

Referat fra ordinær generalforsamling den 8. oktober 2019

Tirsdag den 8. oktober 2019, kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Smedehuset med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens egne kloaler, Ryesgade 70 st.th., 2100 København Ø.

Tilstede var 22 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 24 stemmer.

Foreningens formand Rie Holm bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været et stille år i bestyrelsen, hvad angår projekter, til gengæld håber og tror vi på, at det næste år bliver fyldt med håndværkere og udbudringer på ejendommen.

NYE BEBOERE

Vi har måttet sige farvel til Cille, der har byttet lejlighed med vore nye andelshavere, Tanja, Stefan, Kirsten og søn. Velkommen til jer. Vi håber i bliver glade for at bo og deltage i div. begivenheder her i huset.

Vi har også haft et bryllup, dvs. afterparty. Francois og Henrik fik papir på hinanden. Tillykke til jer begge.

NY RÅDGIVER

Det har været et langt forløb med at finde en rådgiver som alle kan se en fremtid i. Vi havde fundet en som mange andre bruger i området, men desværre var kemien og forståelsen for, hvad bestyrelsen ønskede af en vedligeholdelsesplan ikke tilstede.

Men vi har nu fundet et nyt lille firma anbefalet af Sjeldani. Vi ser frem til at få gang i planerne i de kommende måneder, og derefter i vedligeholdelsesopgaverne.



Andels Boligforeningen Smedehuset

HÅNDVÆRKERE

Der har været en sag med råd og svampe i de første altandøre. Alt er nu udbedret, dog er der stadig noget uafklaret der hvor dørene er skiftet (70, 5.). Håndværkersjusk.

Vi har bestilt 4 nye loftslemme, der skulle have været sat op, men vi venter stadig på dem. De bliver brandsikre.

Den ene ventilationsmaskine over 70 c, satte ud i sommerens varme. Det viste sig at være en dims i teknikskabet der skulle skiftes. Dette er nu gjort.

El i kælderen er blevet renoveret, der er kommet navn på ledningerne og censorlys. Der mangler muligvis et par lamper, det kigger vi på i løbet af de kommende mdr.

Der er kommet rottespærrer på kloarken ude i gaden. Det kan være en af grundene til at rotterne er begyndt at underminere fliserne. Der er sat rottekasse op, men de har muligvis lugtet luntten, da Inger så en rotte spurte mod 70 c. Husk at lukke og låse gadedøre også i gården.

Kælderen er blevet gennemgået af Svampelab. Især alle bjælker der har berøring med ydermurene. Her er nogle kritiske steder. Det bliver en af de ting den nye rådgiver også skal se på.

FÆLLESARBEJDE

I maj havde vi en enkelt dags fællesarbejde. Huset blev rengjort, havemøbler gjort klar til sommer, beplantning ordnet.

Alle røgalarmer blev tjekket. Batterier fås hos bestyrelsen, hvis du hører en bippe. Der er sat ringe i muren v. 70 b& a, til ladcykler og vogne. Dvs. at der nu er meget plads i cykelskuret til alm. cykler, så benyt jer af det, og få jeres cykel i sikkerhed i gården. Cykelkælderen blev ryddet for gamle cykellig osv. så der er der også god plads hvis man ønsker at sætte cyklen ind.

Tak til alle for veludført arbejde.

FEJNING FORTOV OG GÅRD

Vi har 3 ivrige fejere der på skift sørger for at alt skidt og affald fjernes fra gade, mellemgang, gård og trappe ned til cykelkælder.

VASKERI

Der har været lidt reparationer af maskiner i årets løb, men det ser ud til de virker og der bliver vasket meget. Det er eget ansvar at fjerne brugt emballage.

FÆLLESLOKALE

Der har været en del udlejninger. Rengøringen efter udleje til udefrakommende fungerer stort set. Vi vil gøre opmærksom på at overholder en beboer der har lejet lokalet ikke tiden og rengøringen koster det kr. 800,- som bliver brugt til at købe rengøring for. Husk at tjekke tider du kan disponere over lokalet når du lejer.

KORTTIDSUDLEJNINGER

Der har været nogle stykker, men ikke overvældende mange. Vi har ikke modtaget klager, så det ser ud til at fungere.



