

Frederiksberg, 2. december 2005
Ref.: 6033/PT/mt

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

A/B Klædebo – Classensgade 31

År 2005, den 28. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Generalforsamlingen afholdtes på Sortedamsskolen, Ryesgade 120, Lokale A 22.

Til stede var 14 personer, som repræsenterede i alt 11 stemmer. Der var således fremmødt 91,7% af det totale antal medlemmer.

Herudover var følgende til stede:

Rådgivende ingeniør Ragn Gaihede fra Gaihede A/S

Ejendomsadministrator A.D. Per Trads fra Herbo-Administration A/S

Ad dagsordenens pkt. 1: Valg af dirigent.

Bestyrelsesformand Birgitte Hagsten bød velkommen og foreslog Per Trads som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tiltrådte enstemmigt.

Per Trads takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt for sent i henhold til vedtægterne, og udbad sig forsamlingens dispensation herfor. Forsamlingen godkendte dette enstemmigt.

Herefter oplyste dirigenten, at indkaldelsen herudover var lovlig og generalforsamlingen beslutningsdygtig. Forsamlingen godkendte dette enstemmigt.

Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen og konstaterede, at alle var i besiddelse af denne incl. de fremsendte bilag.

Ad dagsordenens pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Birgitte Hagsten opsummerede bestyrelsens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen og vedlagt dette referat.

- Internettet, der blev installeret, fungerer godt. Opkrævning af driftsomkostninger har endnu ikke fundet sted, men vil blive iværksat med tilbagevirkende kraft fra starttidspunktet.
- Kælderlokalet er stadig ledigt. Der søges efter en ny lejer.
- Oprydning blandt cykler vil finde sted. For mange nye cykler bruges ikke og fylder bare op.

Dirigenten spurgte herefter, om der var spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Beretningen blev herefter debatteret og uddybet. Spørgsmål blev bevaret tilfredsstillende.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af driftsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronen.

Birgitte Hagsten oplyste, at bestyrelsen nøje havde gennemgået det fremlagte regnskab med administrator. Nogle smårettelser vil finde sted i det nye år, og formanden redegjorde for disse.

Per Trads gennemgik herefter regnskabet og oplyste, at andelskronen var beregnet til kr. 38,98 (sidste år kr. 37,53). I øvrigt udviste regnskabet et overskud kr. 77.656,-. Egenkapitalen er herefter kr. -238.568,-.

Regnskab 2004/2005 blev herefter enstemmigt godkendt.

Andelskronen kr. 38,98 blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Per Trads fremlagde budget 2005/2006. Dette udviste et overskud på kr. 48.350,- og en uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 5: Forslag.

1.a. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftaler om renoveringsarbejder for totalt kr. 3.394.810,-.

1.b. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftaler om renoveringsarbejder for totalt kr. 5.374.278,-. Etablering af tagterrasse.

Rådgivende ingeniør Ragn Gaihede redegjorde for de to projekter og gennemgik de to beskrivelser af arbejderne, der var udsendt med indkaldelsen.

På spørgsmål fra forsamlingen redegjorde Ragn Gaihede for følgende:

- Nedløbsrør vil blive udført i zink.
- I projektet er ikke indregnet efterisolering/varmeisolering.
- Specielt er ejendommen belastet af fugt – kælderens er meget slem – og der anbefales en svampeundersøgelse. Der bemærkes skimmellugt på trapperne.

Herefter blev de to forslag 5.1.a. og 5.1.b. sat til afstemning:

Forslag 1.a. kr. 3.394.810,-. For stemte 7.

Forslag 1.b. kr. 5.374.278,-. For stemte 4.

Forslag 1.a. var herefter foretrukket.

Herefter blev forslag 1.a. sat til afstemning. For stemte 11. Forslag 1.a. var herefter enstemmigt vedtaget med 91,7% af det totale antal medlemmer.

2. Herudover bemyndiges bestyrelsen til at indgå aftaler om finansiering. Optagelse af byggelån samt langsigtet finansiering, jfr. vedlagte opgørelse.

Per Trads gennemgik de udsendte oversigter over lånemuligheder. Omkostningen pr. kvartal var beregnet ud fra ønsket om at vejlede om en maksimumpris på lånet. De beregnede beløb vil således ikke blive overskredet. Ved endelig låneoptagning vil der blive hjemtaget 3 lånetilbud, som foreningens bestyrelse kan vælge imellem.

