

Andelsboligforeningen Smedehuset

Referat fra ordinær generalforsamling den 5. oktober 2023

Torsdag den 5. oktober 2023 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, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer.

Foreningens administrator Carsten Volden 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:

Hvad er der sket siden sidste GF?

Konvertering af lån

Isolering af gavlen

Brandsikring og isolering af lyskasserne i kælderen

Ny forsikring: Gjensidige isf Købstæderne

Nye varmemålere

Hvad nyt ellers?

Året har været præget af mange ind og udflytninger:

Internt: Silje og Mikkel er flyttet til 70, 4., Thorbjørn til 70A, stuen.

2 beboere er flyttet ud: Esben og Jette.

Og så har vi fået nye beboere: Anton 70A, 4. TV, Jonathan 70C, stuen, Ronja og Mathias 70C, 5. TH.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Projekter for det kommende år

Vinduer.

Ønsker

Beboermøder på initiativ af beboerne.

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

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 439.822 kr. Dog skal det noteres at kursgevinst ved den gennemførte låneomlægning er bogført med 2.286.241 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023-2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - vedr. udskiftning af ejendommens vinduer og altandøre

Bestyrelsen foreslår, at ejendommens vinduer og altandøre udskiftes.

Foreningen har i 2020 fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af Trio Arkitekter, hvoraf det fremgår at ejendommens vinduer anbefales renoveret i 2022.

I ejendommens energimærke anbefales det, at vinduer og altandøre udskiftes, da de nuværende vinduer og altandøre er af ældre dato om med fordel, kan erstattes af lavenergiruder. Udskiftning af vinduer og altandøre vil medføre en besparelse på ejendommens varmeomkostning på ca. 36.300 kr. årligt (54,73 MWh fjernvarme og 23 kWh elektricitet). Denne besparelse er ikke medregnet i finansieringen af projektet, da varme betales direkte af den enkelte andelshaver.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at optage nødvendige lån til at finansiere projektet, herunder optage byggekredit og realkreditlån. Realkreditlånet hjemtages, når bestyrelsen vurderer at det er mest fordelagtigt for foreningen. Der anvendes 500.000 kr. af foreningens opsparede midler til at finansiere projektet.

Forslag 1a: Vinduer og altandøre udskiftes.

Forslag 1b: Vinduer og altandøre renoveres.

Forslag 1c: Vi foretager os intet med vinduerne i de kommende 5 til 10 år, hvor vi sparer op med henblik på deres udskiftning, og dermed undgår at skulle optage et nyt dyrt lån med høje renter lige nu.

Beskrivelse	Forslag a	Forslag b	Forslag c
Håndværkerudgifter ...	2.839.000 kr.	1.010.000 kr.	0 kr.
Byggeplads hhv. stillads ...	1.130.000 kr.	750.000 kr.	0 kr.
Uforudseelige omkostninger ...	397.000 kr.	265.500 kr.	0 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	4.366.000 kr.	2.025.500 kr.	0 kr.
Miljøundersøgelse ...	20.000 kr.	10.000 kr.	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	658.000 kr.	305.325 kr.	0 kr.
Byggesagsadministration ...	150.000 kr.	100.000 kr.	0 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	5.194.000 kr.	2.440.825 kr.	0 kr.
Moms (25%) ...	1.298.500 kr.	610.206 kr.	0 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	200.000 kr.	100.000 kr.	0 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Forsikring ...	15.000 kr.	10.000 kr.	0 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	6.707.500 kr.	3.161.031 kr.	0 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	6.750.000 kr.	3.200.000 kr.	0 kr.

Finansiering			
Anvendelse af foreningens formue ...	500.000 kr.	500.000 kr.	0 kr.
Forventet tilskud fra kommunen ...	1.700.000 kr.	0 kr.	0 kr.
Indtægt ved salg af fællesrum ...	2.164.690 kr.	2.164.690 kr.	0 kr.
Optagelse af lån ...	2.385.310 kr.	535.310 kr.	0 kr.
Finansiering i alt ...	6.750.000 kr.	3.200.000 kr.	0 kr.

Det forventede tilskud fra kommunen er estimeret på baggrund af den tekniske rådgivers erfaring. Det endelige beløb kendes først, når der foreligger et tilsagn fra kommunen om tilskud.

Inden behandlingen af dette forslag, blev forslag 4 og forslag 4a om salg af foreningens fælleslokale vedtaget og provenu (2.164.690 kr.) samt ekstra boligafgiftsindtægt (5.087 kr. månedligt, svarende til ca. 61.044 kr. årligt) skal anvendes til finansiering af dette forslag.

