

## Referat fra ordinær generalforsamling 29. oktober 2015

Torsdag den 29. oktober 2015, kl. 19:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Smedehuset i foreningens lokaler, Ryesgade 70, st.th., 2100 København Ø, med en dagsorden i h.t. vedtægterne.

Formand Julie Dinesen bød velkommen.

Tilstede var 19 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer.

### Ad. 1 - Valg af **dirigent**

---

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne.

### Ad. 2 - **Bestyrelsens beretning**

---

Bestyrelsens beretning havde været tilgængelig for medlemmerne på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

#### **Intro**

Der er sket forskellige små og stor, gode og dårlige ting i vores andelsforening i dette år. Men det der naturligvis fylder mest i skrivende stund er Simons død. Han vil uden tvivl blive savnet af mange!

#### **Bestyrelsen**

Vi har i år som sædvanlig haft et godt samarbejde (selvom det må pointeres, at vi er heldige at vores næstformand Rie, er gået på pension og har valgt at trække et stort læs af vores arbejde. Tak for det!) Vi holder stadig møde den første mandag i hver mrd. kl.19:00-20:30. Og man er naturligvis velkommen. Vi har i år i bestyrelsen opnået:

- Projektledes af den "De Nye Altaner", som er et projekt for andelshavere der gerne vil have nye altaner. Dette drives af Rie.
- Eksklusionssag. For mange år siden valgte bestyrelsen at ekskludere Kell Nielsen i 70B pga. overtrædelse af vores §21 ang. vandrøgt. Vi i løbet af dette år være i Landretten med sagen, og vundet. Kell Nielsen skal forlade sin lejlighed senest den 31. oktober 2015.
- Vi har fået overstået vores 5 års gennemgang af altanerne. Der rykkes pt. stadig på de udbedringer der skal laves over småting der blev fundet
- Vi har fået udbedret mht til lampestederne og de hvor ledningerne kortsletter i opgang A + C. (Vel vidende at der skal en større om mere gennemgående renovation til) I opgang B er alle ledninger blevet udskiftet.



# Andelsboligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

- Vi har fået sat røgalarmer op ved kælderdørene. Nye batterier kan fås hos Rie hvis man hører at de "skriger".
- Vi har fået afsluttet renovering af gårdfacadens fuger – og de ser rigtig fine ud. Selv gæster i ejendommen kommenterer dem.
- Vi har ligeledes fået skiftet rådne ruder ud hele vejen rundt på 5 sal. Samt malet resten på både for- og bagside.

Det følgende år vil bestyrelsen kigge på:

- AT FÅ RÅD TIL UDSKIFTNING AF DØRLÅSE, OG FÅ FLERE ALTANER SAT OP. DER KOMMER OGSÅ LIDT FALDSTAMME DER SKAL SKIFTES. DER VIL KOMME HÅNDVÆRKERE I CYKELKÆLDEREN, DA VI HAR GIVET TILLADELSE TIL AT FJERNVARMEVÆRKET KAN ETABLERE EN FORBINDELSE TIL PRÆSTEN UNDER VORES GENNEMGANG. DESUDEN ER DER KOMMET FORSLAG OM CYKELSTATIVER I CYKELKÆLDEREN, OG DET VIL BESTYRELSEN OGSÅ SE PÅ I DET NÆSTE ÅR.

## Fejning

På GF 2014 er der fremsat et forslag (Se Sjeldanis hjemmeside).

## Fællesarbejde

Vi år har kun afholdt 1 fællesarbejde. Det var rengøring af kælderne, trapperne og fælleslokalet. Vi fik smidt utrolig mange ting ud, sat lydisoleringsplader etc. op i fælleslokalet etc. Som sædvanlig en meget hyggelig dag med god stemning og arrangement.

## Fælleslokale

Der har været lidt omstrukturering i holdet der står for fælleslokalet. Bl.a. har Cille valgt at overlade pladsen til en anden. Det Morten der er kontakt person og som står for udlejning. Så kontakt ham. På hvert bestyrelsesmøde giver han således Thorbjørn (vores kasser) et overblik over hvem der skal betale for leje, som derved blive trukket over huslejen. I skrivende stund er jeg ikke helt klar over hvem der er med i udvalget – men Morten vil selv afholde en mundtlig beretning på vores GF 2014)

## Fællesområder

Det går fint. Planterne omkring dørene trænger til en omgang (alle er velkomne til at give en hånd med idet det ikke er en specifik opgave for nogen!!) men ellers se det godt ud. Vi mangler stadig en til at feje sne når den tid kommer – eller betaler vi os fra det.

