

SKANNET

Frederiksberg, den 16. maj 2007
Ref.. 6033/PT/LS

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

A/B Klædebo – Classensgade 31

År 2007, den 10. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Generalforsamlingen afholdtes på Sortedamskolen, Ryesgade 120, lokale B 21.

Til stede var:

Birgitte Hagstén

Thomas Holt

Kirsten Rotbøll Lassen

Irene Skåanning Pedersen

Tine Munch Nielsen

Morten Wøldike

De 8 personer repræsenterede i alt 8 stemmer. Der var således fremmødt 66,7 % af det totale antal stemmer (to var repræsenteret ved fuldmagt: Henning Holmberg og Magnus Kastrup Olsen).

Herudover var ejendomsadministrator A.D. Per Trads fra Herbo-Administration A/S til stede.

ad dagsordenens pkt. 1: Valg af dirigent

Bestyrelsesformand Birgitte Hagstén 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 lovlige og generalforsamlingen beslutningsdygtig. Forsamlingen godkendte dette enstemmigt.

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

ad dagsordenens pkt. 2: bestyrelsens beretning

Birgitte Hagstén berettede følgende:

Vores sidste generalforsamling blev afholdt d. 28. november 2005 og som tidligere nævnt her i dag er denne generalforsamling kraftigt forsinket (i forhold til vedtægterne) af diverse grunde.

På den sidste generalforsamling blev bestyrelsen bemyndiget til at indgå aftaler om renoveringsarbejder for godt 3 mill. kr. samt til at indgå aftaler om finansiering hertil.

Yderligere blev bestyrelsen bemyndiget til at indgå aftaler om rådgivning og efterfølgende aftaler/kontrakter med entreprenører.

Og man kan roligt sige at, efter generalforsamlingen blev det store samtaleemne - i bestyrelsen og "på trapperne": Renovering. Umiddelbart efter generalforsamlingen gik arbejdet i gang, først papirarbejdet og fra ca. februar 06 begyndte diverse håndværkere at dukke op. Først arbejdet med omfangsdræn og siden hen facade, tag og trappe arbejde.

Ragn Gaihede, som vores rådgiver, stod for licitationsarbejdet og anbefalinger til bestyrelsen og var endvidere vores kontakt til håndværkerne, løbende besigtigelse af "arbejdspladsen" og ugentlige afholdelse af byggemøder mellem bygherre (os) og entreprenøren.

Det skal ikke være nogen hemmelighed at renoveringen har givet os meget arbejde i bestyrelsen - mange henvendelser og spørgsmål fra andelshavere, beslutninger/stillingtagen om stort og småt - for som ved alle byggeprocesser er der altid et-og-andet, der uforudset dukker op undervejs. Vi er dog sluppet forholdsvist billigt, der dukkede lidt mer/ekstra-arbejde op ved omfangsdrænet - nogle gamle lyskasser, der skulle fjernes. På taget blev ovenlys - vinduerne udskiftet - ligesom lidt ekstra opmuring af brandmur mod vore naboer skulle ske. Undervejs besluttede vi også at male vinduerne i trappetårnene indvendigt (og ikke kun udvendigt som oprindeligt planlagt) - mod de nymalede vægge så vinduerne (indvendigt) nu temmelig grå/slidte ud. Vores oprindelige facade mod gaden var malet, men nu valgte vi at filse den - hvilket har givet huset et nyt ydtryk, ved facade renoveringen er vores friser - delfiner m.m. nu trådt tydeligere frem.

Gårdfacaden blev kemisk rensed, og baghuset besluttede vi også at give den samme behandling for at få et ensartet indtryk, ligesom vinduerne hér blev malet udvendigt. Morten var selv oppe og male Sternbrættet (?) hvidt. Vi har fået en afløbs-rende ved indgangen til porten fra gårdsiden, idet der efter reetablering af brolægningen var et lille fald mod porten, der gav et par "oversvømmelser" i porten og i bunden af hovedtrappetårnet - på vores nylagte linoleum. Vandet løber nu fint ned i renden og videre ned i afløbet/kloakken.

Under diverse facade-indgreb blev vi/huset pakket ind i stillads og plastik - og mon vi ikke alle var lettede da stilladset forsvandt i august (06).

I var jo alle med til udfyldelse af lister med mangler-fejl-sjusk, (generelt var der flest kommentarer til malerarbejdet) disse lister lå til grund for de sidste gennemgange af huset sammen med entreprenøren - trods utallige henvendelser mangler vi dog stadig at få nøgler tilbage til de andelshavere, der udleverede disse i forbindelse med malerarbejdet.

Jeg synes slutresultatet er, at vi har fået et flot hus og glæder mig personligt dagligt over de lyse trapper.

Efterfølgende havde vi desværre en lang periode med en mørk port, indtil fejlkilden blev lokaliseret og spechts-el fik rettet fejlen - sensoren i gården.

Siden sidste generalforsamling har der ikke været nogen overdragelser af andele. Der har været udskiftning i kælderbutikken: Fra januar 2005 og til oktober 2005 var butikken udlejet til "Pinar mosaik", men forretningen gik vist sløjt - siden december 06 har vi haft nye lejere i kælderbutikken: Groth og Groth - et søskende par, der be-

skæftiger sig med virksomheds-rådgivning, vi håber de bliver her, som lejere, i laaang tid.

I forbindelse med den sidste udlejning har foreningen betalt for en ny toiletkumme (det gamle toilet var særdeles ulækkert) til kælderbutikken og vi vil også snart bekoste en renovering/opmuring af væggen bag toiletkummen (fugt, sikkert både indtrængen fra gården og fra kælder - skulle gerne tørre ud efter vi har lagt omfangsdræn)

I regnskabsåret 05-06 har vi også anskaffet os en ny vaskemaskine - dette blev dog allerede omtalt på forrige generalforsamling, ifølge bestyrelsens oplysninger skulle den virke upåklageligt.