Ved afstemning blev **forslag 1b vedtaget** og bestyrelsen fik bemyndigelse til optagelse af enten banklån (eventuelt driftskredit) eller realkreditlån til finansiering af projektet, således som det fremgår af beregningen af finansiering ovenfor.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Forslag 2 - 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.

Efter en grundig drøftelse af forslaget og afstemning om flere ændringsforslag, blev det besluttet at forslaget skulle lyde således:

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 løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Låntypen (fast rente) skal være den samme som nuværende lån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – forslag om boligafgiftsstigning på 10 %

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften skal stige med 10 %. Lejeindtægter årligt (kun boligafgift er 1.164.258 kr. svarende til 46,24 kr. pr m2 om måneden). Ved 10% stigning af boligafgift vil vi få 116.400 kr. ind yderligere årligt. En lejlighed på 100 m2 vil få udgifter for 460 kr. mere om måneden. Boligafgiftsstigningen træder i kraft 1. januar 2024.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 – forslag om salg af fælleslokale

Bestyrelsen foreslår at foreningens fælleslokale sælges. Herunder er et lille regnestykke over, hvad vi ville kunne få ud af at sælge fælleslokalet (areal: 110 m2):

Salgspris ved en andelskrone på 19.679 kr. pr. m2 ...	2.164.690,00 kr.
Boligafgift pr. måned ved en m2 pris på 46,25 kr. ...	5.087,50 kr.
Boligafgift pr. måned ved en m2 pris på 50,85, kr. ...	5.596,25 kr.

Derudover ville foreningen spare de vand-, gas-, el- og varme-udgifter forbundet med driften af fælleslokalet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4a – forslag om salg af fælleslokale - tilføjelse

Andelshaverne Anders og Rie stiller forslag om følgende tilføjelse til forslag om salg af fælleslokale:

De penge der kommer ind ved salg og besparelser, hensættes til fremtidige forbedringer og vedligehold på ejendommen. Så store huslejestigninger undgås.

Vi har ikke de tal vi skal bruge for at lave et regnskab for besparelser endnu, men i GF referat for 2021/2022, finder man tal der stadig kan bruges.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Forslag 5 – vedtægtsændring vedr. venteliste

Bestyrelsen foreslår at foreningens vedtægt § 13 ændres som beskrevet nedenfor. Ændringerne er markeret med rød tekst.

§ 13 Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er ~~h~~ andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Det kræves dog, at andelshaveren har været andelshaver samt beboet lejligheden i mindst 1 år, for at kunne benytte denne ret.
 - B) Til andre personer i forbindelse med bytte med anden bolig. Det kræves dog, at andelshaveren, har været andelshaver i mindst 1 år, for at kunne bytte internt og 3 år for at kunne bytte eksternt.
 - C) Andre andelshavere i foreningen efter anciennitet. En andelshavers anciennitet starter fra det tidspunkt andelshaveren overtager en andelslejlighed i Smedehuset. Anciennitet nulstilles ved overtagelse af lejlighed jf. litra C. Overdrages boligen ~~af~~ til et medlem af foreningen, har bestyrelsen indstillingsretten til den nu ledige bolig. ~~Bestyrelsen skal først tilbyde boligen i henhold til foreningens ventelister.~~ Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes efter anciennitet og dernæst til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C, D, og E og derefter til den person, som indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra F.
 - D) Andelshavere opskrevet på brudt forhold/skilsmisseliste. Det er muligt at blive optaget på brudt forhold/skilsmisselisten, hvis man som samlevende par har fælles hjemmeboende barn/børn under 18 år, har været andelshaver i mindst to år. Andelshavere som overtager en lejlighed på brudt forhold/skilsmisselisten betragtes som nye andelshavere, og anciennitet nulstilles fra den dato overdragelsen af den nye lejlighed sker. Den andelshaver som bliver boende i den fraflyttede lejlighed beholder sin anciennitet. Bestyrelsen har indstillingsretten til en ledig bolig overdraget efter litra D, hvis denne frigives indenfor 5 år efter indflytning. Frigives en lejlighed overdraget efter litra D, skal den altså tilbydes efter anciennitet, og dernæst til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C, D, og E og derefter til den person, som indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra F.
 - ⇒ E) 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. ~~100-200~~ 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~~ 100 kr., idet de ellers slettes.
 - ⇒ F) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Der blev stillet ændringsforslag om at teksten 'har fælles hjemmeboende barn/børn under 18 år,' udgik af litra D). Ændringsforslaget blev vedtaget.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Forslag 6 – ændringer til husorden

Bestyrelsen foreslår at foreningens husorden ændres som beskrevet nedenfor. Ændringerne er markeret med rød tekst.