## Lejligheder til salg

Vi ser frem til et kommende år fyldt med rokader og nye medlemmer. Thomas og undertegnede lejlighed er sat til salg fra midt december. Kells lejlighed vil ligeledes blive til salg. (Hvad der skal ske med Simons er ikke afklaret). Som sædvanlig går lejlighederne først på intern venteliste, dernæst til ekstern og efterfølgende har sælger mulighed for selv at finde en køber.

## Trappevask

Det er stadig Frits, vi har fornøjelsen af, der vasker vores trapper. Kommentarer/ roser/ forbedrings forslag etc. henvises til ham og bestyrelsen.

## Vaskeri

Finn er ligeledes stadig vores vaskemand. I løber at året har der været lidt irritation over folk der "låner" vaskeriets kurve uden at stille dem på plads igen. Men mon ikke der er kommet styr på det nu.

## Outro - Farvel fra en formand

Ja, og så er dette jo den sidste årsberetning jeg som formand skal skrive i Smedehuset. Jeg har været glad for mine år i rollen som formand, og dette værende ikke blot pga. det gode interne arbejde vi har haft i bestyrelsen men ligeledes også pga. en tydelig tilkendegivelse fra Jer alle om, at det arbejde jeg har lavet



# Andelsboligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

er/har været vigtig. Det er rart at vide som formand, at alle de timer man smider i at løfte en opgave for alles bedste bliver anderkendt og taget godt imod. Tak for det!

Beretningen blev **taget til efterretning**.

## Ad. 3 - Årsrapport og værdiansættelse

Dirigenten gennemgik regnskabet, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside.

Regnskabet udviste et underskud på 881.178 kr. efter betaling af afdrag på foreningens realkreditlån med 136.116 kr. Underskuddet skyldes at byggesagen er bogført som en udgift på 1.014.151 kr. i dette regnskabsår.

Bestyrelsen indstillede, at **andelskronen** blev ansat til **9.198 kr.** pr. m<sup>2</sup> (uændret andelskrone i forhold til sidste år).

Regnskab og andelsværdi blev enstemmigt **godkendt**.

## Ad. 4 - budget

Dirigenten gennemgik budgettet, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside.

Dirigenten oplyste, at budgettet var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift samt at der er afsat 140.000 kr. til løbende vedligeholdelse det kommende år. Afdrag på foreningens realkreditlån forventes at blive på ca. 136.000 kr.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og **enstemmigt godkendt**.

## Ad. 6 - Forslag

Følgende forslag var indkommet til behandling på denne generalforsamling.

### Forslag 1 – Anden TV-udbyder

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at finde en anden tv ordning end TDC. F. eks. Kunne foreningen få en aftale med Andelsnet, der har forskellige pakker. Bestyrelsen kan uddelegere opgaven hel eller delvis til en andelshaver med særlig interesse for området.

Bestyrelsen vil arbejde videre med dette forslag og vil på en kommende generalforsamling fremsætte et forslag, når en god løsning er fundet.

### Forslag 2 – Viceværtsordning afskaffes

Bestyrelsen foreslog at den nuværende viceværtsordning, der omfatter fejning af fortove, mellemgang og "vores" del af gården, afskaffes og erstattes af en ordning, hvor de unge i foreningen overtager jobbet til



# Andelsboligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

overenskomstmæssig løn. De interesserede skrives på en venteliste hos bestyrelsen. Viceværtjobbet omfatter alene fejning hver lørdag/søndag.

Forslaget gav anledning til en god diskussion.

Forslaget blev ved afstemning **vedtaget**.

## Forslag 3 – **Tilbagebetaling** vedr. 'gamle' altaner

Nu er foreningens nye realkreditlån hjemtaget, således som det blev besluttet på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. marts 2015. Desværre steg renten, mens låneomlægningen foregik, hvorfor foreningen ikke opnåede den forventede besparelse. Bestyrelsen foreslår derfor, at den månedlige ydelse på lån til de gamle altaner fastholdes, men at hele det for meget indbetalte beløb (samlet 285.832 kr.) udbetales til de berørte andelshavere.

Forslaget gav anledning til en del diskussion. Bestyrelsen fortalte, at banket tilsyneladende havde gemt at fremsende et dokument til underskrift, hvorfor låneomlægningen ikke kunne nå inden for den forventede tidsramme. Da lånet endeligt blev gennemført var renten desværre steget.

Forslaget blev ved afstemning **vedtaget**.

## Forslag 4 – **hunde**

Jonas 70A 3sal stillede forslag om at Vedtægterne bliver ændret således at det bliver tilladt at holde hund. Baggrund: Det er allerede i dag tilladt her i andelsforeningen at have kat til glæde for alle katteelskere. Vi tænker, at der ikke er megen forskel på at have hund og kat og forslår derfor, at det også bliver tilladt at have hund her i andelsforeningen. Husregler mht. støj gælder selvfølgelig også for hunde :-)

Dirigenten oplyste, at bestemmelser om kat hhv. hund kan træffes af generalforsamlingen (§ 12). Det kræver ikke en vedtægtsændring eller kvalificeret flertal.