Andels Boligforeningen Smedehuset

ADMINISTRATOR

Vi fik som i ved Lene tilbage som vores rådgiver hos Sjeldani. TAK! Hun har sørget for at vi fik skiftet bank til Arbejdernes landsbank, hvad angår den daglige konto. Lånene står stadig i de øvrige banker hvor de er oprettet. Og så sørger hun for alt det andet daglige arbejde, vi sender op. Tak til Lene og tak til hendes hjælpere.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018-2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 148.310 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 179.595 kr.

Dirigenten oplyste, at regeringen har fremsat et forslag om at fjerne Boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Hvis dette forslag gennemføres, vil det kunne betyde et væsentligt fald i andelsværdien, idet valuarvurderinger tager udgangspunkt i den nuværende lovgivning.

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 ...	50.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	23.294 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	14.921.443 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	6.952 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	531 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	11.500 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.974 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	16.474 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2017)
----	---------------------------------------------------------------	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	72 %
----	--------------------------------------------------------------------------------------	------

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.



Andels Boligforeningen Smedehuset

Dirigenten gennemgik hvordan man beregner andelsværdien, herunder hvad der påvirker andelsværdien.

Der blev stillet ændringsforslag til fastsættelse af andelsværdien, idet det blev foreslået at fastsætte andelsværdien til 12.000 kr. pr. m². Forslaget blev drøftet og efterfølgende sat til afstemning. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018-2019.

Antenneregnskabet udviser et underskud, hvorfor det vil være nødvendigt at forhøje antennebidraget.

Budgettet blev **enstemmigt 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, underforudsætning af at ydelsen (afdrag + rente + bidrag) ikke overstiger, ydelsen på foreningens nuværende lån.

Lene Hansen fra SJELDANI gennemgik en beregning fra Realkredit Danmark, som viste, hvordan en eventuel låneomlægning kunne komme til at se ud.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – ændring af husorden hund

Jonas Springborg stiller forslag om, at det skal være tilladt at have hund i andelsforeningen.

Husordens nuværende pkt. Husdyr

I dag står der: Der må i.flg. vedtægter ikke holdes hund i ejendommen (se vedtægter), ej heller må der være hunde og katte i fællesgården



Andels Boligforeningen Smedehuset

Ændres til: Det er tilladt at have hund i andelsforeningen. Hver andel må max. have 1 hund.

Der blev stillet ændringsforslag om, at teksten ' , gælder også for besøgende hunde' tilføjes. Og der blev stillet ændringsforslag om, at teksten 'Hunden må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere'. Begge ændringsforslag blev ved afstemning vedtaget. Det endelige forslag til ændring af foreningens husorden kom således til at lyde således:

Ændres til: Det er tilladt at have hund i andelsforeningen. Hver andel må max. have 1 hund, gælder også for besøgende hunde. Hunden må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Rie Holm samt bestyrelsesmedlemmerne Esben Haarder Paludan og Lotte Tania Rosenholm på valg - alle modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Morten Borbjerg meddelte, at han ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen af personlige årsager. Jean-Louis Lochet blev derfor valgt som bestyrelsesmedlem for et år.

Som suppleanter blev Silje Berggreen og Thilde Minna Gai Fangel valgt. Som interne revisor blev Michael Jensen valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Rie Holm	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Esben Haarder Paludan	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Lotte Tania Rosenholm	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Jean-Louis Lochet	på valg 2020
1. suppleanter	Silje Berggreen	på valg 2020
2. suppleanter	Thilde Minna Gai Fangel	på valg 2020
Intern revisor	Michael Jensen	på valg 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Genvalgt som administrator blev: SJELDANI Boligadministration AS

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

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Morten Borbjerg ønskede ikke at fortsætte som administrator af fælleslokalet. Som ny administrator af fælleslokalet blev Thilde Minna Gai Fangel valgt.



Andels Boligforeningen Smedehuset

En andelshaver forespurgte om, hvor mange andelshavere der benytter fællesvaskeriet. Ved håndsoprækning markerede 17 af de tilstedeværende 24 andele, at de anvender vaskeriet. Det blev foreslået, at der indkøbes nye vaskemaskiner, da de nuværende vaskemaskiner ikke vasker tøjet ordentligt rent. Vaskeriudvalget vil arbejde videre med dette forslag.

En andelshaver opfordrede til, at børnecykler ikke parkeres i cykelstativerne i gården, da børnecyklerne optager plads. Børnecyklerne kan parkeres ved siden af stativerne.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:46.

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

[http://smedehuset.sjeldani.dk /](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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Rie Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-10-09 12:43:54Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-10-14 05:58:19Z

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>