

A/B Klædebo af 1979

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. oktober 2019

Torsdag den 3. oktober 2019, kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen skulle være afholdt hos Laura McCulloch, Classensgade 31, 3.tv., 2100 København Ø. Adressen for afholdelse blev flyttet til Classensgade 31, st. th. Alle beboere blev orienteret ved opslag.

Tilstede var 9 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i 9 stemmer.

Foreningens formand Michael Andersen 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:

Formanden oplyste, at det har været et interessant år:

- Opgangen er ordnet til fornuftig pris. Der har været få efterreparationer. Der mangler stadig et dørtrin.
- Der er ansat et nyt firma til at vaske trapper. Firmaet ses lidt an, da tilfredsheden med trappevasken er af svingende karakter.
- Der er etableret nyt køkken i erhvervet med deraf følgende vandskade, som udbedres.
- Punkterede termoruder er skiftet. Beboerne må meget gerne informere bestyrelsen, hvis der er noget galt med vinduerne.
- Overgang mellem port og gård er ordnet, så renovationen kan udføre deres arbejde tilfredsstillende med afhentning af dagrenovation.
- Der er stadig småting der skal efterses og er undervejs.

Af bemærkninger til beretningen fremkom følgende:

Porten larmer når den lukker.

Svar: formanden vil justere døren i porten.



A/B Klædebo af 1979

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat udviste et underskud på 97.514 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån 207.354 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (i henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018), skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	27.500.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	24.597 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.414.190 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.054 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	48,16 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	19.835 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.733 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	23.568 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Nej
----	---	-----

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	84,7 %
----	--	--------

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 814.190 kr. til vedligeholdelse af ejendommen samt 2.600.000 kr. i reserve til inødegåelse af værdiforringelse.

Efter en længere debat om reservernes størrelse blev der stillet **ændringsforslag til andelskronen til 166,4** i forhold til den i regnskabet foreslåede andelskrone på 161,583.

Ændringsforslaget blev taget til afstemning og **blev ikke vedtaget.**



A/B Klædebo af 1979

andelskronen blev herefter fastsat til **161,583 kr.** (sidste år: 161,458 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/20220, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamling. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019/2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

03-02 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til - i samråd med administrator - at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.



A/B Klædebo af 1979

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – Stigning i boligafgiften med 2 %

Bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften stiger med 2 % årligt - foreløbigt de næste 4 år. Stigningen træder i kraft den 1.11.2019. De tre næste stigninger sker den 1.11.2020, 1.11.2021 og 1.11.2022.

Motivation:

Bestyrelsen stiller forslaget, da foreningens udgifter årligt stiger. I år er opgaven ligeledes renoveret og vi har fået nyt rengøringsfirma. For at sikre, at der er indtægter nok til at betale fremtidige omkostninger, stiller bestyrelsen dette forslag.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at anvende max. 25.000 kr. til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 – Skur

Morten Wøldike stiller forslag om at foreningen får lavet et skur eller lignende til opbevaring af barnevogne og klapvogne.

Motivation:

Ifølge brandvedtægterne øger det risikoen for brand-påsættelse når let-antændelige genstande opbevares i trapperummet. Det er derfor ikke tilladt at bruge trapperummet til opbevaring af nogen art. Hvis vi ikke har overholdt brandvedtægterne er vores forsikring ikke forpligtet til at dække udgifterne efter en eventuel brand.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, da der ikke var nogen økonomisk beregning på, hvad etablering af skuret kostede.

Der var dog en positiv indstilling til forslaget og der blev oprettet en gruppe (bestående af Morten, Henriette og Sakni). Gruppen undersøger, hvad det vil koste at opføre et skur og i samme forbindelse evt. gøre gården pænere. Der vil efterfølgende blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, som bestyrelsen hjælper med til.

Ad 6 og 7 – Valg

På denne generalforsamling var formand, Michael Andersen på valg og han modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Laura McCulloch på valg, og hun modtog genvalg



A/B Klædebo af 1979

Som suppleant blev Irene Skaaning genvalgt.

Bestyrelsen ser efter generalforsamlingens afholdelse herefter således ud:

Formand	Michael Andersen	på valg i 2021
Næstform., Best.medlem	Guiseppe Liverino	på valg i 2020
Sekretær, Best.medlem	Laura McCulloch	på valg i 2021
Suppleant	Irene Skaaning Pedersen	på valg i 2020

Ad 8 - Valg af vaskeribestyrer

Michael Andersen blev genvalgt som vaskeribestyrer.

Ad 9 - Valg af varmeassistent

Michael Andersen blev genvalgt som varmeassistent.

Ad 10 - Eventuelt

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

Formanden takkede beboerne for deres store deltagelse når, der afholdes fællesarbejdsdage. Bestyrelsen fik stor ros for deres store arbejde i det daglige.

En beboer oplyste, at cirkulationspumpen har kørt i juni – juli og august.

Svar fra formand:

Der er en "nisse", der kan låse sig ind, og det er korrekt, at det efterfølgende blev konstateret, at cirkulationspumpen kørte. Servicepartner blev tilkaldt, som herefter lovede, at cirkulationspumpen ikke kørte længere.

Der blev opfordret til at cirkulationspumpen slukkes i juni - juli og august.

I den forbindelse oplyste formanden, at låsen til varmecentralen vil blive omlagt, så der ikke længere huserer "nisser" i varmecentralen.

Plante på baghus er gået ud. Andelshaver i baghus oplyste at den er skåret over, da den er meget aggressiv og vokser helt vildt. Planten kan i værste fald skade bygningen. Andelshaver er i gang med at pille den ned, men det er et stort arbejde.

Det blev forslået at foreningens beboere ved fælles hjælp får pillet planten ned på forårets arbejdsdag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl.19.05



A/B Klædebo af 1979

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 - Michael Andersen, formand
Guiseppe Liverino, bestyrelsesmedlem – Laura McCulloch, bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: NAUYH-VDE7K-N3KBH-LJAMM-0G658-BQYU



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

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-10-27 10:35:15Z

NEM ID 

Michael Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-130214498374

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-10-28 18:30:48Z

NEM ID 

Laura Elisabeth Tang Mc Culloch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-752335407354

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-10-30 11:38:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NAUYH-VDE7K-N3KBH-LJAMM-0G658-BQYU

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>