Som andelshaver i A/B Smedehuset er vi alle medansvarlige for at passe godt på vores ejendom og udendørsarealer. Det er derfor naturligt at opstille nogle almindelige regler, der kan være med til at skabe et godt klima blandt foreningens beboere og beskytte bebyggelsen.

AFFALD skal anbringes i de opstillede containere. Dagrenovation, findes flere steder i gården. Pap- og aviscontainer og batteriboks, findes i mellemgangen ud mod Helgesensgade. Glascontainer, findes i nærområdet, bl.a. ved Irma. Storskrald i storskraldsrum findes i gården til højre for Irma. Skilt på døren. Din gårdnøgle passer til porten. Byggeaffald skal afleveres ved genbrugspladsen. Kemikalieaffald sættes i skuret til venstre for storskraldsrummet.

AFLØB i lejligheder skal holdes rensede, så oversvømmelse og forstoppelse undgås. Der må ikke smides ting i toilettet, der kan tilstoppe, så som kattegrus, engangsbleer o. lign. Løbende toiletter skal straks repareres, af hensyn til vandspild. Det anbefales at hælde et par liter kogende vand i hvert afløb 1 gang om ugen. Således reducerer man kraftigt risikoen for forstoppelse samt overforbrug af miljøskadelige kemikalier (afløbsrens for eks.). Desuden reducerer det også forekomsten af uønskede skadedyr, der benytter sig af afløbene for at kravle op i lejlighederne.

ALTANER skal holdes fri for opmagasinering og holdes rene og plejede (som indvendig vedligeholdelse). Der må grilles med behørig hensyntagen til medbeboere. Der må sættes valgfrit betræk op på behørig vis. Det er ikke tilladt at skyde fyrværkeri af fra altaner og vinduer. Blomsterkasser må opsættes både inden- og udenfor gelænderet.

BESTYRELSE

Bestyrelsen mødes minimum 1 gang om måneden og derudover efter behov. Der er en klar rollefordeling internt i bestyrelsen, eks. forperson (administration og daglig økonomi) salg og køb af lejligheden, venteliste og referant ~~mht. hvem der gør hvad~~, så det er let gennemskueligt for andelshaveren, hvem de skal kontakte med hvilke spørgsmål (se opslag på tavle i trappeopgang). Der vil altid, efter hvert bestyrelsesmøde, blive udsendt et referat. ~~Bestyrelsen har hvert år mulighed for at modtage telefonpenge fra foreningen (op til 600,- kr.).~~ Det afgøres internt før hver GF på baggrund af, hvor meget de hver især har brugt deres telefon i bestyrelsesøjemed. En gang om året kan bestyrelsen tage på restaurantbesøg på foreningens regning som en anerkendelse af deres arbejde. Der er sat 1.000 kr. per bestyrelsesmedlem til det årlige restaurantbesøg. Bestyrelsen har ikke pligt til at deltage i fællesarbejdet. Bestyrelsen består af 3- 5 medlemmer samt 1-2 suppleanter.

BOLDSPIL, STØJ I GÅRDEN OSV.

Når gården bruges, skal gårdlaugets regler for brug følges (se opslagstavle og skab i gården). Ud over dette, er det ikke tilladt at bruge husfacaden til boldspil, tegning og maling.

CYKLER, BARNEVOGNE o.l.

Cykler o. lign. må ikke sættes i opgangen. Barne-/klapvogne kan sættes under trappen, men kun i det omfang det ikke hindrer for naturlig brug af indgangspartiet og postkasser. Man er selv ansvarlig for at holde orden. Der er parkering i stativer i passagen, cykelskur i gården og i kælder under 70 C. Hovednøgle passer til døren. Husk at holde dørene til kældertrapperne låste.

DØRTELEFON

Vis omtanke når du lukker fremmede ind i opgangen. Den del af dørtelefonen der er inde i lejlighederne, har man selv ansvaret for og udgiften til reparation af. Nyt navneskilt til dørtelefonens tavle på gaden bestilles hos en andelsbeboer, som har denne post ~~bestyrelsen~~ og koster dd. ca. Kr. 75.



Andelsboligforeningen Smedehuset

FEJNINGSORDNING AF GADE

For at give de unge i ejendommen en mulighed for at tjene lidt lomme penge, udbydes jobbet som fortovsfejer når det er ledigt.