Forslaget gav anledning til en længere diskussion og blev ved afstemning **ikke vedtaget**.

## Forslag 5 – fornyet **el-kabler**

**Inger 70C 2th stillede forslag om**, at man får fornyet el-kabler og hvad dertil hører, da det er meget utrygt at der er vrøvl med strømforsyningen i 70C, og sikkert også andre steder. Enten er lyset tændt hele tiden, eller også er der mørkelagt. Og lyset i passagen, hører det til vores ejendom eller er det gårdlauget der tager sig af det, det tænder også kun sjældent. Det er jo ikke alene lidt irriterende at skulle føle sig frem i mørke, men i høj grad også en væsentlig fare for brand, det hører man jo igen og igen, når brandfolk bliver spurgt til brandårsag.

Forslaget indeholdte ingen oplysninger om budget og hvordan forslaget skal finansieres, hvorfor forslaget ikke kunne tages til afstemning, men bestyrelsen vil se på sagen.

## Forslag 6 – vedr. **fritagelse for bøde**

Michael 70 B 3sal foreslog at hans datter Timian undtagelsesvist bliver fritaget for bøde i forbindelse med for sen udførelse af forsommerens fællesarbejde.



# Andelsboligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Baggrund: Fællesarbejdet blev udført - bare for sent. Hun var gymnasieelev og gik til 3-eksamen på daværende tidspunkt. 1.500 kr. er meget for en skoleelev på SU. Michael var nødt til at betale, da Michael fik besked om, at Michael ville blive ekskluderet af foreningen hvis bøden ikke blev betalt - uagtet at det ikke var Michael, der skulle have udført fællesarbejdet. Det er heller ikke rimeligt at Michael skal forfølge sin datter for 1.500 kr.

Ved afstemning blev det **vedtaget**, at nedsætte bøden i denne enkeltstående sag til 500 kr.

## Ad. 7 - Valg til **bestyrelsen**

På valg til bestyrelsen var formand Julie Dinesen, men da Julie Dinesen fraflytter ejendommen skulle der vælges en ny formand. Bestyrelsesmedlem Thorbjørn Risager Nielsen var på valg og modtog genvalg.

Som suppleanter blev Jakob Christensen og Sara Christensen genvalgt. Silje Berggreen blev valgt som 3. suppleant. Som intern revisor blev Michael Jensen valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	<b>Rie Holm</b>	på valg 2017
	<b>Thorbjørn Risager Nielsen</b>	på valg 2017
	<b>Esben Paludan</b>	på valg 2017
	<b>Morten Borgbjerg</b>	på valg 2016
	<b>Michael Merrild</b>	På valg 2016
1. suppleanter	<b>Jakob Christensen</b>	på valg 2016
2. suppleanter	<b>Sara Christensen</b>	på valg 2016
3. suppleanter	<b>Silje Berggreen</b>	på valg 2016
Intern revisor	<b>Michael Jensen</b>	på valg 2016

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad. 7 og 8 - Valg af **administrator** og **revisor**

Genvalgt som administrator blev: SJELDANI Boligadministration

Genvalgt som revisor blev: Deloitte

## Ad. 9 - **Eventuelt**

Følgende emner/kommentarer/bemærkninger blev nævnt:

Fælleslokalet blev diskuteret og der blev valgt at fælleslokale-udvalg bestående af Jacob, Silje, Esben og Nina. Udvalget tilrettelægger selv sit arbejde og Esben fungerer som kontaktperson mellem udvalget og bestyrelsen.

Problemer med vandforsyningen – herunder rust i vandrørene – blev diskuteret.

Bestyrelsen vil forsøge at få kommunen til at sætte en affaldsspand op på gaden foran ejendommen, da der er store problemer med affald på gaden, fortovet og i parkerede cyklers cykelkurve.



# Andelsboligforeningen Smedehuset a.m.b.a.

Cykler som ikke benyttes, skal stå i kælderen.

Generalforsamlingen takkede Julie for hendes store indsats som formand og ønskede hende held og lykke. Foreningen forærede hende blomster og vin, som tak.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:24.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om andelsboligforeningen på:

<http://smedehuset.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt formanden og dirigenten)  
Carsten Volden, dirigent - Rie Holm, formand

Penneo dokumentnøgle: TJHGJ-8QQLH-UF04M-11EWE-AMES3-85TU7



# 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.

## Rie Holm

### underskriver

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.84.52

04-11-2015 kl. 12:45:52 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

04-11-2015 kl. 12:59:14 UTC

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>