

År 2023. den 27. april 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, lovpligtigt bilag 4 nøgletal og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien fastholdes uændret på nuværende 1.300.000 kr. for lejlighederne på 66 kvm, og på 2.600.000 kr. for sammenlagte lejligheder.
- 4 Orientering om og prioritering af ejendommens vedligeholdelsesbehov og beslutning om finansiering af godkendte projekter. Forslag fra bestyrelsen om legalisering af gennembrudt bærende væg vil blive eftersendt.
- 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.
- 6 Forslag
- 7 Valg
  - a. Formand Søren Bloch er ikke på valg i år.
  - b. Bestyrelsesmedlem Jacob Daugaard Ellehammer er på ordinært valg for 2 år og Jacob er villig til at genopstille. Det indstilles desuden at bestyrelsen består af formand plus 3 personer.
  - c. Valg af suppleanter.
  - d. Valg af revisor.
- 8 Eventuelt

#### **Ad 1**

Formand Søren Bloch bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidig indkaldt og beslutningsdygtig, idet der på generalforsamlingen deltog 12 andelshavere. Endvidere forelå der 2 fuldmagter, så 14 ud af i alt 20 andele var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var rettidigt indkommet 4 forslag til behandling under dagsordenens punkt 6.

Søren Kornum blev også valgt som referent.

#### **Ad 2**

Formand Søren Bloch gennemgik bestyrelsens beretning som foreligger skriftligt og er vedlagt referatet.

Der fremkom ingen kommentarer til beretningen som godkendtes.

#### **Ad 3**

Søren Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2022, som udviste et overskud på kr. 124.543 før afdrag på prioritetsgæld. Resultatet var ca. 2 t.kr. lavere end budgetteret og forningens likvide beholdning androg ved årets afslutning kr. 1.071.346.

Ejendommens dagsværdi var faldet med 800 t.kr. i forhold til 2021, og som følge af den generelle rentestigning i samfundet havde foreningen noteret en urealiseret kursgevinst på kr. 2.008.902. For at imødegå usikkerheden på kursreguleringen indstillede bestyrelsen til at forhøje reserven til imødegåelse af værdiforringelse på ejendommen med kr. 668.299. og fastholde andelsværdien uændret på kr. 1,3 mio. på de små lejligheder og kr. 2,6 mio. på de sammenlagte lejligheder.

Såvel regnskabet for 2022 som de indstillede andelsværdier på henholdsvis 1,3 og 2,6 mio. kr. godkendtes enstemmigt.

Det lovpligtige bilag 4 om nøgletal var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

#### **Ad 4**

Formanden opsummerede at lovliggørelsen de bærende forhold i Kongovej 17 st.th, omfugning af skorsten, og evt. aflukke af haven ved storskraldsrummet for at holde uvedkommende unge ude fra ejendommens have var de vedligeholdelsesopgaver der havde bestyrelsen prioritet i 2023.

#### **Ad 5**

Søren Kornum fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2023. Der var i forslaget budgetteret med uændret boligafgift og en budgetramme til løbende vedligeholdelse på kr. 115.000.

Likviditetsmæssigt vil det foreslåede 2022-budget øge kassebeholdningen med kr. 64.600 efter betaling af afdrag på kreditforeningslånet.

Bestyrelsens forslag til budget for 2023 med uændret boligafgift godkendtes enstemmigt.

#### **Ad 6**

##### **a. Bestyrelsens forslag om udbedring af jernbjælke.**

Søren Bloch gennemgik de to løsningsmuligheder og det besluttedes at godkende forslag 1, som indebærer, at jernbjælken i lejlighed nr. 17, st.th. understøttes ved at tilmure 2 døråbninger i lejligheden. I kælderen tilmures døråbning i opbevaringsrummet (der hvor køleskabet står). Ny døråbning etableres mellem tørrerummet og opbevaringsrummet. Tørrerummet udvides til at omfatte begge rum. Reoler i opbevaringsrummet flyttes til cykelkælderen, hvor fremtidig opbevaring indrettes hensigtsmæssigt.

