

A/B Klædebo af 1979

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. september 2021

Onsdag den 22. september 2021, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Michael Andersen, Classensgade 31, st.th., 2100 København Ø

Tilstede var 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 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:

I årets løb har der været fokus på tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan. Der vil fremadrettet blive arbejdet videre med at foreningen får et bedre energimærke. I vedligeholdelsesplanen er det blandt andet noteret, at der mangler isolering fra kælderen op mod lejlighederne og på loftet ned mod lejlighederne samt at der mangler fugtspærring ved især to lyskasser i gården. Alt i alt viser vedligeholdelsesplanen at ejendommen er i god stand.

Der har været problemer med varme på de øverste lejligheder. Dette er ordnet. Der kommer et VVS-firma, som foreningen har serviceabonnement med og servicerer varmeanlægget, og VVS-firmaet har anbefalet af foreningens medlemmer ikke selv reparerer på varmeanlægget.

Der fremkom følgende spørgsmål og kommentarer:

Spørgsmål: Hvad er der af vigtige ting på ejendommen i forhold til vedligeholdelsesplanen?

Svar: Småreparationer på taget samt isolering af kælder og lofter samt fugtspærring ved lyskasserne i gården.

En andelshaver oplyste, at der også er fugt i baghuset i gården ind mod naboejendommen.



A/B Klædebo af 1979

Bestyrelsen oplyste, at der allerede har været et firma ude og give tilbud på arbejderne, og oplyste at der i løbet af efteråret/vinter vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor de ovenfor nævnte vedligeholdelsesarbejder, etablering af branddøre indtil loftsrummene samt vedtagelse af en husorden være på dagsorden.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat udviste et overskud på 162.102 kr.

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

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 ...	29.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	26.118 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.515.190 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.144 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	50,08 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	21.802 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.330 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.132 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	86,4 %
----	--	--------

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.



A/B Klædebo af 1979

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 **177,61 kr.** (sidste år: 164,818 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamling. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige pr. 1.11.2021 jf. beslutning på generalforsamlingen den 3. oktober 2019

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.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 – skur

2 andelshavere stiller forslag om, at foreningen får udskiftet det gamle cykelskur med en ny løsning som udover cykler også rummer opbevaring af barnevogne samt en miljøstation til affaldscontainer.

Motivation: En ny løsning vil gøre vores gård pænere, og give 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 nedenfor). Vi har indhentet et tilbud på: 8 meter skur med græstag. Beklædt med vandretliggende oliereret mahogni. Tilbuddet lyder på kr. 210.000,-

Vi skal sammen finde en løsning på hvordan vi vil prioritere pladsen i forhold til cykler, barnevogne og affaldscontainer.



A/B Klædebo af 1979

Bilag 1

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

Eksempler på tag:

Sedum (græs)

Stålplade

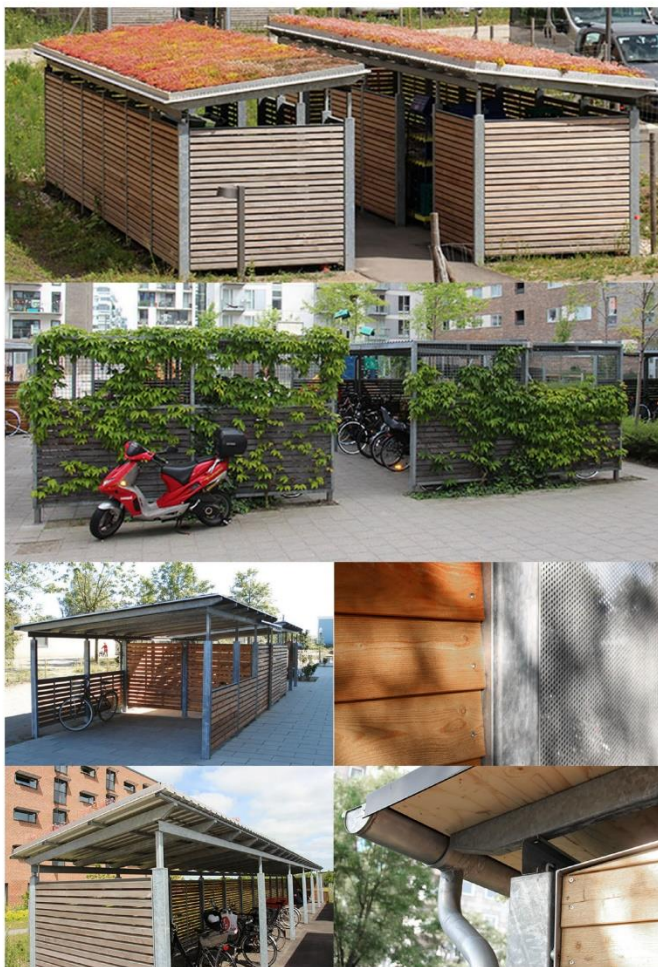
Termotag (gennemsigtig)

Eksempler på Sider:

Mahogni

Lærk

Stålespalier



Desværre var forslaget ikke kommet til medlemmernes kendskab rettidigt jf. foreningens vedtægter, som siger senest 4 dage før afholdelse af generalforsamlingen.

Der var tilslutning fra forsamlingen til forslaget behandles på foreningens kommende ekstraordinære generalforsamling i efterår/vinter.



A/B Klædebo af 1979

Ad 6 og 7 – Valg

På denne generalforsamling var formand Michael Andersen, og blev genvalgt
Derudover var bestyrelsesmedlem Laura McCulloch på valg og blev genvalgt.

Som suppleant blev Irene Skaaning Pedersen genvalgt.

Bestyrelsen ser efter generalforsamlingens afholdelse herefter således ud:

Formand	Michael Andersen	på valg i 2023
Næstform., Best.medlem	Giuseppe Liverino	på valg i 2022
Sekretær, Best.medlem	Laura McCulloch	på valg i 2023
Suppleant	Irene Skaaning Pedersen	på valg i 2022

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:

Altaner: Bestyrelsen undersøger etablering af altaner i ejendommen. Interesserede andelshavere kan komme ud og se hvad der er af muligheder for etablering i foreningen. Yderligere information vil komme fra bestyrelsen.

Arbejdsdage: Tilslutningen til arbejdsdagen er svingende i forhold til, hvor mange der deltager. Det ville være dejligt hvis en af beboerne hjalp med til at indkalde til arbejdsdagene. Britt vil gerne indkalde til arbejdsdagene.

Arbejdsdagene afholdes: Sidste lørdag i månederne april og september.

Skrald/storskrald: Laura laver opslag om, hvordan beboerne skal sortere deres affald. Er man i tvivl skal man spørge bestyrelsen.

Hvis man gerne vil hjælpe bestyrelsen i det daglige, må man meget gerne sige til. Det kunne f.eks. være i form af hjælp til at åbne døren for en håndværker.



A/B Klædebo af 1979

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.35

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-09-24 07:51:15 UTC

NEM ID 

Laura Elisabeth Tang Mc Culloch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-752335407354

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-09-24 13:41:27 UTC

NEM ID 

Michael Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-130214498374

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-09-26 10:04:40 UTC

NEM ID 

Giuseppe Liverino

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 79.17.xxx.xxx

2021-09-26 13:12:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SL4U3-YJFFB-IF4BY-G1SAT-EWJCK-2QJZS

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>