

# AB Klædebo af 1979

## Referat fra ordinær generalforsamling den 28. september 2023

Torsdag den 28. september 2023 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 7 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 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 - Helge Hundahl  
Bestyrelsesmedlem - Laura McCulloch  
Suppleant - Britt Lind Frederiksen

#### 1. Eksekvering af vedligeholdelsesplan

Siden sidst har der været fokus på at få eksekveret vedligeholdelsesplanen, som er første prioritet hos bestyrelsen, både ift. vedligeholdelse af ejendommen, forbedring af brandsikkerhed, men også ift. opgradering af bygningens energiklasse fra D til C.

##### 1.1 Isolering af loft og port

Isolering af loft har været den højest prioriteret opgave, da det ifølge rådgivningsfirmaet bag vedligeholdelsesplanen er det projekt, som vil forbedre ejendommens energibesparelse mest.



# AB Klædebo af 1979

Udbedringen har bragt det resultat som foreningen gik efter, nemlig en opgradering af forhusets energimærke, som er nu rykket fra D til C ifølge rapporten fra Energistyrelsen udført i december 2022.

Bestyrelsen håber, at særligt beboerne på stueetage og på 4. etage kan mærke en bedre varmeisolering og - til en mindre grand - en bedre lydisolering.

En note ift. fremtidige mål: under vores møde, anbefalede arkitektfirmaet Rios ikke at gå efter et B mærket, da det er urealistisk pga. bygningens struktur. De mente dog, at der er nogle tiltag som vi godt kunne investere i af hensyn til energibesparelse, og de fremhæves på side 1 af Rios' rapport, som blev sendt til alle beboerne og Sjeldani d. 12. december 2022.

## **1.2 Ventilation - rensning af kanaler**

Et andet punkt som der blev sat fokus på i år, er rensning af kanaler, da det både indgik som anbefaling i vedligeholdelsesplanen (pkt. 16, anbefales hver 10. år) og i anbefalinger ift. brandsikkerhed, og da det vil sikre en bedre indeklime.

Arbejdet blev udført og vil skulle udføres igen i 2033

## **1.3 Varmeanlæg - Alm. service og vedligehold**

Særligt beboerne på 4. sal har oplevet problemet med varme igen i år. Bestyrelsen har indgået en aftale med flg. VVS'er som løbende holder varmeanlæg vedlige, og som beboerne må kontakte direkte i tilfælde af problemer med varme.

Mads Melsen  
Th. Hansen's Eftf.  
Slagelsegade 11  
2100 København Ø  
Tlf.: 35420411

**OBS:** foreningen er kun ansvarlig for udgifter forbundet med varmerummet og rør, mens udgifter ifm. VVS-besøg hidrørende misligholdelse af radiatorerne og termostater afholdes af den enkelte beboer.

## **2. Brandsikkerhed: skiltning i bagtrappen og porten**

Bestyrelsen observerede sidste år, at bagtrappen blev jævnlige brugt til rygning, og at der blev parkeret cykler i porten, som er imod anbefalingerne ift. brandsikkerhed. Der er nu blevet skiltet tydeligt ift. rygeforbud i bagtrappen, samt parkeringsforbud i porten, og det ser ud til, at beboerne respekterer det.

Derudover er der blevet skiltet ved dørtelefonerne om, at portens max belastning er 2 tons, for at undgå, at håndværkere eller andre skulle ved en fejl køre tunge værktøjer/bil ind og overbelaste portens gulv.

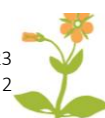
## **3. Vaskerum - rengøring og reparation**

Bestyrelsen har indført rengøring af vaskerum af vores rengøringsfirma, og vil opfordre alle brugerne til at rydde op efter sig selv af hensyn til andre.

Derudover har en beboer bedt om at få repareret et af maskinerne, og arbejdet er blevet udført i sommers.

## **4. Reparation af opgangen og maling af port eksekveret af beboerne**

En række beboere har selv stået for reparation og maling af opgangen og porten ifm. arbejdsdagen. Bestyrelsen takker de beboere der har bidraget til dette, og opfordrer alle beboerne om at dukke op ved næste arbejdsdag sidste weekend i april 2024.



# AB Klædebo af 1979

## 5. Altaner

Der har været stor interesse for altanprojektet fra flere beboere. Projektet blev sat på standby pga. den stigende inflation og renter, og aftalen var at genoverveje projektet i efteråret 2023. I mellemtiden er altanfirmaet altan.dk gået konkurs, og renten er ikke faldet, hvorfor projektet fortsætter med at være på standby, med mindre enkelte beboere er interesserede i selv at undersøge andre muligheder.

## Eventuelle

## 6. Branddøre

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at installere branddøre ved loftsrummene som iflg. anbefalingerne i vedligeholdelsesplanen. Det har været en svær proces at finde en leverandør villig til at udføre opgaven. Vi arbejder videre på sagen og holder beboerne orienteret. Skulle prisen kræve det, vil der indkaldes til ekstraordinær GF for at godkende budgettet for branddørene.

## 7. Vinduer

Da flere beboere har punkterede vinduer eller ødelagte vinduer, vil der køres en "vinduesrunde", hvor alle skal melde ind om de har problemer med deres vinduer. Beboerne vil i denne forbindelse høre fra bestyrelsen.

## 8. Opgaver for bestyrelsen i 2024 og for beboerne

Der ligger en del opgaver som vi skal tage fat i 2024 ifølge vedligeholdelsesplanen, og bestyrelsen vil gerne gøre beboerne og den kommende bestyrelse obs. på dem.

