

AB Klædebo af 1979

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. september 2024

Torsdag den 26. september 2024 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 8 medlemmer, 0 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

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formand: Giuseppe Liverino

Næstformand: Britt Lind Frederiksen

Bestyrelsesmedlem: Morten Wøldike

1. Nye husstande i foreningen

Siden sidst har der været fokus på fraflytning og indflytning af tre husstande på st. th., 2. th., og 3. tv. Bestyrelsen ønsker at byde velkommen til alle de nye beboere.

Salg og køb af lejlighederne er foregået rimelig gnidningsfrit, bortset fra en vandskadesag mellem 2. th. og 1. th., som blev anmeldt lige inden salget gik igennem. Det er stadig uklart for bestyrelsen, om sagen er afsluttet.

Bestyrelsen vil gerne minde beboerne om at anmelde lignende skader til Sjeldani og forsikringen så tidligt som muligt for at undgå større skader i bygningen. Derudover mindes beboerne om, at disse sager skal håndteres af beboerne selv, og at det ikke er bestyrelsens opgave at anmelde lignende sager til forsikringen



AB Klædebo af 1979

eller arrangere VVS besøg.

2. Nye vandmålere i foreningen

Et af de større projekter i år har været opsætning af nye vandmålere, som ifølge Brunata var lovpligtigt.

Processen har været besværlig af forskellige årsager:

- Flere beboere var ikke hjemme på det aftalte tidspunkt.
- Kommunikationen fra Brunata har været mangelfuld og langsom. Brunata har selv valgt dato og tidspunkt, og hverken bestyrelsen eller beboerne er blevet orienteret på anden vis end per fysisk brev, som ikke alle tjekker regelmæssigt da lang størstedel af kommunikationen foregår nu digitalt.
- Flere vandmålere var opsat på en måde, som Brunata ikke kunne håndtere, da det krævede en autoriseret VVS'er, og de kun råder over teknikere.
- VVS-firmaet har påført skade på et rør på 3. th., som har medført vandskade på 2. th.

Bestyrelsen har selv stået for at koordinere VVS-besøg i de lejligheder, som krævede det. Det er som udgangspunkt ikke bestyrelsens opgave, og det nævnes her for ikke at skabe en præcedens. Man skal som beboer selv stå for den slags. Det har blot været et ønske fra en enkel beboer for at hjælpe så mange som muligt på én gang.

Bestyrelsen håber, at de beboere, som ikke var hjemme på den aftalte dato selv er i kontakt med Brunata for at koordinere et nyt besøg.

Forslag til løsning ift. lignende projekter:

1. Beboerne skal huske altid at tjekke deres postkasse, da der kan ligge breve med dato for besøg fra Brunata eller lignende. Hvis man ikke kan på den aftalte dato, skal beboerne selv stå for kontakt til Brunata eller lignende og aftale en anden tid.
2. Hvis Sjeldani er orienteret om lignende besøg, vil bestyrelsen meget gerne informeres mhp. at kunne minde beboerne om det på anden vis end fysisk brev, som nu om dagen bliver tjekket mindre end hvad man gjorde tidligere.

3. Arbejdsdag

Arbejdsdagen blev droppet pga. manglende opgaver, men bestyrelsen ser arbejdsdagen som en vigtig anledning til at møde ens naboer, særligt i en andelsforening. Derfor lægger bestyrelsen op til en arbejdsdag med fælles frokost d. 26. april 2025 uanset antal af opgaver mhp. at hilse på hinanden og udføre de vedligeholdelsesopgaver, som der måtte være. Beboerne opfordres derfor til at sætte kryds i kalenderen allerede nu.

4. Storskrald – læs reglerne for sortering og orienter den skraldeansvarlige/bestyrelsen inden du smider noget ud

I forbindelse med tilflytning og fraflytning af nye beboere har der været udfordringer med storskrald. Der blev bl.a. placeret affald, som ikke hører til storskrald, midt i gården, og stort indbo og løst træ blev ikke sorteret. Det medførte, at Københavns Kommune i mange uger ikke hentede storskrald, og at en række beboere selv skulle ned i gården og sortere i affaldet, som ikke var deres.

Vi har en meget lille gård, og vi skal helst undgå denne slags fremover.

Bestyrelsen opfordrer derfor beboerne til at gøre følgende:



AB Klædebo af 1979

- Sæt dig ind i de nye regler for stort indbo og løst træ her: <https://affald.kk.dk/affaldsfraktion/saadan-sorterer-du-stort-indbo>
- Inden du smider noget stort ud, orienter gerne bestyrelsen/den skraldeansvarlige. På den måde kan vi undersøge, hvornår det ville kunne hentes og undgå, at det flyder i flere uger. Lad os helst koordinere.