- 1) Hvis ingen er interesserede i jobbet, laves en liste, hvor hver husstand tildeles en måned, hvor der fejes én gang om ugen.
- 2) Hver opgang får ansvaret for 1 måned ad gangen, og opgangens beboere skriver sig på en liste, der hænges på i opgangen,

FÆLLESARBEJDE

Der afholdes fællesarbejde to gange om året - 2. søndag i Maj og 2. lørdag i september fra kl. 09:00 – 16:00 (7 timer inkl. 1 times frokost). Fællesarbejdsdagene er for andelshavere og beboere alle over 18 år. Børn under 18 og lejere af et værelse er ikke påkrævet af deltage, men er meget velkomne. Når der er babyer i foreningen og behov for pasning nedsættes en gruppe til pasning af børn, de laver samtidig frokost og kaffe/kage til de arbejdende. Alle over 18 år har pligt til at deltage eller udføre deres arbejde (6 timer pr. dag) eller indenfor 2 uger efter. Bestyrelsen vil gøre opmærksom på de eksakte datoer, MEN andelshaverne har altid selv pligt og ansvar for at få deres arbejde lavet i det ovennævnte tidsrum. Gøres dette ikke, vil det medføre en afgift på kr. 1.500,- pr. dag. Har man ikke mulighed for at deltage på dagen, er man i dialog med bestyrelsen om en opgave, som skal løses inden 14 dage efter fællesarbejdet. Bestyrelsen har mulighed for at give en afgift på kr. 1400 pr dag, med begrundelsen gentagende udeblivelse fra fællesarbejdet. Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt pga. arbejdsbyrden, kan der indkaldes 2. søndag i september eller 2. lørdag i Maj til fællesarbejdsdag. Dette meldes ud min. 4 uger før den pågældende fællesarbejds dato. Fællesarbejdet har altid to formål 1) at få vedligeholdt vores ejendom 2) at have det hyggeligt med andre beboere i ejendommen. Deltagelse i fællesarbejde er frivillig, når man er fyldt 70. Lejere af enkelte værelser er fritagede.

FÆLLESBAD

I gården mellem bagtrappe 70 B og 70 A ligger foreningens fællesbad. Brugere af fællesbadet er ansvarlige for løbende rengøring og vedligeholdelse af fællesbadet. Alle der benytter badet indgår i en rengøringsordning.

Alle brugere efter brug: Overskydende vand svabes. Hår og lignende fjernes. Håndvasken tørres af med en klud.

Der udnævnes bruger af fællesbadet, som er ansvarlig for løbende rens med rodalon ifbm svamp og tømning af filter i afløbet. Brugere af fællesbadet har ansvar for selv at arrangere et fællesbadsmøde en gang om året, hvor det aftales, hvem der er ansvarlig for rengøring.

Der kan ikke bestilles tid til badet. Er der optaget må man pænt vente. Rengøringsordningen præciseres: fællesbadet skal gøres grundigt rent 1 gang om ugen. En rengørings turnusordnings liste opstilles på fællesbadsdør med navne og datoer.

FÆLLESLOKALET

Gældende regler for alle brugere af fælleslokalet: Der må ikke ryges i fælleslokalet. Fælleslokalet skal efterlades i samme stand, som ved overtagelsen. Musik må kun spilles for lukkede vinduer.

Almindelig

brug:

Lokalerne kan til enhver tid benyttes til almindelig brug af alle andelshavere. Almindelig brug dækker over alt det, der ikke er private selskaber eller arrangementer, hvor andre andelshavere ikke kan være til stede under lige vilkår. Der opkræves ikke afgift for almindelig brug af lokalerne.

Enhver andelshaver, der bruger fælleslokalet skal skrive navn og adresse på ophængt liste på fælleslokalets dør umiddelbart før brugen.

Ved brug af lokalerne skal der altid være en andelshaver til stede.

Oprydning indebærer opvask, tømning af opvaskemaskine, udluftning, rengøring af toilet og støvsugning. Da der ikke er en systematisk rengøringsordning for lokalerne, er det afgørende at alle brugere af lokalerne deltager i den løbende rengøring ved brug.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Fester og selskaber:

Der er mulighed for afholdelse af 6 årlige selskaber/fester efter særlige retningslinjer:

1. Fester kan kun afholdes fredage og lørdage.
2. ~~Fester skal varsles med min. 1 uge til tilstødende opgange og min. 1 måned til alle andelshavere.~~ Fester skal varsles 2 uger før i alle opgange via meddelelse på opslagstavlerne.
3. Forespørgsel om afholdelse af en af de 6 årlige fester skal ske til den der er booker for lokalet.
4. Tilladelse gives efter først-til-mølle-princippet.
5. De 6 fester er inklusiv eventuelle foreningsfester.
6. Lejeren af fælleslokalet er ansvarlig for, at det pågældende arrangement foregår uden gener for de øvrige beboere og naboer og skal være kontaktpar for alle i foreningen under hele udlejningsperiode.
7. Fester skal holdes indendørs. Oprydning og rengøring efter en fest eller lignende gælder også udendørs arealer, både gade og gård.
8. Rengøring af køkken, toiletrum, selskabslokale og gang efter udlejning indebærer gulvvask, aftørring af overflader, udluftning, vask af klude og viskestykker og tømning af affaldsspande.
9. Det er kun andelshavere i smedehuset, der må booke til en af de 6 årlige fester. Det vil sige, at man som ekstern lejer ikke må booke lokalet til fest.
10. Hvis festen holdes af en andelshavers barn, er det stadig andelshaver der har ansvaret for festen og denne skal kunne kontaktes under hele udlejningsperioden, også selvom barnet er fyldt 18 år.