##### **b+c Bestyrelsens 2 forslag om at der ydes skattefri godtgørelse til telefon og kontorhold.**

Det godkendtes der til hvert bestyrelsesmedlem kan udbetale hvert kr. 2.450 pr. år med tilbagevirkende kraft fra 1.1.2022.

##### **d. hundehold**

Forslag fra Rasmus Jensen om at gøre det tilladt at holde hund i ejendommen bortfaldt.

#### **Ad 7.**

##### **a. Valg af formand**

Formandsposten var ikke på valg.

##### **b. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Bestyrelsesmedlem Jacob Daugaard Ellehammer genvalgte med applaus for 2 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Søren Bloch	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Jacob Daugaard Ellehammer	2 år
	Silas Kocak Pind	1 år
	Valdemar Anders Pedersen	1 år

##### **c. Valg af suppleanter**

Marie Byrholtz Andersen nyvalgtes med applaus som suppleant for 1 år.

##### **d. Valg af revisor**

Revisionselskabet Vadestedet genvalgte som foreningens revisor.

#### **Ad 8**

Jacob Daugaard Ellehammer gjorde specielt de nye andelshavere opmærksom på at foreningen har en facebook-gruppe med indformerende materiale ved navn Kongovej 17-21.

Med hensyn til benyttelse af skraldecontainere opfordrede han til ikke at overfylde den 1. container, men også at bruge de andre så overfyldning undgås.

Søren Bloch mindede om at papkasser skal foldes sammen inden de lægges i papcontaineren, da pladsen så udnyttes bedre.

Charlotte Bloch efterlyste istandsættelse af vake- og tørrerum, samt kælderrum og have.

Husk at samle cigaretskodder op i haven, så de ikke ligger i græsset.

Sæt gerne seddel op nogle dage forinden hvis I ønsker at holde fest.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.12.

**Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.**

# Årsberetning til generalforsamling 2023

Kære beboere

Jeg vil starte med at byde hjertelig velkommen til vores nye andelshavere til foreningen.

Christoffer nr. 17. 1. Tv.

Lasse og Catalina nr. 17 1. th.,

Pernille, nr. 17 2. th.

Casper nr. 21 st. tv.,

Marie, nr. 21 2. th.

Det er skønt med nyt liv i foreningen, og det er også skønt at se jeres indsats med at renovere og istandsætte lejlighederne.

Jeg talte med nogle af jer, som fortalte, at det havde været et roligt år i foreningen og for bestyrelsen, fordi der ikke var sket de store forandringer og tingene bare fungerede.

Det glæder mig meget, at det er opfattelsen. Sådan skal det helst være. Bestyrelsen bestræber sig netop på at tingene fungerer. Men det fortæller mig også, at de måske ikke er bevidste om det arbejde, der ligger bag, for at få foreningen til at fungere. For 2023 har faktisk været et ekstra ordinært travlt år for bestyrelsen.

Jeg vil blot her nævne nogle af de opgave, som bestyrelsen har beskæftiget sig med.

## Tag

I foråret fik vi undersøgt taget af en ekspert for at få en vurdering af, hvornår vi skal/bør udskifte det. Han oplyste, at taget var i fin stand og sagtens kunne klare 3-5 år mere. Det var skønt at få oplyst, da vi dermed ikke har så travlt med at udskifte det og kan skubbe det projekt til senere. Vi får undersøgt taget igen om 3 år for ny vurdering. Ved samme undersøgelse kunne vi konstatere, at skorstenen skal repareres, idet fugerne er tyndslidte. Noget som vi ville have gjort sidste år, men har skubbet til i år pga. for meget andet arbejde.

## Mindre oversvømmelse

Efter rensning af varmtvandsbeholder og påfyldning af vand sprang en ventil på et rør i fyrrummet, hvilket resulterede i en mindre oversvømmelse i fyrrummet. Heldigvis blev det opdaget i tide, VVS'eren blev lynhurtigt tilkaldt og der skete heldigvis ingen vandskade.