5. Branddøre

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at installere branddøre ved loftsrummene. Det har været en svær proces at finde en leverandør villig til at udføre opgaven. Da prisen er urimeligt høj, og det ikke er et krav fra brandvæsnet, vælger bestyrelsen ikke at fortsætte med opgaven.

6. Rensning af tagrende

Tagrenden blev renset i sommeren 2024 for at gøre klar til vintersæson, da den ikke fungerede som den skulle ved et område mod lejlighederne til højre.

7. Husorden og vedtægter - læs dem igennem en gang til

Bestyrelsen vil gerne opfordre beboerne til at læse husorden igennem, da den er vedtaget og det er en vigtig del af at bo i vores andelsforening. Husk bl.a. at give advarsel 14 dage inden fester, ingen genstande/affald i opgangen, ingen parkering af cykler i porten, ingen støj efter de aftalte tider m.m.

Af bemærkninger til beretningen fremkom:

- En andelshaver påpegede at størrelsen af storskrald er et stort problem, og anbefalede, at beboerne lade være med at sætte poser med restaffald ved storskrald – restaffald skal i beholder til restaffald.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023/2024, som var sendt til andelshaver på mail den 11. september 2024 og havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 174.383 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 184.207 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **199,812 kr.** (sidste år: 204,924 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024/2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024/2025.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Klædebo af 1979

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10-3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 10-4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 10-5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 21 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

- 21-1 Såfremt et medlem ikke betales et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 6-9 - Valg

På denne generalforsamling var Britt Lind Frederiksen på valg og blev genvalgt.

Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en et-årig periode, da Laura McCulloch er fraflyttet foreningen (Lauras bestyrelsespost var på valg i 2025). Morten Wøldike, som har varetaget Lauras bestyrelsespost siden Laura flyttede, ønskede at stille op. Morten Wøldike blev valgt for et 1 år.

Som suppleant blev Bitu Marali valgt.

Bestyrelsen ser efter generalforsamlingens afholdelse herefter således ud:

Formand	Giuseppe Liverino	på valg i 2025
Næstformand, Best.medlem	Britt Lind Frederiksen	på valg i 2026



AB Klædebo af 1979

Sekretær, Best.medlem
Suppleant

Morten Wøldike
Bita Marali

på valg i 2025
på valg i 2025

Ad 8 - Valg af vaskeribestyrer

Anna Kaehne Lindberg blev valgt som vaskeribestyrer.

Ad 9 - Valg af varmeassistent

Jacob Nielsen blev genvalgt som varmeassistent.

Ad 10 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En tidligere varmeassistent oplyste at varmeanlægget tidligere skulle slammes ud en gang om ugen. Dette varetages nu af TH Hansen if. serviceaftale med firmaet. Varmeassistenten kontakter TH Hansen og hører om udsلامningen af varmeanlægget er i orden.

Der er for mange cykler (8-9 stk.) der ikke anvendes. Hvis der skal være plads til flere cykler skal der ryddes op i gamle og ubenyttede cykler.

Bestyrelsen svarede at dette kan være en opgave til arbejdsdagen i foreningen eller bestyrelsen kan igangsætte det straks – bestyrelsen arbejder videre med cykeloprydning.

Nabogårdens lys generer. En andelshaver har kontaktet nabogårdens bestyrelse, som har lovet at tage emnet op på deres næstkommende bestyrelsesmøde.

Det kunne være dejligt at få adgang til nabogårdens glascontainer. Den andelshaver der ønsker adgang til glascontaineren kontakter nabogårdens bestyrelse om der kan aftales adgang.

Må man have en kat ?

Ja det må man godt, såfremt den ikke er til gene for de øvrige beboere i ejendommen

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:49.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på flatcom.dk.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---
Lene Hansen, dirigent – Giuseppe Liverino, formand
Britt Lind Frederiksen, bestyrelsesmedlem – Morten Wøldike, bestyrelsesmedlem



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	26. september 2024
--	--------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig Vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	30.700.000 kr.	27.460 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.890.483 kr.	3.480 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	626 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

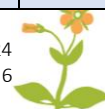
Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	24.527 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.705 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	26.232 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		



AB Klædebo af 1979

Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82,3%
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-14 12:19:11 UTC



Giuseppe Liverino

Bestyrelsesformand

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: 67272986-3f54-420f-b671-afca5bb3b387

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-10-14 12:42:32 UTC



Britt Lind Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: abc37789-7c15-4af8-af4e-9a54c7aad62c

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-10-16 07:03:03 UTC



Morten Wøldike

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo 1979

Serienummer: b9447d11-3659-4608-bfc2-a2dd0bfc0fcd

IP: 46.26.xxx.xxx

2024-10-21 18:43:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: AKZKU-57QG8-O8NHD-AN8LS-11FBJ-F0MQY

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 tidsstempelt 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/validator**