Udlejning:

Fælleslokalet må kun udlejes til myndig person, det vil sige personer over 18 år.

Fælleslokalet udlejes for et døgn ad gangen, mandag-torsdag fra klokken 8.00 til 8.00, fredag-søndag fra 12.00 til 12.00 næste dag. Skal man bruge lokalet før 12.00, kan dette lade sig gøre, hvis lokalet ikke er booket dagen inden.

Priserne for at leje fælleslokalet: Interne lejere: ~~mandag-fredag~~ mandag-torsdag: kr. 100,- pr døgn. Fredag kl. 12.00 til søndag kl. 12.00: kr. 400,- pr døgn. Reservation og betaling skal ske til den ansvarlige booker. Lejen opkræves via huslejeopkrævningen.

Eksterne lejere betaler kr. 1000,- pr døgn.

Der betales ikke depositum, men andelshaveren har erstatningspligt for evt. skader og kan også pålægges en afgift for mangelfuld rengøring på kr. 300,-.

Lokalerne kan udlejes til brug for overnattende gæster. Dette koster kr. 200,- i hverdage og kr. 500,- i weekenden.

~~Ved udlejning får man udleveret nøgle til det høje skab i køkkenet med et udvalg af service.~~

~~Musik: Skal skrues ned efter kl. 22.00 i hverdagen og kl. 00.00 fredag og lørdag. Skal slukkes helt kl. 23.00 i hverdagen og kl. 03.00 fredag og lørdag. Må kun spilles for lukkede vinduer. Skal slukkes helt kl. 23.00 og ved fester kl. 03.00.~~

Der må ikke spilles musik for åbne vinduer.

Fælleslokaleudvalg:

GF har mulighed for at vælge et fælleslokaleudvalg. Alle der har lyst til at være med har mulighed for det. Udvalget står for det overordnede ansvar for at fælleslokalet bliver benyttet som aftalt, samt at udbyde aktiviteter i fælleslokalet. Fælleslokaleudvalget kan ansøge om penge til div. arrangementer og indkøb hos bestyrelsen. Større projekter skal forelægges på generalforsamlingen. Fælleslokaleudvalget afholder jævnlige møder og referat udsendes sammen med følgende bestyrelsesref.

GLAS/SANITET

Forårsager du eller din familie skade på vinduer eller sanitet, erstattes det af egen forsiring/husstand. Udbedring af skaden skal ske snarest efter, at skaden er sket. Foreningen har ingen glas/kummeforsikring.



Andelsboligforeningen Smedehuset

HUSDYR

Det er tilladt at have hund i andelsforeningen. Hver andel må max. have 1 hund, gælder også for besøgende hunde. Hund må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere f.eks. ved støj, og snavs i fællesarealer. Dyret må ikke have en aggressiv eller truende adfærd, som kan gøre, at beboere føler sig utrygge. Husdyrsejere er forpligtet til at fjerne snavs og pels i opgangene.

Det er tilladt at have en gæstehund, såfremt den ikke er til gene for nogen.

OMBYGNING I LEJLIGHEDER BAD

Skal du lave bad, skal der sendes en ansøgning med tegninger og beskrivelse af projekt til bestyrelsen. Alle badeprojekter skal følge den gældende lovgivning på området. Faldstammer og rør må ikke indbygges medmindre der er adgang til at inspicere dem. Ved reparation /udskiftning af faldstamme og vandvær, som foreningen foranstalter, vil du selv være ansvarlig for at fjerne evt. rørkasser. Da du selv bærer ansvaret for at projektet er lovligt, anbefales det at tage billeder der opbevares ved dine andelspapirer.

Alt el- og vvs-arbejde skal være udført af autoriseret firma. Laves der vinylarbejde i baderum skal der foreligge en attest på at det er udført af autoriseret håndværker.

Ombygning der indebærer fjernelse /roking af vægge, skal der altid indhentes tilladelse til. Se ovenstående.

Skal der ansøges hos kommunen, før en ombygning må starte, skal svarbrev fra kommunen sendes til bestyrelsen.

