AB Klædebo af 1979

Referat fra ordinær generalforsamling den 4. november 2026

Onsdag den 4. november 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i AB Klædebo af 1979 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Østerbrohuset, Århusgade 103, mødelokale 2, 2100 København Ø.

.

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

Foreningens formand Giuseppe Liverino bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og Carsten Volden som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Nye andelshavere i foreningen

I løbet af året er andelen i Classensgade 31, 2. th. blevet solgt. Bestyrelsen vil gerne byde Siri og Jeevan hjerteligt velkommen som nye andelshavere i A/B Klædebo. Vi håber, at de bliver glade for at bo her, og ser frem til at have dem som en del af foreningen.

Behov for årligt valuarvurdering

Der har været spørgsmål i bestyrelsen til behovet for valuarvurdering hvert år. Bestyrelsen har derfor undersøgt spørgsmålet nærmere, herunder de regnskabsmæssige konsekvenser ved ikke at få foretaget en årlig vurdering. Dette vil blive belyst nærmere af By og Bolig under gennemgangen af regnskabet og andelskroneværdien.

Forsikringsmægler

Bestyrelsen har i løbet af året drøftet muligheden for at indgå en ny aftale med en forsikringsmægler. Det blev besluttet ikke at indgå en ny aftale på nuværende tidspunkt, men i stedet afvente, til det bliver aktuelt i

Penneo dokumentnøgle: R23PR-1N5J0-M80KY-C9ZWL-RIRLQ-EMDSL

forbindelse med en ny fælles udbudsrunde for foreningerne administreret af By & Bolig, hvor der kan være mulighed for at opnå mere fordelagtige forsikringsvilkår.

Bestyrelsen vurderede, at det ikke ville give mening at påtage foreningen en ekstra udgift til en mægler, før der er et konkret behov. Beslutningen skal også ses i lyset af tidligere erfaringer, hvor mægleren i forbindelse med skadesager ikke altid har skabt den forventede merværdi og i nogle tilfælde har oplevedes som et unødigt mellemled mellem beboeren og forsikringsselskabet.

Ansvar for vandrør i lejlighederne

Bestyrelsen har drøftet ansvarsfordelingen for vandrør i lejlighederne og den nuværende formulering i vedtægterne. Der blev ikke truffet beslutning om ændringer. Det blev aftalt, at Morten skulle undersøge spørgsmålet nærmere og udarbejde et forslag til en eventuel ny formulering med inspiration fra andre foreninger samt belyse, hvilke konsekvenser en ændring vil kunne have for beboerne. Dette forslag foreligger endnu ikke, og der er derfor ikke arbejdet videre med en ændring af vedtægterne.

Gårdprojekt – nyt forslag for gården

To af foreningens beboere, Siri og Björg, har udarbejdet et rigtig fint og gennemarbejdet oplæg med nye visualiseringer til en fornyelse af vores fælles gård. Bestyrelsen har drøftet projektet og besluttet at afsætte et indledende budget på 5.000 kr. til at støtte det videre arbejde. Vi glæder os til at se projektet udvikle sig til glæde for hele foreningen.

Maling af opgang. til nye farver

Der har også været fokus på opgangen og muligheden for at give den et friskere udtryk med ny maling og eventuelt nye farver. Tak til Siri for det gode arbejde og engagement. Bestyrelsen har modtaget forskellige forslag, som vi gerne vil drøfte med resten af foreningen, inden vi går videre.

Røgalarmer i lejlighederne – husk lige at udskifte batteri inden I tager på ferie

I løbet af sommeren var der udfordringer med en røgalarm, som bippede regelmæssigt (hvert 45. sekund). Bestyrelsen forsøgte først at skifte nødbatterierne, men det viste sig efterfølgende, at alarmen stammede fra en privat lejlighed, hvor beboeren var bortrejst.
Bestyrelsen har i den forbindelse haft elektrikeren ude og vil gerne minde om, at udgifter til ekstra udrykninger på grund af private forhold som udgangspunkt påhviler den enkelte beboer. Beboerne opfordres derfor til at kontrollere og om nødvendigt udskifte batteriet i deres røgalarm, inden de tager på ferie.

Reparation af belysning ved porten

I løbet af året har elektrikeren repareret en lampe ved porten. Efterfølgende har endnu en lampe ved porten vist samme problem. De nuværende lamper har integrerede LED-strips, som ikke kan udskiftes separat.
Elektrikeren kommer derfor og udskifter lamperne snarest, så de er alle sammen velfungerende til den mørke sæson.

Varme i radiatorer uden for sæsonen

Flere beboere, oplevede i juli, at radiatorer mod gården var varme, selvom de var slukket. Morten kiggede forbi fyret og hjalp med at undersøge problemstillingen, som kan minde om tidligere udfordringer med termostater, der kræver udskiftning eller vedligeholdelse.
Bestyrelsen minder om, at udgifter i forbindelse med vedligeholdelse eller udskiftning af termostater påhviler den enkelte beboer.

Penneo dokumentnøgle: R23PR-1N5J0-M80KY-C9ZWL-RIRLQ-EMDSL

Gennemgang af vinduer

Foreningen har koordineret en gennemgang af vinduer sammen med tømreren og beboerne. Formålet med gennemgangen har været at skabe et samlet overblik over vinduernes stand og behovet for eventuelle reparationer frem for løbende ad hoc-reparationer.