Forslaget blev herefter salt til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

3. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftaler om rådgivning og efterfølgende aftaler/kontrakter med entreprenører.

Per Trads redegjorde for forslaget, og der blev stillet spørgsmål fra forsamlingen, der blev tilfredsstillende besvaret.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

4. Der var fra Tove Mathiasen indgået et forslag om brandsikring af ejendommen. Forslaget gik specielt på indkøb af røgalarmer og brandbekæmpelsesudstyr.

Forslaget blev debatteret af forsamlingen, og der blev stillet forslag om, at bestyrelsen skal undersøge og arbejde med projektet. Dette blev godkendt af forsamlingen.

Ad dagsordenens pkt. 6: Valg til bestyrelsen.

Morten Wøldike blev valgt til bestyrelsen, som herefter består af;

Formand Birgitte Hagsten

Irene Skåning Pedersen

Morten Wøldike

Ad dagsordenens pkt. 7: Valg af suppleant til bestyrelsen

Magnus Kastrup Olsen blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

Ad dagsordenens pkt. 8: Valg af vaskeribestyrer.

Thure Munkholm blev valgt.

Ad dagsordenens pkt. 9: Valg af varmeassistent.

Morten Wøldike blev valgt.


Ad dagsordenens pkt. 10: Eventuelt.

Følgende punkter blev drøftet:

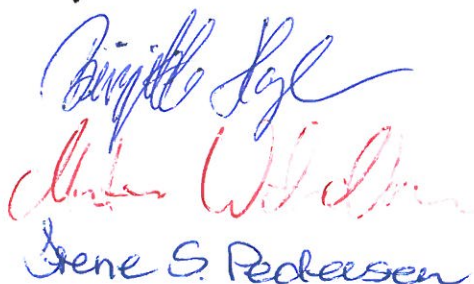
- Rengøring af trapper.
- Pligtturnus blandt medlemmerne.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.10.

Som dirigent og referent


Per Trads

Bestyrelse



Bestyrelsens beretning for 2004-2005.

Ordinær generalforsamling, d. 28/11 2005.

Vi har et par nye ansigter med her i dag, idet vi siden sidste general forsamling har haft 2 overdragelser. Tue (4 tv) valgte at flytte i hus i Søborg og Mille og Ulrik (3. tv) ville også prøve det dér med hus, hvorfor vi har kunnet sige velkommen til Tine og Ludovic på 4 tv, samt til Tove på 3. tv. *De er hver især i fuld gang med at renovere deres lejligheder...*

Pizzeriaet er også blevet handlet i dette regnskabsår,(1/10 04) og blev gennemgået på sidste generalforsamling.

I forbindelse med Milles fraflytning og deraf følgende udtrædelse af bestyrelsen, er Thomas "hoppet" fra suppleant posten og ind i bestyrelsen; og da Tue flyttede, overtog Irene salget af vaskepoletter.

Vi har faktisk fået endnu en ny "beboer" – Foreningen har en ældre general forsamlingsbeslutning, om at vi ikke må have hunde hér. Kirsten og Ivan har, af bestyrelsen, fået dispensation til at anskaffe sig "Freja". Dispensationen er betinget af, at øvrige beboere/andelslavere ikke generes af Freja, mht. støj eller destruktiv adfærd. Kirsten har lovet, at såfremt der kommer klager desangående, vil hun straks sørge for at den evt. generende adfærd ikke gentager sig. – *(for som hun siger: "hvis hunden gør eller piber hele dagen, har den jo ikke godt hér")* – i øvrigt opfordrer Kirsten til at man henvender sig til hende, hvis der skulle være problemer...

På sidste generalforsamling blev det besluttet at installere fælles bredbånd/Internet adgang. Arbejdet blev udført i begyndelsen af 2005. Installeringen har foreningen betalt, hvorimod forbrug og evt. løbende udgifter er brugerfinansieret, den månedlige afgift blev fra starten sat til kr. 150.-, men pga. en fejl, er Internet betalingen ikke blev opkrævet af Herbo sammen med den månedlige boligafgift. Dette vil ske fremover, og det beløb der pga. fejlen ikke hidtil er blevet opkrævet, vil vi brugere snarest modtage en regning på.

