



År 2012 den 27. marts afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kongovej 17 - 21. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Bestyrelsens beretning
- 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5 Forslag
 - a. Bestyrelsen foreslår at omlægge foreningens nuværende 5,31% kontantlån med en oprindelig hovedstol på kr. 2.364.000 og en restløbetid på 24 ¼ år til et nyt 20-årigt 3% kontantlån. Omlægningen kan ske med en beregnet meromkostning på kr. 588 pr. år. Men med omlægningen nedsættes tilbagebetalingstiden for lånet med 4 ¼ år. Ved godkendelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.
 - b. Bestyrelsen foreslår indfrielse af 5,0% obligationslån med en oprindelig hovedstol på kr. 108.000 og en restløbetid på 14 år. Ved indfrielse spares kr. 11.620 pr. år.
 - c. Bestyrelsen foreslår ny vedtægt
- 6 Valg
 - a. Bestyrelsen
På valg for 2 år er formand Per Ravn Jensen og bestyrelsesmedlem Anders Bülov
Som suppleant for 1 år er Mille B. Tørnquist på valg.
 - b. Revisor
- 7 Eventuelt

Ad 1

Formand Per Ravn Jensen bød velkommen.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 17 andelshavere. Endvidere forelå der 1 fuldmagt, således at 18 ud af i alt 23 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Fra Mikael Christensen var indkommet forslag til dagsordenens pkt. 5 a samt ideer til, hvilke arbejder, der kan udføres på ejendommen.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad 2

Formand Per Ravn Jensen fremlagde bestyrelsens beretning.

Formanden oplyste, at det havde været et stille år med undtagelse af skybruddene i juli 2011 med en del vand i kælderen. Der er nu sat ventiler i kloakkerne, så vandet ikke skulle kunne trænge op i kælderen.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2011, som udviste et overskud på kr. 49.107 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2011 som bestyrelsens forslag til en uændret andelskroneværdi på kr. 750.000,00 pr. andel blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2012.

Bestyrelsens forslag til budget 2012 blev enstemmigt godkendt.



Ad 5

a. Omlægning af lån

Dirigenten oplyste, at forslaget fra Mikael Christensen om at nedbringe kreditforeningslånet med kr. 1 mill. var et alternativt forslag til bestyrelsens forslag om låneomlægning og opfordrede samtidig medlemmerne til at drøfte Mikael's ideer til arbejder på ejendommen.

Bestyrelsen meddelte, at det ikke er muligt at hulmurisolere, men at det kunne være en ide at undersøge muligheden for isolering mod loft og kælder. Der var bred enighed om at undersøge dette og om der skulle være andre nødvendige arbejder før der skete en ekstraordinær nedbringelse af kreditforeningslånet.

Bestyrelsens forslag om at omlægge det nuværende 5,31% kontantlån til et nyt 20-årigt 3% kontantlån blev enstemmigt vedtaget. Der blev samtidigt givet bemyndigelse til bestyrelsen til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.

b. Indfrielse af lån

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c. Ny vedtægt

Birgit Kornum, By & Bolig, oplyste at forslaget er fremsat, fordi foreningen ikke har en vedtægt, som er dens egen. For flere år siden er det blevet vedtaget, at den vedtægt, som gælder foreningen var ABFs standardvedtægt, men da den efterfølgende er blevet ændret, kan der opstå tvivl om, hvilken vedtægt der er gældende for foreningen, da ingen generalforsamling har godkendt ABFs nuværende standardvedtægt. Det fremsatte forslag er udarbejdet med udgangspunkt i ABFs nuværende standard vedtægt.

Herefter opstod der nogen diskussion om §11 om fremleje. Flere medlemmer var af den opfattelse, at der var vedtaget noget andet end det, som fremgik af forslaget til ny vedtægt. Et medlem fremskaffede referater fra tidligere generalforsamlinger og der var på generalforsamling den 3.3.2010 vedtaget følgende:

Stk. 1. En andelshaver kan altid helt eller delvist udleje/udlåne sin lejlighed i samme omfang som en lejer efter lejeloven, dog kan en andelshaver aldrig udleje/udlåne i en længere periode end andelshaveren sidst selv har beboet lejligheden.

