

Referat fra ordinær generalforsamling den 1. oktober 2025

Onsdag den 1. oktober 2025 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 15 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer. Der var således mere end 2/3 dele af foreningens medlemmer tilstede, hvorfor forslag om ændring af foreningens vedtægt kunne tages til endelig behandling på denne generalforsamling.

Foreningens administrator bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

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.
- 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 rensat - 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.



AB Smedehuset

- 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
- Etablering 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)

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.

Bestyrelsen blev spurgt til, om bestyrelsen havde overvejet at udleje fælleslejligheden til erhverv i stedet for at sælge den til beboelse, således som besluttet. Bestyrelsen svarede, at det havde været overvejet, men nu arbejder bestyrelsen videre med at gennemføre beslutningen om at sælge lejligheden til beboelse.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 70.386 kr. På foreningens driftskonto stod der pr. 30. juni 2025 1.828.601 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



AB Smedehuset

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025-2026.

Der var stillet forslag (forslag 6) om at boligafgiften skulle stige med 2 % fra den 1. januar 2026. Forslaget blev taget til behandling under dette punkt. Forslaget blev **vedtaget**.

Budgettet blev herefter taget til afstemning i sin helhed og **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 – tilføjelse til vedtægten vedrørende Sammenlægning

Bestyrelsen stiller forslag om en tilføjelse til vedtægterne paragraf 13.2 C.

Tilførslen er skrevet med rødt.

13.2 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 til et medlem af foreningen, har bestyrelsen indstillingsretten til den nu ledige bolig. 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. Hvis en andelshaver køber en del af en anden lejlighed med henblik på sammenlægning, påvirker det ikke andelshaverens anciennitet. Hvis en andel sælges til lejlighedssammenlægning, gælder følgende forudsætninger: Lejligheder må ikke sammenlægges lodret. Sammenlagte lejligheder må maksimalt være på 150 m². I ejendommen skal der altid mindst være 10 lejligheder på 50 m² eller mindre

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Smedehuset

Forslag 3 – tilføjelse til vedtægten vedrørende Ventelisten

Bestyrelsen foreslår at ændre vedtægternes paragraf 13.2 E.

Nuværende formulering:

13.2 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. 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. 100 kr., idet de ellers slettes.

Ændres til:

13.2 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. 200 kr./år for indtegning 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. 100 kr., idet de ellers slettes. Man slettes fra ventelisten efter at have modtaget og afslået fem tilbud.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 4 – Ændring af husordenen vedrørende fællesarbejde

Bestyrelsen foreslår, at tekst i husordenen vedrørende fællesarbejde ændres til, at man kan fritages, hvis ens helbred ikke tillader deltagelse.

Oprindelig tekst:

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. Har man ikke mulighed for at deltage på dagen, er man i dialog med bestyrelsen om en opgave, som skal løses inden en måned efter fællesarbejdet. Bestyrelsen opkræver en afgift på kr. 1.500 pr. fælles arbejdsdag, ved 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 fællesarbejdes 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.

Ny tekst:

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 år og lejere af et værelse er ikke påkrævet at deltage, men er meget velkomne. Har man ikke mulighed for at deltage på dagen, er man i dialog med bestyrelsen om en opgave, som skal løses inden en måned efter fællesarbejdet. Bestyrelsen opkræver en afgift på kr. 1.500 pr. fælles arbejdsdag, ved 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 fællesarbejdes dato. Fællesarbejdet har altid to formål 1) at få vedligeholdt vores ejendom 2) at have det hyggeligt med andre beboere i ejendommen. Det er muligt at blive fritaget for fællesarbejdet, hvis ikke ens helbred tillader deltagelse. Kontakt da bestyrelsen forud for fællesarbejdet.



AB Smedehuset

Forslaget gav anledning til en del drøftelser.

En andelshaver påpegede, at fristen for at udføre arbejdsopgaver, som tildeles eksempelvis ved fravær fra arbejdsdagen på grund af sygdom, er 30 dage og ikke kun 14 dage.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 – vedtægtsændring om Reglerne for udlejning via Airbnb

En andelshaver forslår at paragraffen for korttidsudlejning.

Nuværende formulering:

11. 5 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 12 uger pr. kalenderår, fordelt på maksimalt 6 udlejningsperioder pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes, jf. stk. 6

Ændres til:

11. 5 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 12 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes, jf. stk. 6

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

11. 5 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 12 uger pr. kalenderår, fordelt på maksimalt 8 udlejningsperioder pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes, jf. stk. 6

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Herefter blev hele forslaget inkl. ændringsforslaget taget til afstemning og **vedtaget**.

Forslag 6 – Stigning i boligafgiften fra 1. januar 2026

Bestyrelsen forslår, at boligafgiften skal stige med 2 % fra den 1. januar 2026. I de seneste år, er der ikke blevet lagt nok penge til side til større projekter som fx maling af vinduer. Hvis vi vil minimere risikoen for at skulle optage større lån, er det nødvendigt at lægge flere penge til side, end det vi gør i dag.

Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 4 – Budget. Forslaget blev **vedtaget**.



AB Smedehuset

Forslag 7 – modernisering af centralventilation

Bestyrelsen foreslår, at foreningen moderniserer centralventilation.

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. I 2025 er anlægget blevet rensat, og bestyrelsen har i samme omgang undersøgt muligheden for at installere nye motorer i ventilatorerne. Nye motorer vil give en markant energibesparelse, tilpasse sugekraften efter behov samt reducere støjgener. Projektet er tidligere blevet vedtaget på GF 2024, men kunne ikke gennemføres indenfor det vedtagne budget pga. anlæggets beskaffenhed,

På baggrund af prisoverslag fra Vention ApS opstilles følgende overslag:

Udskiftning af motorer og installation af trykstyring: ca. 4 x kr. 50.000 = kr. 200.000

Efterfølgende indregulering i alle lejligheder: ca. Kr. 23.500

Montering af manglende ventiler i lejligheder ca. 20 stk: ca. Kr. 11.000

Evt. opgradering af emhætter til trykstyret model i de lejligheder der allerede har emhætter koblet på centralsuget: maks 25.000

I alt ca kr. 259.500

Derfor foreslår vi at afsætte op til kr. 300.000 til at gennemføre projektet som beskrevet, betalt af foreningens opsparing / likvide beholdning.

Løsning:

- Motorerne i de eksisterende ventilatorer udskiftes, og der installeres automatisk trykregulering samt tidsstyret justering (hvis muligt)
- Der installeres ventiler på alle de manglende kanaler og ventilerne indstilles.
- Der installeres nye emhætter i de lejligheder, hvor den nuværende emhætte er tilsluttet centralsug. Foreningen tilbyder en emhætte, eller giver tilskud til køb af en efter eget valg. Tilskud vil svare til prisen på den tilbudte model.

Fordele:

- Bedre indeklima
- Optimalt sug, da det automatisk reguleres efter behov
- Støjgener reduceres, da anlægget kun suger med den nødvendige kraft
- Kan evt. programmeres til at slukke/skrue ned om natten og dermed yderligere reducere støjgener
- Beboere kan lave ændringer (åbne/blænde kanaler) uden at skabe gener for de øvrige beboere (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 2,60 kr./ kWh (gennemsnit første kvartal 2025), giver det til en besparelse på ca. 9.000 kr. pr år. Dette er naturligvis et overslag, og ikke garanteret.

Efter nogle drøftelser blev det besluttet at også andelshavere, som i dag ikke har emhætte skal have mulighed for at få en emhætte tilkoblet centralventilationen i forbindelse med dette projekt. Dog skal andelshaverne selv betale for selve emhætten.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

På valg var formand Silje Berggreen og bestyrelsesmedlemmerne Sara W. Christensen. Begge blev enstemmigt genvalgt med applaus. Hele bestyrelsen modtog applaus for deres arbejde.



AB Smedehuset

Som suppleanter blev Jakob Christensen og Thorbjørn Risager.

Bestyrelsen består herefter af:

Forperson	Silje Berggreen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Sara W. Christensen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Eva Garde	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Stefan Frederiksen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Rie Holm	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Nina Tvede Kastrup	på valg 2026
1. suppleanter	Jakob Christensen	på valg 2026
2. suppleanter	Thorbjørn Risager	på valg 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Der blev ikke valgt intern revisor.

SJELDANI Boligadministration AS blev genvalgt som administrator. Ri Statsaut Revisorer blev genvalgt som revisor.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev stillet spørgsmål til, hvor foreningens generalforsamling skulle holdes til næste år, nu hvor fælleslejligheden er sat til salg. Bestyrelsen oplyste, at det endnu ikke er besluttet, men der er flere muligheder i lokalområdet – eksempelvis kan man leje lokaler i kirken ved siden af ejendommen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:29.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/smedehuset

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



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.”

Stefan Myllegaer Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: cdb0496b-aa05-4d78-a726-09ea0e326e56

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-10-05 10:23:56 UTC



Nina Tvede Kastrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 508642f8-f6c1-4890-b32b-07d11435272e

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-10-05 14:33:43 UTC



Rie Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 6c162b74-c6f7-4058-b240-a63b98abf848

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-10-06 04:06:58 UTC



Eva Hvalsøe Garde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 816394bd-3e5e-4951-8d4a-ef0a5b4c5371

IP: 62.135.xxx.xxx

2025-10-06 06:49:13 UTC



Sara Wienke Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 4295c3a5-f0a8-4c0b-95bd-ffda00b2d7f4

IP: 188.64.xxx.xxx

2025-10-06 07:11:31 UTC



Silje Kærn Berggreen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-10-07 10:40:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 14745-ET1LM-9K0EV-IF5AX-LI49F-50HIZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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