

## Referat fra ordinær generalforsamling den 26. oktober 2017

Torsdag den 26. oktober 2017, 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 17 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 stemmer.

Foreningens formand Rie Holm bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi har nok engang haft et meget stille år, ingen ud/indflytninger, ingen store byggeprojekter. Det vildeste har været fællesarbejder.

**VARMECENTRAL.** Der arbejdes stadig på at finde en måde at få tilrettet afkølingen af fjernvarmevandet, så vi undgår bøder. Der er skiftet en regulator, der var defekt, men indtil videre har det ikke afhjulpet miseren. I kan følge med på de mdr. skemaer for forbrug der sendes ud til alle. Det kan se ud som en meget langsommelig proces, og det er helt rigtig, da man jo skal have en mdr. forbrug for at se om det man har gjort nu virker efter hensigten. Det er vores vvs'er der har opgaven.

**VASKERI/MØNTER:** Bortset fra de sædvanlige nedbrud af maskinparken, går det stille og roligt, Finn ser gerne at der vaskes noget mere = forbruges flere mønter.

**HÅNDVÆRKSARBEJDER:** Der har været udbedring af fejl på opgangsbelysning og lidt forskelligt vvs arbejder. Brolægningen på hjørnet og foran opg. 70 er udbedret. De to forsikringskader der manglede afslutning sidste år, er nu helt færdige.

**ALTANER:** Der har været 1 års gennemgang af de nyeste altaner, og de fejl og mangler der var er udbedret. Desværre skete der det besynderlige at efterfølgende fik vi melding om vandskade to steder. Der arbejdes



# AndelsBoligforeningen Smedehuset

pt. På udbedring. Hos 70 C 4. Tv. Var det et defekt rør udvendig der forårsagede vand i deres vindueslysning. Hos 70 c 5.th løber der vand ind i rummet.

**GADE/GÅRDFEJNING:** I årets løb har de to gadefejere smidt håndklædet i ringen, så nu fejes der ad hoc af Frits . Alle kan deltage med kost og skovl når man synes der trænger.

**FÆLLESLOKALE:** Der er installeret nyt køkken, malet og købt nyt service. Vinduer er malet indvendigt. Nu mangler vi bare at få klaveret smidt ud.

**FÆLLESAREJDER:** Forårets fællesarbejde var dedikeret til køkken i fælleslokalet, maling af vinduer indvendigt. Desuden rengøring og vinduespudsning i alle opgange. Facaden fik en tur med puds og frisk maling hvor det trængte.

Efterårets fællesarbejde var færdiggørelse af projekt køkken og hovedrengøring af opgange. Alt forløb i god ro og orden, med fuld opbakning.

**VALUAR:** Vi har igen haft valuaren ude og at give et bud på ejendommens værdi. Resultatet ses i dette års regnskab.

**DET KOMMENDE ÅR:** Med det besynderlige vejr vi efterhånden har, skal vi have set på vore kloaker i kældrene. Det vil vi få set på sammen med en fornuftig kloakmester. Der skal sættes noget vandspærre ind. Desuden vil vi få en snedker til at gennemgå loftlemmene og stigerne, om de skal skiftes eller kan udbedres. Den sidste ting vi har snakket om, er at se på vore hoveddøre i opgangene, der er nogen der klager over at der trækker igennem dem. DE er skæve og utætte. Vi vil undersøge priser på renovering og udskiftning, men ikke umiddelbart sætte noget i gang.

Erhvervslejemålet har fået bevilliget ny vinduesparti og udskiftning af rådden bjælke. Dette forventes at ske snarest og før varmesæsonen.

Ud over det har vi ikke planer om større opgaver, med mindre der melder sig noget akut.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016/2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 28.705 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 226.708 kr.

Det blev bemærket, at årsrapporten var blevet offentliggjort meget kort tid før generalforsamlingen. Fremover skal årsrapporten udsendes rettidigt.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **11.000 kr. pr. m2** (sidste år: 10.120 kr. pr. m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017/2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret.



Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – Rygeforbud.

Nyt stk. 3 til § 12 – husorden

Rygning er ikke tilladt på andelsforeningens indendørs arealer, inklusiv i lejlighederne. Forbuddet gælder for andelsforeningens medlemmer, medlemmernes husstandsmedlemmer og gæster.

Dette gælder for alle medlemmer, som er indtrådt i andelsboligforeningen efter 01.12.2017

Et medlem kan når som helst tiltræde aftalen. Når aftalen om rygeforbud skriftligt er tiltrådt, kan det ikke ændres igen.

Forslaget gav anledning til en god og konstruktiv diskussion, hvorefter forslaget blev trukket. Generalforsamlingen besluttede at opfordre alle beboere i ejendommen til at tage hensyn til hinanden og til at tale sammen, når der opstår problemer eller når en beboers adfærd generer andre.

### Forslag 2 -Husdyr ændring af regler for husdyr.

Andelshaver Laura Detlefsen og Jonas Springborg foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at det skal være tilladt at holde hund.

