hvis forslag 11 vedtages.

Andelshavere der siden sidste GF (2019), har betalt for leje af fælleslokalet, for en aktivitet der iflg. den netop vedtagne husorden (forslag 11), burde have været at betragte som almindeligt brug, skal have pengene betalt tilbage.

Forslaget blev ikke taget til behandling, da forslag 11 ikke blev vedtaget.

B: Bringes som forslag hvis forslag 11 ikke vedtages.

Andelshavere der siden sidste GF (2019), har betalt for leje af fælleslokalet, for en aktivitet der iflg. hensigten med husordenen af 2019, burde have været at betragte som almindeligt brug, skal have pengene betalt tilbage.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var Bestyrelsesmedlem Jean-Louis Lochet på valg - og han modtog genvalg. Lotte Tania Rosenholm var udtrådt af bestyrelsen, hvorfor Morten Borbjerg Jakobsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev Silje Berggreen og Signe Andersen valgt. Som interne revisor blev Michael Jensen valgt.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Bestyrelsen består herefter af:

| | | |
|-------------------|---------------------------------|--------------|
| Formand | Rie Holm | på valg 2021 |
| Bestyrelsesmedlem | Esben Haarder Paludan | på valg 2021 |
| Bestyrelsesmedlem | Morten Borbjerg Jakobsen | på valg 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Jean-Louis Lochet | på valg 2022 |
| 1. suppleanter | Silje Berggreen | på valg 2021 |
| 2. suppleanter | Signe Andersen | på valg 2021 |
| Intern revisor | Michael Jensen | på valg 2021 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

SJELDANI Boligadministration AS blev genvalgt som administrator.

Ri Statsaut. Revisorer blev genvalgt som revisor – her blev der dog samtidig givet bemyndigelse til bestyrelsen til eventuelt i løbet af året at ansætte ny ekstern revisor.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Det blev drøftet, hvordan vaskeriet skal fungere, herunder prisen for at benytte vaskeriet. Der vil komme et forslag til behandling på foreningens kommende generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:57.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Rie Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-06-17 03:45:33Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-18 03:58:31Z

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>