Der er bl.a. tale om flg.

- Tag: årlig gennemgang, vedligeholdelse og rensning af tagrender.
- Kælder / Fundering: Kælderen gennemgås af en maler og en murer, hvor mindre skader på vægge og gulv i bagtrappeopgange udbedres
- Facade / Sokkel: Sokkelrenovering
- Vinduer: Eftergang af mørtelfuger/bløde fuger. For at opnå ensartet vedligeholdelsesinterval anbefales, at alle ældre vinduer udskiftes til nye 3-lags glas træ/trævinduer.05 Udvendige døre
- Årlig vedligeholdelse af døre: Gennemgå funktion og smøre beslag årligt.
- Løbende vedligehold/maling af trappen
- Dør til pulterrum skal udskiftes til en branddør (BS-bygningsdel REI 60 / A2-s1, d0 [BS 60]).
- VVS:
  - Varmeanlæg: Efterisolering af uisolerede varmfordelingsrør med 40 mm rørskåle eller lamelmåtter. STAD-reguleringsventiler forsynes med kapper.
  - Løbende rensning af tagnedløbsbrønde •Jævnlig service af pumper i pumpebrønde

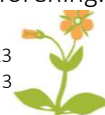
Beboerne gøres obs. På flg. anbefaling, som de selv skal stå for:

- Årlig rensning af riste og emhætter

## 9. Husorden - læs den igennem

Bestyrelsen vil gerne opfordre beboerne om at læse husorden igennem. Husorden blev vedtaget i 2022 og sendt til alle beboerne, samt hængt op i opgangen. Der er dog nogle af punkterne som ikke bliver respekteret, såsom advarsler 14 dage inden ifm. fester (pkt. 4 i husorden) og forbud mod bands/musikøvelse i lejlighederne (pkt. 3 i husorden).

Bestyrelsen har været ekstra large i år, da husorden var lige blevet godkendt, men fremover vil der sendes en advarsel til de beboere som ikke respekterer de fælles regler som vi har vedtaget i fællesskab som forening.



# AB Klædebo af 1979

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 34.831 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 182.621 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **204,924 kr.** (sidste år: 207,177 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023/2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Vinduespudsning

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 12.000 kr. til pudsning af foreningens vinduer 2 gange om året. Beløbet indgår i foreningens driftsbudget under Renhold og vedligehold

Der fremkom spørgsmål til forslaget, om foreningen ikke selv kunne forestå vinduespudsningen på arbejdsdagene. Dertil svarede bestyrelsen, at det kunne foreningen godt, men det var svært at lægge an til, at det bliver gjort, når beboerne ikke møder på arbejdsdagene.

Det blev af de fremmødte foreslået at foreningen selv foretager vinduespudsningen på arbejdsdagene og derefter trak bestyrelsen forslaget.

Forslaget blev **trukket**

## Ad 6-9 - Valg

---

På denne generalforsamling var formand Giuseppe Liverino på valg, og blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem var Laura McCulloch på valg for en to-årig periode, og modtog genvalg



# AB Klædebo af 1979

Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en et-årig periode (Helge Hundahl, som har varetaget denne post fraflytter foreningen). Britt Lind Frederiksen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Som suppleant blev Morten Wøldike valgt

Bestyrelsen ser efter generalforsamlingens afholdelse herefter således ud:

Formand	Giuseppe Liverino	på valg i 2025
Næstform.Best.medlem	Britt Lind Frederiksen	på valg i 2024
Sekretær, Best.medlem	Laura McCulloch	på valg i 2025
Suppleant	Morten Wøldike	på valg i 2024

## Ad 8 - Valg af vaskeribestyrer

---

Britt Lind Frederiksen blev valgt som vaskeribestyrer.

## Ad 9 - Valg af varmeassistent

---

Jakob Nielsen blev genvalgt som varmeassistent.

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Formanden oplyste at det if. foreningens vedligeholdelsesplan fremgår at vinduerne bør udskiftes til 3-lags vinduer. Det vil være en god idé at kontakte en rådgiver for at indhente tilbud på, hvad det koste at skifte til 3-lags vinder. Bestyrelsen kontakten en rådgiver.

Formanden oplyste, at det er svært med beboerklager, da vi er så få i foreningen. Dirigenten oplyste, at det vil SJELDANI gerne hjælpe med, hvis det kan skabe lidt ro for bestyrelsen.

Der var spørgsmål til om Bang Thai's status i BBR kan laves om til andet end mad-sted. Dirigenten oplyste, at det godt kan lade sig gøre, men at foreningen skal være indforstået med det, og at kommende andelshaver selv sørge for at få godkendt ny status hos BBR. Det blev af et medlem som har boet i foreningen i mange år, at der en gang har været skomager.

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

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



# AB Klædebo af 1979

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

Penneo dokumentnøgle: D8HVO-UEYZS-4576E-INE0I-D42VB-63ZKS



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.	28. september 2023
--	--------------------

### 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"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	31.700.000 kr.	28.354 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.842.446 kr.	3.437 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.
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.		

### Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	25.155 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	2.103 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	27.258 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.		



# AB Klædebo af 1979

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90,8%
(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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Giuseppe Liverino

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

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

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-10-16 12:36:36 UTC



## Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-16 12:38:15 UTC



## Britt Lind Frederiksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-16 14:20:53 UTC



## Laura Elisabeth Thiim McCulloch

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: 0a80b55f-71b5-4041-8ebb-e03611524b58

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-10-18 13:22:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: D8HVO-UEYZS-4576E-INE0I-D4ZVB-63ZKS

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>