

A/B Klædebo af 1979

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. august 2022

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 i Østerbrohuset, Århusgade 103, mødelokale 1, 2100 København Ø

Tilstede var 6 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 stemmer.

Foreningens formand Giuseppe Liverino 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:

1. Eksekvering af vedligeholdelsesplan - Isolering af loft

Siden sidst har der været fokus på at få eksekveret vedligeholdelsesplanen, som er første prioritethos bestyrelsen, både ift. vedligeholdelse af ejendommen, men også ift. opgradering af bygningens energiklasse. Isolering af loft er den højest prioriteret opgave, da det ifølge rådgivningsfirmaet bag vedligeholdelsesplanen er det projekt, som vil forbedre ejendommens energibesparelse mest.

Der er indhentet tilbud og valgt leverandør, og beboerne blev spurgt om præferencer ift. periode for eksekvering af projektet 2. maj 2022. De fleste svarede, at de foretrak slut september/start oktober, og planen vil derfor foregå således:

1. Uge 39 - Opstart mandag den 26.09., vi isolerer gulvet ved tørloftet.
2. Uge 40 - Beboerne tømmer deres opbevaringsrum, og kan evt. stille deres ting på gulvet itørloftet.
3. Uge 41 - gulvene ved og i opbevaringsrummene bliver isoleret
4. Uge 42 - Beboerne kan flytte deres ting tilbage i deres opbevaringsrum.

Alle beboerne blev orienteret om den endelige plan 3. juli 2022, både skriftligt og mundtligt for dem, som ikke er i Facebook gruppen.

Beboerne blev desuden inviteret til orienteringsmøde med firmaet bag isolering 1. august 2022 kl. 13:00, dog ingen har tilmeldt sig, bortset fra bestyrelsen.



A/B Klædebo af 1979

Beboerne skal selv stå for tømning af eget loftsrumsrum eller kontakte bestyrelsen i god tid, hvis de skulle have brug for hjælp.

2. Forbedring af brandsikkerhed i ejendommen

Bestyrelsen har tidligere fået installeret røgalarm i hovedtrappen af hensyn til brandsikkerhed. I år har bestyrelsen valgt at øge brandsikkerhed yderligere, på baggrund af de anbefalinger som administrationsselskabet Sjeldani sendte ud i deres nyhedsbrev 2. April 2022 i mailen "Branden i Vanløse". På baggrund af anbefalingerne, har bestyrelsen planlagt flg.

1. Besigtelse og rensning af foreningens udluftningsrør og ventilation - forventes eksekveret i uge 41. Skorstensfejeren skal have adgang til lejlighederne, og beboernes vil orienteres om depræcise datoer snarest.
2. Installation af branddøre på loftet - bestyrelsen afventer det endelige tilbud efter sommerferien
3. Installation af røgalarm i bagtrapperne og på loftet - bestyrelsen har godkendt tilbuddet fra foreningens elektriker, og afventer svar ift. igangsættelse af projektet
4. Udskiftning af dørlukker ved begge bagtrappernes branddøre, da de ikke smækkede ordenligt - allerede eksekveret

2.1 Brandsikkerhed: Genstande i hovedtrappen og bagtrappen skal fjernes

Ifm. Brandsikkerhed, har bestyrelsen bedt beboerne om at holde hovedtrappen og bagtrappen fri for genstande, hvilket er desværre ikke sket. Vi vil gerne opfordre beboerne endnu en gang om at rydde bagtrappen, hovedtrappen, undertrappen, port og evt. andre flugtveje op for alle genstande, da de udgør en fare for beboerne i tilfælde af brænde.

2.2 Brandsikkerhed: Rygning i bagtrappen

Bestyrelsen observerer i øvrigt, at bagtrappen bliver jævnlige brugt til rygning. Bestyrelsen vil gerne opfordre beboerne til at undgå det fremover af hensyn til brandsikkerhed.

3. Erhverv - indført husleje for kælderrum til erhverv

Den tidligere andelshaver solgte pizzeriaet og lovede den nye køber en dertilhørende kælderrum. Da kælderrummet ikke er en del af andelen, og ejes af foreningen, dette har skabt frustration og forvirring hos den nye køber og bestyrelsen. Bestyrelsen har derfor valgt at indføre et symbolsk husleje for kælderrummet ved andelsbutikken. Formålet ved dette, er at understrege tilhørsforholdet for rummet. Rummet tilhører foreningen og kan ikke sælges videre.

Der er ikke blevet opkrævet husleje for det rum, som baghuset låner pt. Men bestyrelsen vil gerne understrege på skrift, at rummet tilhører foreningen, og kan ikke sælges videre.

4. Problemer med varme

I vinterhalvåret er der fortsat problemer med varme hos forskellige beboere, særligt beboerne på 4. etage. Bestyrelsen har forsøgt at løse problemet vha. VVS som står for serviceaftalen, dog uden hjælp: trykket falder stadigvæk, og det resulterer i manglende varme på 4. sal.

Bestyrelsen vil prioritere at få varmesystemet undersøgt for evt. fejl, og vurdere en løsning derefter.

Bestyrelsen foreslår, at en af beboerne på 4. etage stiller op som varmeansvarlig, for at sikre os for, at der bliver rykket så hurtigt som muligt når de opdager problemet på deres etage.