OPMAGASINERING

På for- og bagtrapper må der ikke være opmagasinering (brandvedtægter). Alle boliger har et tildelt rum på loftet. Kældrene må ikke bruges til opbevaring pga. fugt og svampefare. Døre, der er til overs i din lejlighed, kan opbevares på loftet ovenfor bagtrappen i 70.

OPSIGELSE AF EN ANDEL I SMEDEHUSET

Opsigelse sendes til administrator og bestyrelsen. Herefter overtager bestyrelsen ansvaret for at finde en køber via venteliste, intern eller ekstern.

En salgsperiode kan vare op til 3 mdr.

Andelshaver sørger for at have udfyldt vurderingspapirer der udleveres af bestyrelsen. Her skal alle forbedringer, tidligere og nuværende indføres. Alle bilag skal være vedlagt, inkl. ansøgninger til div. ombygninger osv. Desuden skal sælger få lavet en vvs attest af husets vvs,er og el-attest af husets elektriker. Når disse ting er færdige, bestiller bestyrelsen vurderingsmanden der kommer og gennemgår lejligheden og skal have alle papirer udleveret.

Denne proces kan tage et par uger. Sælger får vurderingsrapp. til gennemsyn og ved uenighed, tages emnet op igen. Den endelige rapport sendes til administrator sammen med bestyrelsens godkendelse af køber, køber og sælgers underskrift og div. oplysninger. Bestyrelsen har skema og sørger for udfyldning.

Resten af Køb/salg foregår mellem administratorkontoret og køber og sælger.

PARABOL/ANTENNER

Der er indlagt bredbåndsnet til tv og nettet. Der må ikke opsættes andre former for antenner eller paraboler i ejendommen.

RENHOLDELSE

For at bevare et rent og velholdt fællesareal, er man selv ansvarlig for at rydde op og gøre rent efter sig selv, ud over den trappevask der betales fra fælleskassen. Dvs. skraldeposer, cigaretskod, flasker, grannåle osv. fjerner man selv. Desuden skal man selv holde rent under dørmåtter medmindre man fjerner dem ved gulvvask. Bygger man om, flytter ud/ind, har man pligt til at renholde trapper, så andre beboere ikke slæber skidt med hjem. Eventuelle skader i trappeopgangen udbedres.



Andelsboligforeningen Smedehuset

RYGNING Af hensyn til andre beboere bedes man være hensynsfuld ryger. I en gammel ejendom som vores, siver røg desværre igennem etagerne og kan genere andre. Der må rygges på altaner. Det er ikke tilladt at ryge i fælleslokalet, kælderen, trappeopgange eller på loftet.

STØJ Udvis hensyn ved støjende adfærd og orienter medbeboere før nødvendig støjende adfærd udfoldes. Håndværkerstøj accepteres hverdage mellem kl. 07.00-20.00. Lørdag og søndag mellem kl. 10.00-17.00. Husholdningsmaskiner skal installeres, så disse ikke er til gene for øvrige beboere.

TØRRESTATIV/TØRRELOFT

Der tages hensyn til andre brugere, f.eks. lader man ikke sit vasketøj hænge i flere dage af gangen.

VAND Vandspild skal undgås. Dryppende haner og løbende cisterner skal repareres hurtigst muligt. Fryser, køleskab, vaskemaskine og opvaskemaskiner skal have vandbakke under, i tilfælde af utæthed.

VASKERUM

For at bruge vaskefaciliteterne skal man booke en tid på tavlen og af respekt for andre brugere overholde sin vasketid. Rummet skal forlades rengjort, ryddeligt og div. trævlefiltre skal være rengjorte. De andelshavere, der er tilmeldte fællesvaskeri bliver opkrævet et fast månedligt beløb via deres boligafgift.

VINDUER, private og i fællesområder, skal altid enten være lukkede og haspede eller stå på krog. Af hensyn til holdbarhed skal alle vinduer på fællesareal være lukkede i regn-, sne-, frost- og stormvejr. Vinduerne på loftet skal også holdes i det første hul, da det kan regne/sne ind og derved ødelægge de opmagasinerede ting og gulvet. Den, der åbner vinduer, er også ansvarlig for at lukke dem igen. Det er vigtigt at bruge begge hapsere, når man lukker et vindue. Bruger man kun den ene, opstår der med tiden en forvridding af vinduesrammen.