## Klager

Bestyrelsen modtog flere klager over musikstøj og larm mv. Bestyrelsen håndterede klagerne ved at tale med de berørte beboere, og udfærdiget efterfølgende et notits, som blev sendt til administrationen til videre foranstaltning.

## SKAT

I sommers meddelte Skat, at de lukkede for Skattekontoen med kort varsel. Vi havde kr. 700.000 stående på Skattekontoen. Overførsel til almindelig bankkonto ville på daværende tidspunkt betyde negative renter. Det var bestyrelsen ikke interesseret i. Bestyrelsen brugte meget tid på at undersøge, om vi skulle igangsætte nogle større projekter. Vi gik i dialog med haveudvalget om blandt andet udskiftning af hegn i forhaven. Efter enighed gik vi i dialog med naboen og indhentede tilbud, men vi kunne ikke finde til enighed med naboen om tilbuddene, og da han skulle ud at rejse i en længere periode blev det projekt sat på pause.

Vi indkøbte gasgrill og havemøbler, da de gamle var slidt ned. Med tiden vendte de negative renter sig til positive renter, og vi havde ikke længere travlt med at få igangsat projekter.

## Fortov

I august gik TDC i gang med at nedgrave fibernet i fortovet. Det vil sige, at DKTV blev underleverandør og fik ansvaret for at stå for opgaven. DKTV benyttede et italiensk firma til at udføre opgaven. Vi kunne se på andre fortov i området, hvordan det italienske firma sløsede med at reetablere fortovet igen. Dagen inden de gik i gang, tog vi billeder af vores nyanlagte fortov for at have dokumentation til senere. Heldigt at vi gjorde det! For deres arbejde var så sløset og uprofessionelt udført, eks. niveauforskel mellem fliserne, vippende fliser, knækkede hjørner mv.

Vi klagede til både kommunen og DKTV. Vi drøftede problemerne telefonisk og holdt møder med begge parter. Det italienske firma forsøgte at udbedre skaderne, men det kunne de ikke, og vi er langt fra nået i mål endnu. Sagen er stadig verserende. Denne sag har i den grad trukket ressourcer i bestyrelsen.

## Unge

I løbet af sommeren begyndte flere unge fra ungdomsinstitutionen længere nede af gaden at hænge ud i vores baghave. Der blev blandt andet røget hash, cyklet på elcykel og larmet i baghaven. Bestyrelsen har ingen interesse i, at de hænger ud her, fordi det, af erfaring, medfører flere andre problemer. Vi har været i kontakt med nogle af de unge og høfligt bedt dem om ikke at hænge ud på vores grund. Vi har været i dialog med andre beboere på gaden, som ligeledes har haft problemer med de unge mennesker. Vi har været i dialog med institutionen. Lokalpolitiet er klar over problemerne, og laver forebyggende indsatser. Bestyrelsen er en anelse bekymret for lignende problemer i sommeren der kommer.

## Nyt telefonanlæg

I opgang nr. 19 var der problemer med dørtelefonen. Nogle kunne ikke åbne opgangsdøren fra lejligheden eller høre, når der blev ringet på. 5-6 gange blev anlægget forsøgt repareret. Da det ikke lykkedes indhentede bestyrelsen tilbud på nyt telefonanlæg og fik det installeret i nr. 19.

## Ulovlig byggesag

I forbindelse med salget af lejlighed nr. 17 st. th. blev bestyrelsen opmærksom på at der ikke forelå byggetilladelse eller statiske beregninger hos Københavns kommune på den jernbjælke, som var opsat som erstatning for bærende væg. Jernbjælken er antagelig opsat for mere end 30 år siden. På vegne af foreningen undersøgte bestyrelsen om vilkårene for overdragelsen var i overensstemmelse med andelsboligloven. Fundamentet og jernbjælken blev undersøgt af en anerkendt statiker hos firmaet Niras.