5. Rengøring og oprydning af vaskeri

Bestyrelsen er blevet orienteret om problemer med mangel af general oprydning og rengøring af vaskerum. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle brugere til at rydde op efter sig selv efter hvert brug, og er gået i gang med at undersøge muligheden for betalt rengøring vha. vaskeriets overskud, hvilket vil dog kræve, at alle ejendele vil skulle fjernes efter brug af vaskerum.

6. Reparation af opgangen og port eksekveret af beboerne



A/B Klædebo af 1979

Ifm flytning, har der været skader i opgangens nye maling. Derudover, har der været flere skader af malingen i porten pga. cykler, som bliver parkeret op ad portens væg.

4 beboere har selv stået for reparationen af både opgang og port for at holde udgifterne nede, og for at holde den nye opgang og port pæn.

Bestyrelsen vil gerne takke beboerne for indsatsen. Vi opfordrer beboerne til ikke at parkere cykler eller andet i porten, og til at benytte sig af cykelparkeringen i gården i stedet. Ønsker man at hjælpe til ift. reparation af opgangen, kan bestyrelsen hjælpe med maling, pensler m.m.

Der fremkom følgende kommentarer til beretningen:

- Røgalarmer på bagtrappen er opsat.
- Det er forbudt at ryge på bagtrappen
- Genstande der er opmagasineret på for- og bagtrappe skal fjernes da for- og bagtrapper er at sammenstille med flugtveje i forbindelse med en brand.
- Baghuset låner et kælderrum af foreningen.
- Det overvejes af bestyrelsen om der skal laves aftale med nyt VVS-firma i forhold til varmecentralen, og den manglende varme i vintermånederne på de øverste etager.
- Vaskeriet bliver gjort rent hver 14. dag. Alle skal efterlade vaskeriet i rengjort og ryddet stand.
- Det er en stor udfordring at engagere beboerne i bestyrelsesarbejdet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 181.084 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 181.048 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.

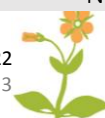
I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 25. august 2022

A1	Foreningens navn ...	AB Klædebo af 1979
A2	Adresse ...	Classensgade 31, 2100 København Ø
A3	CVR-nr. ...	25 92 86 60

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej



A/B Klædebo af 1979

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	32.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	28.801 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.876.880 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.468 kr. pr. m2
Boligafgift		
H1	Årlig boligafgift ...	601 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi		
K1	Andelsværdi ...	25.431 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	2.282 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	27.713 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2021)
Friværdi		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	90,4 %

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.

Der er afsat en reserve på 901.600 kr. til vedligeholdelse af ejendommen samt 2.975.280 kr. i reserve til inødegåelse af værdiforringelse.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **207,177 kr.** (sidste år: 177,610 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamling. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige pr. 1.11.2022 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 - Husorden

Bestyrelsen stiller forslag om, at der vedtages en husorden i foreningen.



A/B Klædebo af 1979

Forslaget til husorden havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlinger og der fremkom ikke yderligere kommentarer eller tilføjelser til det fremsatte forslag til husorden.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 og 7 – Valg

På denne generalforsamling skulle der vælges formand for en et-årig periode, da den tidligere formand er fraflyttet foreningen. Giuseppe Liverino har varetaget formandsposten siden den tidligere formand flyttede . Giuseppe Liverino blev valgt som formand for en et-årig periode.

Derudover skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode, da Giuseppes bestyrelsespost var på valg i år. Helge Hundahl ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode. Helge Hundahl blev valgt, som bestyrelsesmedlem.

Som suppleant blev Britt Lind Frederiksen valgt.

Bestyrelsen ser efter generalforsamlingens afholdelse herefter således ud:

Formand	Giuseppe Liverino	på valg i 2023
Næstform., Best.medlem	Helge Hundahl	på valg i 2024
Sekretær, Best.medlem	Laura McCulloch	på valg i 2023
Suppleant	Britt Lind Frederiksen	på valg i 2023

Ad 8 - Valg af vaskeribestyrelser

Eva Liebetanz blev valgt som vaskeribestyrelser.

Ad 9 - Valg af varmeassistent

Jakob Nielsen blev valgt som varmeassistent.

Ad 10 - Eventuelt

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

Altaner: Der er stor interesse for at altaner i foreningen (alle undtagen en beboer er interesseret). Når altangruppen har modtaget tilbud på altaner, sender bestyrelsen dem til administrator, som derefter udarbejder et overslag på, hvad det vil koste hver enkelt andelshaver at få altan. Der vil også blive indhentet tilbud på en byggerådgiver.



A/B Klædebo af 1979

Bang Thai har sat skilte på facaden med deres menuer. Bestyrelsen beder Bang Thai om at få dem taget ned.

På arbejdsdagen vil fokus være rettet mod isoleringen af loftet. Der rykkes rundt på beboernes ejendele efter anvisning fra bestyrelsen. Flytningen af foreningens døre, som hører til lejlighederne, og som er opmagasineret på loftet, skal der også arbejdes med, således at isoleringen af loftet kan blive igangsat og foreningen kan komme videre med at få udarbejdet nyt energimærke, som udløber en 11. september 2022

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.03

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 – Giuseppe Liverino,, formand
Helge Hundahl, 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

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-09-05 12:25:16 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-09-05 12:25:54 UTC

NEM ID 

Helge Hjortkjær Hundahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-922480802058

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-09-05 14:04:35 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

2022-09-09 15:14:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q0V46-108I1-Z0567-STNDL-6876W-EGQPN

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>