VENTELISTE

Tilmelding til ekstern venteliste foregår gennem det bestyrelsesmedlem, som er ansvarlig for ventelisten. Hver andel kan have en person skrevet op. Indmeldelse på venteliste koster kr. 200,- samt kr. 100,- årligt. Betaler man ikke det årlige gebyr til tiden, slettes man fra ventelisten. Framelder man sig den opskrevne, og ønsker en ny på listen, kommer denne person nederst på listen. Man får tilbudt en lejlighed når, der er en ledig og denne ikke sælges internt. Har man sagt nej 5 gange, slettes man af listen. Ligeledes slettes man hvis brevpost/e-mail ikke besvares eller returneres med ukendt adresse. Disse oplysninger får den opskrevne med, når tilbud sendes ud. Man står på en liste hos bestyrelsen. Denne liste indeholder dato for indmeldelse, hvem der har skrevet vedkommende på listen, navn og adresse på ventepersonen, hvornår man får tilbudt lejlighed, og hvor mange gange man har sagt nej. Desuden føres regnskab med indmeldelsesgebyr/årligt gebyr. Andelshaverne kan til enhver tid få oplyst, hvem de har på listen, hvis dette skulle være glemt, hvor mange gange personen har sagt nej og hvad nummer den pågældende er.

Efter en grundig drøftelse af bestemmelserne om fællesarbejde og efter behandling af flere ændringsforslag, blev det besluttet at ændringsforslag om at afgift for manglende deltagelse ved fællesarbejde skal være 1.500 kr. pr. fælles arbejdsdag og at opgaver kan udføres inden en måned efter fællesarbejdet. Bestyrelsen skal opkræve gebyret, det skal ikke opkræves efter en vurdering af bestyrelsen. Ændringsforslaget blev vedtaget. Efter behandlingen af dette forslag blev forslag 8 vedr. fejning af gade vedtaget.

Ved afstemning blev hele forslaget om ændring af foreningens husorden **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Forslag 7 - rensning og modernisering af centralventilation

Andelshaver Stefan (70, 3.) stiller på vegne af ventilationsudvalget forslag om renovering af centralventilationen i ejendommen. Der er stillet tre løsningsforslag. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Vores bygninger har et centralt ventilationsanlæg installeret for knap 30 år siden. På loftet står 4 store ventilatorer, som suger luft gennem de gamle ventilationskanaler og skorstene - og blæser det ud over taget.

For at anlægget kan fungere, skal kanalerne have en ventil i hver lejlighed.

Ventilen regulerer hvor meget luft der suges ind, og skal indstilles af en fagperson i forhold til etagen, krav i bygningsreglementet og kraften af ventilatoren. Dette er så vidt vides aldrig blevet gjort med vores system, mange ventiler er slet ikke blevet monteret, og derfor fungerer systemet ikke ret godt. Det betyder at beboere oplever støj, dårligt sug, og skidt i ventilationskanaler. Billedet iser hvordan ventil ser ud.



Ventilationsudvalget har nu undersøgt hvad det vil koste at få rettet op på problemet. Der er 3 mulige løsninger:

Forslag 7a - Løsning 1

- Beboerne opfordres til at installere ventiler på alle de manglende kanaler.
- Ventilationskanalerne renses

Fordele løsning 1:

- Mere sug og mindre skidt fra kanalerne
- Bedre indeklimate
- Pris - billigst

Ulemper løsning 1:

- Kortsigtet
- Løser ikke nødvendigvis støjproblemer

Prisoverslag løsning 1: 60.000 kr.

Forslag 7b - Løsning 2

- Beboerne opfordres til at installere ventiler på alle de manglende kanaler. Løsning 2 giver kun mening hvis alle ventiler er installeret.
- Ventilationskanalerne renses
- Ventilerne indstilles i fht. etage og rum
- Ventilatorerne på loftet får serviceeftersyn.

Fordele løsning 2:

- Mindre skidt fra kanalerne
- Bedre sug, da det bliver fordelt korrekt mellem etagerne og rummene
- Bedre indeklimate

Ulemper løsning 2:

- Hvis en beboer efterfølgende ønsker at lave en ændring, f.eks. at lukke et aftræk, flytte køkken eller bad eller lave et nyt aftræk, skal ventilerne i øvrige lejligheder på samme kanal indstilles igen, hvilket medfører ekstra udgifter.
- Hvis man pga. uheld eller uvidenhed kommer til at justere på ventilerne, skal de igen indstilles af en fagperson. Ellers skaber man gener for de andre beboere.
- Løser ikke nødvendigvis støjproblemer

Prisoverslag løsning 2: 45.000 kr.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Forslag 7c - Løsning 3

- Der opfordres til at installere ventiler på alle de manglende kanaler
- Motorerne i de eksisterende ventilatorer udskiftes, og der installeres automatisk trykregulering.
- Ventilationskanalerne renses og ventilerne indstilles.