Fra sidste generalforsamling har bestyrelsen stadig et udestående punkt på aktionslisten, mht. undersøgelse af brandsikring og evt. indkøb af røgalarmer. Dette er ikke glemt, men blev midlertidigt udskudt grundet renoveringsarbejdet.

Ejendommen er efter renoveringsarbejdet blevet vurderet af en valuar, jf. tidligere generalforsamlings beslutning om at lade andelskronen udregne på baggrund af valuarvurdering og ikke som tidligere med brug af den offentlige ejendomsvurdering. Til orientering er den seneste offentlige ejendomsvurdering (pr. 1. oktober 2006) pålydende kr. 17.600.000,-.

Foreningen/bestyrelsen skal ud og finde en ny revisor, idet Revision Limfjorden v. Ingrid Kusk ikke længere ønsker at fortsætte samarbejdet med A/B Klædebo af 1979. - en af årsagerne var bl.a. noget post, der forsvandt v. Herbo.

Snarest efter generalforsamlingen vil bestyrelsen finde en ny revisor i overensstemmelse med vedtægterne. Sig til såfremt I kender/kan anbefale en revisor ellers har vi også fået en anbefaling/et navn af Herbo, vi kan kontakte.

Der er fortsat et par udeståender - vi kender ikke størrelsen på vores nye boligafgift (efter optagelse af nye og større lån til renoveringsarbejdet) - udgifter til fælles bredbånd ligger på driften og ikke hos den enkelte andelshaver - som ellers først besluttet) - vand-/varmeregnskab er ikke udregnet, dette er jo udgifter for den enkelte andelshaver, efter forbrug - og for varmeregnskabets del fordelt efter m2. I regnskabet vil I se at bestyrelsen har arbejdet gratis - åbenbart - fakturerer der ikke er blevet bogført hos Herbo.

Diverse udeståender søges hurtigst muligt bragt i orden.

Fælles arbejdsdag til rengøring/renholdelse af fælles arealer vil vi genoptage, vi starter ud efter sommerferien - den nye bestyrelse fastsætter (nok) en dato. Et emne kunne måske være maling af væggene i porten??

I næste uge vil jeg købe blomster til gården og sørge for tilplantning af vores krukker - det bliver skønt med en sommer i gården uden støv og stilladser!!!

Der var følgende kommentarer til beretningen:

- Der blev udtrykt ønske om, at der gøres noget ved porten indvendig. Nu har vi fået en smuk ejendom og flotte lyse trapper, så det er synd at adgangsstykket imellem fremtræder så trist.

Bestyrelsen vil gøre noget ved dette.

- Problemet cykler og cykelskur blev fremført. Bestyrelsen er opmærksom på dette – og vil lade problemet indgå i hele gårdprojektet.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

ad dagsordenens pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet

Per Trads gennemgik regnskabet for perioden 1. juni 2005 – 31. maj 2006. Dette udviste et overskud på kr. 81.604,- der overførtes til egenkapitalen. Denne udgør herefter kr. – 95.351,-.

Regnskab 2005 / 2006 blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Der var ikke fremlagt budget 2006 / 2007, da dette er uaktuelt på grund af den for sent afholdte generalforsamling. Budget 2005 / 2006 gælder derfor indtil næste generalforsamling.

Vedrørende opkrævning af medlemmernes boligafgift vil efterfølgende generalforsamling i år 2007 blive planlagt til afholdelse ultimo august. Det fremlagte budget 2007 – 2008 vil herefter danne grundlag for boligafgiftens forhøjelse til dækning af omkostninger ved ejendommens renovering.

Dette blev enstemmigt godkendt.

ad dagsordenens pkt. 5: Forslag

Bestyrelsen fremlagde forslag til ny andelskrone på kr. 131,37, jvf. opgørelse fra revisor. Andelskronen kr. 131,37 blev enstemmigt godkendt.

Der var ikke indgået andre forslag.

ad dagsordenens pkt. 6: Valg til bestyrelse

Følgende bestyrelse blev opstillet:

Formand Birgitte Hagstøn, på valg 2009
Irene Skaaning Pedersen, på valg 2009
Morten Wøldike, på valg 2007

Bestyrelsen blev enstemmigt godkendt.

ad dagsordenens pkt. 7: Valg af suppleant til bestyrelsen

Opstillet blev:

Tine Munch Nielsen

Suppleanten blev enstemmigt godkendt.

ad dagsordenens pkt. 8: Valg af vaskeribestyrer

Thure Munkholm blev genvalgt.

ad dagsordenens pkt. 9: Valg af varmeassistent

Morten Wøldike blev genvalgt.

ad dagsordenens pkt. 9: Eventuelt

Følgende punkter blev fremført:

- Interne bytninger af trappevasken blev drøftet.
- Eftersyn af ejendommens varmetermostater vil blive foretaget.
- Lås til den ene bagtrappe vil blive renoveret / udskiftet.
- Ønsket om en ny tørretumbler blev fremført.
- Eftersyn af vaskemaskine vil blive foretaget.
- Undgå venligst rygning på bagtrappen.
- Undersøg om udsugning fra emhætteerne igennem skorstenen fungerer optimalt.


Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20:45.

Som dirigent og referent

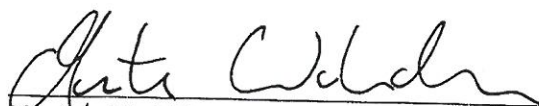

Per Trads

Bestyrelsen:

Formand Birgitte Hagstøn



Irene Skaaning Pedersen



Morten Wøldike