Stk. 2. Udleje/udlån er uden begrundelse tilladt for enhver andelshaver, hvis følgende betingelser opfyldes:

- *Andelshaveren må først udleje/udlåne sin lejlighed, når han selv har beboet og været folkeregistertilmeldt i lejligheden i mindst 2 år.*
- *Udleje/udlån må højst aftales for 12 måneder ad gangen, men kan dog forlænges med op til 12 måneder.*
- *Efter i alt 2 års udleje/udlån, skal andelshaveren igen bo i og være folkeregistertilmeldt sin lejlighed i mindst 1 år, før den igen kan udlejes/udlånes.*
- *En andelshaver skal altid selv have haft bopæl i lejligheden i mindst samme periode som lejligheden udlejes/udlånes.*

Stk. 3. Før udleje/udlån skal bestyrelsen godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejen. Det sker ved at administrator udarbejder en fremlejegodkendelse.

Stk. 4. Bestyrelsen kan nægte tilladelse til udleje/udlån hvis:

- *Der har været alvorlige problemer ved tidligere fremleje.*
- *Andelshaver har restancer til foreningen og der ikke er indgået en betalingsaftale*
- *Det samlede antal voksne personer i en lejlighed overstiger antallet af beboelsesrum.*

Alle var enige om, at denne bestemmelse fortsat skulle være gældende.

Til §13 var der enighed om, at andre andelshavere i foreningen skulle have mulighed for at købe før andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Der opstod herefter nogen diskussion om, hvordan tildelingen af lejligheder skulle ske. Der var enighed om, at der ikke skulle føres en liste, men om fordelingen skulle ske efter anciennitet eller lodtrækning blev debatteret. Da forslaget om fordeling efter lodtrækning faldt ved afstemning, hvor 4 stemte for, 7 stemte imod og 7 undlod at stemme var det vedtaget, at fordeling skulle ske efter anciennitet



§13 pkt. C bliver herefter "Andre andelshavere efter anciennitet i nuværende bolig. Fortrinsretten er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres". Pkt. D bliver "Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver".

Den nye vedtægt med de vedtagne ændringer blev herefter vedtaget med 17 stemmer for. 1 stemte imod og ingen undlod at stemme.

Ad. 6

- a. Formand Per Ravn Jensen meddelte, at han ikke ønskede at genopstille som formand. Efter nogen overtalelse fra medlemmerne indvilligede Per i at fortsætte, men kun på betingelse af, at han fik mere opbakning og hjælp.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år blev Martin Pehrson nyvalgt og for 1 år blev Anders Bülov genvalgt.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Per Ravn Jensen	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Martin Pehrson	2 år
	Anders Bülov	1 år
	Søren Bloch	1 år

Som suppleant for 1 år blev Mille B. Tørnquist genvalgt og Julie Møller nyvalgt.

- b. Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad 7

Bestyrelsesmedlem Søren Bloch efterlyste hvilke opgaver viceværten skulle udføre. Birgit Kornum vil undersøge, om administrationen har noget fra tidligere administrator, men det vil nok være en god ide om der blev holdt et møde med viceværten for at gennemgå opgaverne, så alle parter er enige om hvad viceværtens opgaver er.

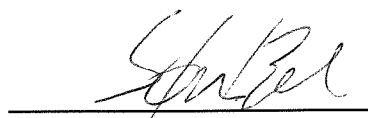
På forespørgsel oplyste formand Per Ravn Jensen, at det ikke er muligt at udvide brugen af vaskeriet til efter kl. 21, da det vil være til gene for øvrige beboere i ejendommen. Nogle af de tilstedeværende tilkendegav, at de ikke mente at det burde være nødvendigt, hvis brugere i løbet af dagen overholdt deres vasketider, så det ikke går ud over efterfølgende brugere.


Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.05.

København S, den 15. 4. 2012


Per Ravn Jensen, formand


Anders Bülov


Søren Bloch


Martin Pehrson

København N, den 2012