Fordele løsning 3:

- Bedre indeklima
- De manglende ventiler kan installeres løbende (men anlægget fungerer bedst hvis de alle er installeret).
- Optimalt sug, da det automatisk reguleres efter behov
- Støjgener reduceres, da anlægget kun suger med den nødvendige kraft
- Kan programmeres til at slukke/skrue ned om natten og dermed yderligere reducere støjgener
- Beboere kan lave ændringer (åbne/blænde kanaler) uden at de øvrige ventiler skal indstilles igen (det sørger den automatisk trykregulering for).
- Hvis man pga. uheld eller uvidenhed kommer til at dreje på ventilerne, justerer anlægget selv trykket, således at man ikke skaber gener for andre beboere.
- Energibesparelse: Men denne løsning vil anlægget bruge 50%-70% mindre strøm, svarende til en besparelse på 3.000-4.000 kWh om året. Med en pris på 3,80 kr./kWh (gennemsnit første kvartal 2023), giver det til en besparelse på ca. 11.000 kr. pr. år. Dette er naturligvis et overslag, og ikke garanteret.

Ulemper løsning 3:

- Pris - dyrest

Prisoverslag løsning 3: 115.000 kr.

Ventilationsudvalget vil gerne indstille til at vi stemmer om vi ønsker en af disse tre løsninger. Priserne og energibesparelsen er baseret på overslag fra ventilationsrens.dk – der bør indhentes yderligere tilbud til sammenligning, hvis projektet iværksættes.

Ved afstemning blev det besluttet at give bestyrelsen bemyndigelse til at gennemføre enten forslag 7a (budget: 60.000 kr.) eller forslag 7c (budget: 115.000 kr.). Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens budget til vedligeholdelse.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 8 – vedr. fejningsordning af gade ændring af husorden

Andelshaverne Anders og Rie stiller forslag om, at alle andele har et ansvar for at fællesarealer, her gade, rendesten kloakriste, er rene og præsentable, på linje med renhold i opgange. (se husorden.). Der laves en turnus på 8 eller 14 dage, hvor en andel har dette ansvar. Vi er 26 andele og 52 uger om året, dvs. ca. 1 times arbejde pr år.

Renhold kan omfatte: Fejning af fortove, rendestene og mellemgang. Give bestyrelse besked om efterladt bohove, byggeaffald, efterladte cykler. Fjernelse af hundelorte. Desuden fjernelse af spindel fra vinduer til fælleslokalet og gadedøre. Snerydning og saltning er ikke en del af dette. Max ca. halv times arbejde.

Systemet fungerer med liste på tavle, der krydses af når jobbet er overstået. Udføres arbejdet ikke, betales der en afgift.

Det blev besluttet (ændringsforslag), at besked om efterladt bohove mm. skal rundsendes til alle andelshavere pr. mail.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Smedehuset

Ad 6-8 - Valg

På valg var formand Jean-Louis Lochet, som ikke modtog genvalg. Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år. Suppleant Sara W. Christensen har varetaget bestyrelsesposten efter Esben Harder Paludan, da Esben er fraflyttet foreningen. Sara W. Christensen stillede op som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Silje Berggreen blev valgt som ny formand. Sara W. Christensen blev valgt som nye bestyrelsesmedlem for to år og Stefan Frederiksen blev valgt som bestyrelsesmedlem for et år.

Som suppleanter blev Mathis K. Berggreen, Louis Vincent og Eva Garde valgt. Som intern revisor blev Michael Jensen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Silje Berggreen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Sara W. Christensen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Morten Borbjerg Jakobsen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Stefan Frederiksen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Signe Andersen	på valg 2024
1. suppleanter	Mathis K. Berggreen	på valg 2024
2. suppleanter	Louis Vincent	på valg 2024
3. suppleanter	Eva Garde	på valg 2024
Intern revisor	Michael Jensen	på valg 2024

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 dette punkt:

Foreningens afgangende formand Jean-Louis Lochet blev takket for sin indsats med stor applaus og gave.

Francois Pichon og Mathis K. Berggreen optog sig at være ansvarlige for rengøring, afkalkning mm. af foreningens vaskemaskine.

På næste beboermøde skal det drøftes, hvordan andelshavere kan hjælpe bestyrelsen med forskellige arbejdsopgaver.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:28.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Silje Berggreen (formand).



Andelsboligforeningen Smedehuset



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Smedehuset
A2	Adresse	Ryesgade 70 & 70A-C, 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	69 07 87 10

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	5. oktober 2023
--	-----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	65.500.000 kr.	28.179 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	10.539.272 kr.	4.909 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	652 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



Andelsboligforeningen Smedehuset

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	19.679 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	4.548 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	24.227 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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."

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-08 14:51:06 UTC



Silje Kærn Berggreen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 7ebda203-b9bb-4a8b-aea3-39c33c26e4bf

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-08 18:34:49 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>