Det har desværre ikke været muligt at komme i kontakt med tømreren på det seneste, og bestyrelsen følger op, når han vender tilbage vedrørende eventuelle reparationer af vinduerne.

Service af vaskeri – et par huskeregler

Vaskeriets maskiner (Miele) har været igennem service og opfølgning for at sikre, at alt fungerer optimalt for beboerne. Maskinerne er blevet renset for mug og snavs, og det samme gælder afløbet.
Det er vigtigt, at vi sammen holder det fælles vaskerum i god stand, herunder særligt at lade sæbeskufferne og lågerne på vaskemaskinerne stå åbne, når maskinerne ikke er i brug.

Bestyrelsen har desuden konstateret, at skyllemiddelfunktionen ikke ser ud til at virke korrekt. Det vil blive undersøgt ved næste servicebesøg fra Miele. Indtil da anbefales det ikke at fylde skyllemiddel i beholderen, eller alternativt at tømme den efter brug.

Et medlem opfordrede brugerne af vaskeriet til at overholde tiderne, så vask ikke foregår efter kl. 22:00. Det er generende for de beboere, som bor tæt på vaskeriet. Det blev foreslået, at der sættes et skilt op med vasketiderne.

Forbrugsmålere og administrator

Der har været dialog med Brunata og administrator, By & Bolig, vedrørende målere og forbrugsopgørelser, herunder vandforbrug i restauranten Bang Thai samt de nye krav til EED-forbrugsnotifikationer med blik for 2027.

Husorden: en fælles påmindelse til at læse den

Bestyrelsen vil endnu en gang opfordre alle beboere til at læse og respektere vores fælles husorden. Det gælder bl.a. regler om brug af fællesarealer såsom gården, opgangen og porten, varsling af fester samt hensyn til de øvrige beboere i forhold til støj m.m.

Husordenen er med til at sikre, at vi alle kan trives i foreningen, og vi opfordrer derfor alle til at læse den igennem med jævne mellemrum.

Der er bestilt cykeloprydning i gården. Der sættes mærker på de cykler, som ser ud til ikke at blive brugt. Fjernes mærket ikke inden for en tidsfrist vil cyklen blive kasseret.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 140.387 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 187.422 kr.

Omkostningen til valuarvurdering blev drøftet. De forskellige lovlige måde at beregne andelsværdi på blev gennemgået. Foreningen anvender valuar til fastsættelse af ejendommens værdi. Folketinget besluttede for nogle år disen, at valuarvurderinger ikke nødvendigvis skal laves hvert år i andelsboligforeningen. Desværre

Penneo dokumentnøgle: R23PR-1N5J0-M80KY-C9ZWL-RIRLQ-EMDSL

kan revisorer ikke lave andelsværdiberegningen uden en dagspris idet de henviser til regnskabsloven. Revisorer kræver derfor at der udarbejdes et dagsprisnotat af en valuar, hvis der ikke laves en valuarvurdering. Hvis foreningen overgår til en anden beregningsmåde, vil det sandsynligvis medføre et fald i andelsværdien. Hvis andelsværdien ændres, risikerer andelshavere, som har optaget lån i deres andelslejlighed at blive teknisk insolvente.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **238,294 kr.** (sidste år: 219,167 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Altaner

Et medlem stillede forslag om, at foreningen igen undersøger mulighed og priser for opsætning af altaner i ejendommen samt hvor mange der kunne være interesseret i altan.
Siri og Björg blev valgt til altanudvalget.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-9 - Valg

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlem Britt Lind Frederiksen. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Björg Karlsdóttir valgt.

Som suppleant blev Helga Siri Maria Bahlenberg valgt.

Bestyrelsen ser efter generalforsamlingens afholdelse herefter således ud:

Formand	**Giuseppe Liverino**	på valg i 2027
Næstformand	**Björg Karlsdóttir**	på valg i 2028
Sekretær	**Morten Wøldike**	på valg i 2027
Suppleant	**Siri Maria Bahlenberg**	på valg i 2027

Anna Kaehne Lindberg blev genvalgt som vaskeribestyrer.

Jacob Nielsen blev genvalgt som varmeassistent.

Penneo dokumentnøgle: R23PR-1N5J0-M80KY-C9ZWL-RIRLQ-EMDSL

AB Klædebo af 1979

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Ad 10 - Eventuelt

Der var intet til referat under dette punkt:

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:01.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/klaedebo

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Charlotte Engell (dirigent) og Giuseppe Liverino (formand)

Penneo dokumentnøgle: R23PR-1N5J0-M80KY-C9ZWL-RIRLQ-EMDSL

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: 097 - AB Klædebo
Serienummer: 67272986-3f54-420f-b671-afca5bb3b387
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-11-05 09:10:48 UTC

Mit ID

Eva Charlotte Engell
By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent
På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration
Serienummer: 3fabc70c-41a2-48fc-bca5-f9a020960ec8
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-05 09:29:42 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: R23PR-1N5J0-M80KY-C9ZWL-RIRLQ-EMDSL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.