Så vidt bestyrelsen er orienteret fungerer vores nye Internet fint, den daglige drift og sikkerhed varetages af IT-udvalget (Thomas 1. th., Thure 2. th. og Magnus 4 th.)

Vi har i en lang periode haft strøm problemer, der slutteligt blev lokaliseret til vores vaskemaskine i fællesvaskeriet. Den gamle maskine er blevet skrottet og vi har købt en Miele industrimaskine, der er mere vandbesparende end vores gamle, har en større tromle og skulle være meget holdbar. Da den nye vaskemaskine var installeret, gik møntboksen i stykker, derfor udskiftet med ny, vi havde gratis vask indtil dette var i orden. Nu skulle alt køre på skinner og skulle der være brugere der ikke er fortrolige med den nye maskine eller i øvrigt har spørgsmål dertil, siger I bare til...

Vi har haft et par episoder med fugt/vand problemer i kælderen, den ene gang måtte vi gøre brug af Herbos døgnservice, da en ventil var gennemtæret og vandet fossede ud, tæt på de ting, der står i kælderen. Skaden blev forholdsvist hurtigt udbedret – i den forbindelse vil vi endnu en gang gøre opmærksom på, at man ikke må opmagasinere ting i kælderen. Brug jeres loftrum.

Når vi nu er ved det med de "sure opstød": Cykler SKAL parkeres i gården/cykelskur, og IKKE i porten.

Der henstilles i øvrigt til at hver person kun har én (aktiv) cykel i skuret, evt. ekstra cykler henvises til pladser "i det fri".

Kælderlejemålet: Camilla Nimskov har pr. 15/10 opsagt sin lejekontrakt og har flyttet sin forretning længere op i Classensgade. Det har endnu ikke været muligt at finde en ny lejer, der har været mange henvendelser og fremvisninger, uden at det dog ført til en ny lejekontrakt.

Renovering af underfacaden på "gårdsiden", der blev budgetteret med på sidste generalforsamling, blev stillet i bero/henlagt, da en af de murer der var ude for at give et tilbud, sagde at problemerne mod terræn kom fra indersiden/kældersiden, og at det nyrenoverede ville krakelere i løbet af kort tid.

I forbindelse med Ragn Gaihedes gennemgang af vores ejendom, blev det tydeligt at vores ejendom lider under, at vedligeholdelses kontoen har været lav i flere år – vores kælder er særdeles fugtig, facader og vinduer trænger til en kærlig hånd, trapperne er slidte og især kældertårn til venstre er plaget af fugt/svamp (inde bag det glasvæv foreningen har sat op). Resultatet af denne ejendomsinspektion er som bekendt at finde, som pkt. 5, forslag 1.a. – derudover har vi i bestyrelsen også valgt at stille et udvidet forslag (pkt.5, forslag 1.b.), hvor der udover renoveringsarbejdet også budgetteres med en tagterrasse – vi har jo nok alle fulgt naboejendommens arbejde desangående, desuden har emnet tidligere, med jævne mellemrum, dukket op til overfladen i erkendelse af, at vores gård ikke byder på meget sollys (- og plads).

Vi har efter anbefaling fra Herbo, valgt at vente med at få vurderet vores ejendom - af en valuar, som besluttet på sidste generalforsamling - til efter renovering er udført, (renovering/vedligehold i det omfang generalforsamlingen beslutter). Andelskronen er derfor beregnet ud fra forrige vurdering, der endnu er gyldig.

Regnskab og budget er gennemgået af bestyrelsen og Herbo i fællesskab. Grundet tidspres har det ikke været muligt at rette følgende:

- På side 1:
- Internetudgifter (disse skal fordeles på brugerne)
 - Renholdelse trapper kr. 800,- (dette er en fejl, tilhører en anden forening)
 - Varmeregnskab kr. 5000,- (er rettelig kr. 3.500,-, som godkendt i budgettet 04/05)
- På side 2:
- Tilgodehavende arkitekt kr. 3.700,- (Der er sket en dobbelt betaling, som bestyrelsen ikke mener at A/B Klædebo af 1979, skal "bøde" for)
 - Skyldige omkostninger kr. 5.000,- (er rettelig kr. 3.500,-, se under varmeregnskab)

Som vanligt sørger bestyrelsen for indkøb af juletræ til gården.