

# A/B Klædebo af 1979

## Referat fra ordinær generalforsamling den 24. november 2020

Tirsdag den 24. november 2020, kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Østerbrohuset, Århusgade 103, Mødelokale 1, 2100 København Ø

Tilstede var 7 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer.

Foreningens formand Michael Andersen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lene Hansen SJELDANI Boligadministration blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Bestyrelsens beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Det har været et stille og roligt år.
- Der kommer ny erhvervslejer pr. 1.12.2020, da den tidligere erhvervslejer pga. Corona ikke havde råd til at fortsætte i lejemålet.
- Foreningen har haft småreparationer i form af, nye brosten og asfaltering i gården, efterreparationer i opgangen efter flytninger og der er opsat lys-sensorer inde- og udenfor i opgangen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

### Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019/2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat udviste et underskud på 190.768 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån 212.817 kr.



# A/B Klædebo af 1979

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D". Foreningens energimærke udløber 11. september 2022

Som noget nyt (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 ...     | 27.800.000 kr.    |
|    | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...     | 24.866 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ...                      | 3.414.190 kr.     |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ...                      | 3.054 kr. pr. m2  |

## Boligafgift

|    |                          |                  |
|----|--------------------------|------------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 49,17 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|------------------|

## Teknisk andelsværdi

|    |                              |                   |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ...              | 20.331 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 3.530 kr. pr. m2  |
| K3 | Teknisk andelsværdi ...      | 23.861 kr. pr. m2 |

## Vedligeholdelse

|    |  |     |
|----|--|-----|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... | Nej |
|----|--|-----|

## Friværdi

|    |  |        |
|----|--|--------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 85,6 % |
|----|--|--------|

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.

Der er afsat en reserve på 814.190 kr. til vedligeholdelse af ejendommen samt 2.701.000 kr. i reserve til imødegåelse af værdiforringelse.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **164,818 kr.** (sidste år: 161,583 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamling. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige pr. 1.11.2020 jf. beslutning på generalforsamlingen den 3. oktober 2019



# A/B Klædebo af 1979

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 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.

En andelshaver mente at foreningens medlemmer skulle inddrages mere i låneomlægninger. Ved dette års låneomlægning var medlemmet utilfreds med at det nye lån var optaget på en ny 20 årig periode.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation – ny § 3A

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

#### § 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.



# A/B Klædebo af 1979

3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 – Skur

2 andelshavere stiller forslag om at foreningen får udskiftet det gamle cykelskur med et nyt skur som udover cykler også rummer opbevaring af barnevogne samt en miljøstation til affaldscontainer. Udskiftning af skuret forventes at koste mellem 130.000 – 200.000 kr. (inkl. moms)

### Motivation:

Et nyt skur vil gøre vore gård pænere, og vi vil få et godt og lovligt sted til parkering af barnevogne/klapvogne. Og så vil vi få orden på vores affaldscontainer og forhåbentlig gøre det mere overskueligt at sortere affald.

Der er rigtig mange forskellige løsninger som kunne være i spil (se bilag 1) og derfor kan vi ikke angive en præcis pris, men det vil komme til at koste mellem Kr. 130.000,- og 200.000,- afhængig af f.eks. hvilket tag og sidebeklædning vi foretrækker. Desuden afhænger prisen af den endelige størrelse på skuret.

Vi forventer at få en tilbagemelding på hvorvidt generalforsamlingen er enige i vores idé om at samle cykler, barnevogne og affaldscontainer i en fælles skurløsning.

Vi skal også tale om materialevalg, størrelse osv.

Og herefter ønsker vi tilladelse til at arbejde videre på en konkret løsning.

Skulle vi få ja til at gå videre vil vi vende tilbage med en konkret løsningsmodel og en pris der vil skulle godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Først herefter kan vi ansøge kommunen om byggetilladelse

Bilag 1:



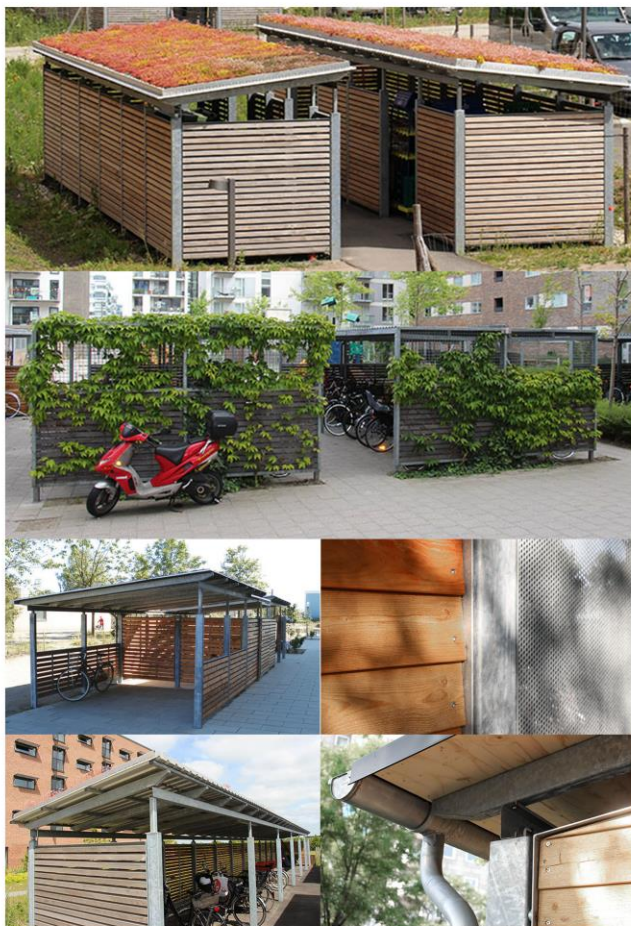
# A/B Klædebo af 1979

## Bilag I

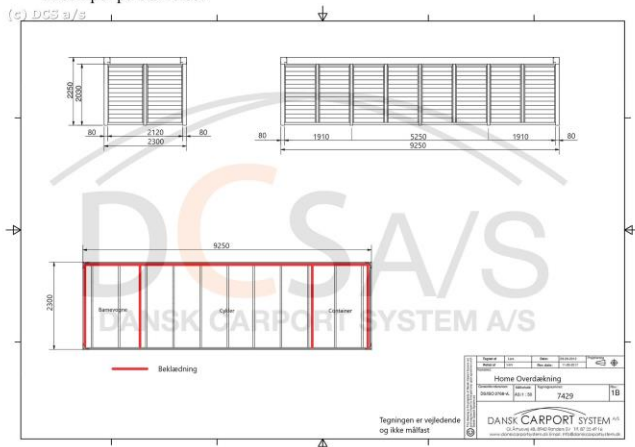
Eksempler på design af miljøstation/cykel- og barnevognsskur  
Der er rigtig mange mulige materialer til tag og sidebeklædning.

Eksempler på tag:  
Sedum (græs)  
Stålblade  
Termotag (gennemsigtig)

Eksempler på Sider:  
Mahogni  
Lærk  
Stålespalier



Eksempel på størrelse:



# A/B Klædebo af 1979

Der fremkom synspunkter om foreningen måske kunne slå gården sammen med nabo-ejendommens gård, og derved lave en løsning sammen i gårdene.

Foreningen har afsat midler i dette års budget til at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og da det fremsatte forslag anslås til mellem 130.000 – 200.000 kr. blev det fra bestyrelsen henstillet at, afvente vedligeholdelsesplanen således at eventuelle presserende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen prioriteres først. Dette var der tilslutning til fra forsamlingen.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Ad 6 og 7 – Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Giuseppe Liverino på valg og blev genvalgt.

Som suppleant blev Irene Skaaning genvalgt.

Bestyrelsen ser efter generalforsamlingens afholdelse herefter således ud:

|                        |                                |                |
|------------------------|--------------------------------|----------------|
| Formand                | <b>Michael Andersen</b>        | på valg i 2021 |
| Næstform., Best.medlem | <b>Giuseppe Liverino</b>       | på valg i 2022 |
| Sekretær, Best.medlem  | <b>Laura McCulloch</b>         | på valg i 2021 |
| Suppleant              | <b>Irene Skaaning Pedersen</b> | på valg i 2021 |

## Ad 8 - Valg af vaskeribestyrer

---

Michael Andersen blev genvalgt som vaskeribestyrer.

## Ad 9 - Valg af varmeassistent

---

Michael Andersen blev genvalgt som varmeassistent.

## Ad 10 - Eventuelt

---

Følgende emner, kommentarer, bemærkninger m.v. blev fremsat:

En beboer oplyste, at der var ringet på døren af et firma med en lift, som skulle ind i gården til nabo-ejendommen. Beboer oplyste at det var en 6 tons lift og vurderede liften til at være for tung for ejendommens gård. Bestyrelsen oplyste, at de havde givet lov til en lille lift.



# A/B Klædebo af 1979

I forbindelse med den forestående udarbejdelse af ejendommens vedligeholdelsesplan blev foreningens medlemmer opfordret til at skrive til bestyrelsen hvis de observerer problemer ved ejendommen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:32

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

<http://klaedebo.sjeldani.dk>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens bestyrelse)  
Lene Hansen, dirigent - Michael Andersen, formand  
Giuseppe Liverino, bestyrelsesmedlem – Laura McCulloch, bestyrelsesmedlem



# 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.”

## Giuseppe Liverino

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-12-03 08:07:21Z

NEM ID 

## Lene Hansen


### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-03 08:51:11Z

NEM ID 

## Laura Elisabeth Tang Mc Culloch

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-752335407354

IP: 193.106.xxx.xxx

2020-12-03 12:11:12Z

NEM ID 

## Michael Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-130214498374

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-12-03 12:46:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5D001-FAGIS-V6T4B-O3SM2-PVZ3B-AMZEX

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>