Andelshaver foreslår følgende ændring til foreningens vedtægter (nuværende formulering):

§ 12 stk. 2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Foreslås ændret til

§ 12 stk. 2 Det er pr. 26/10/2017 tilladt at have hund i Smedehuset. Det er kun tilladt at have en hund pr. lejlighed og hunden må ikke værre større end en labrador. Det er pålagt ejeren at opdrage hunden, så den ikke er til lydæssig gene for andre.

Begrundelse:

Ligesom der er mange, der er katteelskere, er vi også mange, der er glade for hunde. Lige nu er det dog kun tilladt at have kat og ikke hund i Smedehuset. Når man opdrager sin hund ordentligt kommer den ikke til at være til gene over for andre, og vi mener derfor, at det bør være op til den enkelte andelshavere, om de vil tage ansvaret for at have hund.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

### Forslag 3. - Arbejdsdag ændring til husordenen.

Andelshaver Eva Garde og Anne Lene Jørgensen foreslår, at foreningens husorden ændres således, at arbejdsdage afholdes på søndage, i stedet for lørdage, antallet af havedage reduceres og mulighed for en tredje havedag, bortfalder.

#### Nuværende formulering i husordenen:

Der afholdes fællesarbejde to gange om året - 2. lørdag i Maj og 2. lørdag i september kl.09:00 – 16:00 (6 timer inkl. 1 times frokost).



# AndelsBoligforeningen Smedehuset

Fællesarbejdsdagene er både for børn og voksne. 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.

Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt pga. arbejdsbyrden, kan der indkaldes 2. søndag i september eller 2. søndag i Maj til fællesarbejdsdag. Dette meldes ud min. 4 uger før den pågældende fælles arbejdsdato.

Fællesarbejdet har altid to formål 1) at få vedligeholdt vores ejendom 2) at have det hyggeligt med andre beboere i ejendommen.

Som afslutning på året afholdes en årlig middag for alle der bor i ejendommen, børn og voksne. Denne afholdes i november.

## Kommende formulering i husordenen:

Der afholdes fællesarbejde to gange om året - 2. søndag i maj og 2. søndag i september kl.09:00 – 16:00 (6 timer inkl. 1 times frokost).

Fællesarbejdsdagene er både for børn og voksne. 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.

~~Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt pga. arbejdsbyrden, kan der indkaldes 2. søndag i september eller 2. søndag i Maj til fællesarbejdsdag. Dette meldes ud min. 4 uger før den pågældende fælles arbejdsdato.~~

Fællesarbejdet har altid to formål 1) at få vedligeholdt vores ejendom 2) at have det hyggeligt med andre beboere i ejendommen.

Som afslutning på året afholdes en årlig middag for alle der bor i ejendommen, børn og voksne. Denne afholdes i november.

## Begrundelse for nye forslag til afstemning:

Vi vurderer at foreningen vil kunne udføre fællesarbejde og vedligeholde foreningen forsvarligt 2 gange årligt, så derfor bør antallet af arbejdsdage nedsættes til 2. Vi oplever at vi er mange som bedst vil kunne udføre arbejdet på søndage frem for lørdage og vi mener derfor der er et generelt behov for at ændre fællesarbejdet fra lørdag til søndag.

Der blev stillet følgende ændringsforslag vedr. første afsnit:

Der afholdes fællesarbejde to gange om året - 2. søndag i Maj og 2. lørdag i september kl.09:00 – 16:00 (7 timer inkl. 1 times frokost).

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Herefter blev forslaget om at slette følgende tekst taget til afstemning:

Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt pga. arbejdsbyrden, kan der indkaldes 2. søndag i september eller 2. søndag i Maj til fællesarbejdsdag. Dette meldes ud min. 4 uger før den pågældende fælles arbejdsdato.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

## Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var formand Rie Holm og Jonas Springborg på valg og de modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Esben Paludan på valg, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg. Michael Merrild var fraflyttet, hvorfor der også skulle vælges et nyt



# Andels Boligforeningen Smedehuset

bestyrelsesmedlem for ét år i hans sted. Som nyt bestyrelsesmedlemmer blev Lotte Tania Rosenholm (for to år) og Jakob Christensen (for et år) valgt.

Som suppleanter blev Silje Berggreen og Jean-Louis Lochet valgt. Som intern revisor blev Michael Jensen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	<b>Rie Holm</b>	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Jonas Springborg</b>	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Lotte Tania Rosenholm</b>	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Morten Borbjerg</b>	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	<b>Jakob Christensen</b>	På valg 2018
1. suppleanter	<b>Jean-Louis Lochet</b>	på valg 2018
2. suppleanter	<b>Silje Berggreen</b>	på valg 2018
Intern revisor	<b>Michael Jensen</b>	på valg 2018

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Genvalgt som administrator blev: SJELDANI Boligadministration AS

Genvalgt som revisor blev: Ri Statsaut. Revisorer

## Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Det blev drøftet, at oprette en facebook-profil, som vil kunne anvendes til interne diskussioner og informationer. Der var enighed om, ikke at glemme de medlemmer, som ikke anvender facebook, når der skal videregives informationer. Der var generel opbakning til ideen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:35.

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.

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

## Carsten Østergaard Volden

### Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2017-11-02 08:22:43Z

NEM ID 

## Rie Holm

### Underskriver

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.87.52

2017-11-02 10:28:37Z

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](mailto: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>