Undersøgelsen viste, at jernbjælken var solidt nok, men at bjælken ikke var tilstrækkelig understøttet. Derfor skal der findes en løsning, der kan understøtte bjælken. Der er to mulige løsninger, som vi skal drøfte på GF og vælge den ene. Den ene løsning betyder ny indretning i kælderen, og derfor inddrager vi GF i beslutningen.

Da jernbjælken antages at være opsat for mere end 30 år siden, er foreningen juridisk set, økonomisk ansvarlig for omkostninger i forbindelse med undersøgelsen og udbedringen.

## 2023

For 2023 har vi valgt (indtil videre) kun at sætte skorstens projektet i gang. Lært af sidste år, afventer og ser vi, hvad tiden bringer af opgaver. Vi glæder os til at se jer i haven til en masse spil, liv og glade dage.

Mvh

På vegne af bestyrelsen

Søren Bloch

Formand

# Bestyrelsens forslag til Generalforsamlingen

## Forslag 1 - Jernbjælke - Udbedring

Generalforsamlingen vælger enten løsning 1 eller 2, som angivet nedenfor.

Herefter giver Generalforsamlingen bemyndigelse til bestyrelsen til at udvælge tilbud.

### Løsning 1

I lejlighed nr. 17, st. th. understøttes jernbjælken ved at tilmure to døråbning i lejligheden. I kælderen tilmures døråbning til opbevaringsrummet (der hvor køleskabet står). Ny døråbning etableres mellem tørrerummet og opbevaringsrummet. Tørrerummet udvides til at omfatte begge rum.

Reoler i opbevaringsrummet flyttes til cykelkælderen, hvor fremtidig opbevaring indrettes hensigtsmæssigt.

### Løsning 2

Hullet på ca. 2 meter, under den bærende bjælke, tilmures.

(Årsagen kan læses i årsberetningen, og yderligere forklaring gives på selve Generalforsamlingen)

## Forslag 2 - Godtgørelses

Hvert bestyrelsesmedlem modtager skattefri godtgørelse på kr. 2450,00 for 2022.

Begrundelse: Godtgørelsen modtages til at afholde udgifter til brug af egen telefon, internet og PC, bil (hente ting til foreningen i byggemarked) og tid brugt i forbindelse med møder med eksterne firmaer.

Yderligere begrundelse gives på Generalforsamlingen.

## Forslag 3 - Godtgørelses

Hvert bestyrelsesmedlem modtager skattefri godtgørelse på kr. 2450,00 hvert år fremover.

Begrundelse: Godtgørelsen modtages til at afholde udgifter til brug af egen telefon, internet og PC, bil (hente ting til foreningen i byggemarked) og tid brugt i forbindelse med møder med eksterne firmaer.

Yderligere begrundelse gives på Generalforsamlingen.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Søren Kornum

### Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 87.104.xxx.xxx  
2023-05-11 08:54:05 UTC

NEM ID 

## Søren Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 87.104.xxx.xxx  
2023-05-11 08:54:05 UTC

NEM ID 

## Silas Kocak Pind

### Bestyrelsesmedlem


På vegne af: A/B Kongovej 17-21  
Serienummer: 4fd9ecd5-2913-4dc1-9677-a320de823952  
IP: 77.241.xxx.xxx  
2023-05-13 06:48:50 UTC

Mit 

## Søren Heibø Bloch

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kongovej 17-21  
Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675  
IP: 89.233.xxx.xxx  
2023-05-13 07:23:08 UTC

NEM ID 

## Valdemar Anders Pedersen

### Bestyrelsesmedlem


På vegne af: A/B Kongovej 17-21  
Serienummer: 7bd012f1-fa93-484f-844d-fefeceac9a53  
IP: 89.233.xxx.xxx  
2023-05-15 18:58:58 UTC

Mit 

## Jacob Daugaard Ellehammer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21  
Serienummer: PID:9208-2002-2-315207445420  
IP: 89.233.xxx.xxx  
2023-05-21 17:19:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BMJ0L-3P60A-5DPGO-K4EE1-OYPCV-DQ5BK

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>