

# AB Kongovej 17-21

## Referat fra ordinær generalforsamling den 06. marts 2024

Onsdag den 6. marts 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen AB Kongovej 17-21 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen, Kongovej 21, 2300 København.

Tilstede var 10 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens administrator Carsten Volden bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Kristian Frederik Sandreid som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Foreningens administrationselskab By&Bolig er gået sammen med SJELDANI.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

### Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 169.339 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 77.490 kr. Underskuddet skyldes projektet med udskiftning af bærejern, som blev besluttet på foreningens generalforsamling sidste år og som har kostet 173.012 kr. Hvis dette projekt ikke var blevet gennemført, ville foreningen have realiseret et overskud af ordinær drift på 3.673 kr.

På foreningens konto stod der ved årsregnskabs afslutning 693.501 kr.



# AB Kongovej 17-21

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **1.300.000 kr.** og hhv. **2.600.000 kr.** (sidste år: 1.300.000 kr. og hhv. 2.600.000 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

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

Det blev besluttet at afsætte 100.000 kr. til vedligeholdelse, 15.000 kr. til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, 15.900 kr. til bestyrelsesgodtgørelse samt 24.000 kr. til honorar til formand. Med disse ændringer vil det forventede resultat for året blive et overskud på 2.235 kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - bemyndigelse til at hæve bestyrelsesgodtgørelse

Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at hæve deres godtgørelse med 1.450 kr. til i alt 3.950 kr.

Motivation: For at gøre det mere attraktivt for foreningsmedlemmerne at melde sig til bestyrelsen, ønsker bestyrelsen at hæve godtgørelsen til det højeste skattefribeløb muligt, hvilket pr. dags dato er 3.950 kr.

Forslaget finansieres over foreningens driftsbudget.

Beløbet skal dække de omkostninger, som bestyrelsesmedlemmer har til brug af egen telefon, brug af computer, papirvarer med videre.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 - bestyrelsesformandens rollen

Jacob Ellehammer, beder om bemyndigelse til at overtage posten som bestyrelsesformand, hvis ingen anden er villig til at stille op til posten, men vil overtage rollen som en ansættelse. Jacob forslår, at han bliver ansat af foreningen på 8 timer om måneden til 250 kr. i timen. Bestyrelsesformandsansættelsen vil blive betalt gennem foreningens likvide midler.

Jacob forslår følgende telefontid, hvor han også vil lave bestyrelsesarbejde:

Mandag:		Fri
Tirsdag:	19:00 - 20:00	
Onsdag:		Fri
Torsdag:	19:00 - 20:00	
Fredag:		Fri
Lørdag:		Fri
Søndag:		Fri



# AB Kongovej 17-21

Forslaget gav anledning til drøftelser. Ordningen med aflønning af formand kan afskaffes igen, hvis der på et senere tidspunkt melder sig en formandskandidat som vil udføre arbejdet uden løn.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 3 - vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen ønsker om bemyndigelse til at kunne anvende op til 15.000 kr. til bestilling af en vedligeholdelsesrapport. Rapporten vil blive finansieret gennem foreningens likvide midler.

Motivation: På baggrund af en mistanke om potentiel spredning af skimmelsvamp ønsker bestyrelsen bemyndigelsen til at bestille en vedligeholdelsesrapport, der vil gøre dem i stand til at komme problemerne i foreningen i forkøbet, før de bliver aktuelle.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Søren Bloch på valg og han havde forud for generalforsamlingen meddelt, at han ikke ønskede genvalg. Som ny formand blev Jacob Daugaard Ellehammer valgt. Endvidere var bestyrelsesmedlemmerne Silas Kocak Pind og Valdemar Anders Pedersen på valg, begge modtog genvalg med applaus. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Casper Lund Fischer valgt.

Som suppleanter blev Marie Byrholtz Andersen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Daugaard Ellehammer	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Silas Kocak Pind	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Valdemar Anders Pedersen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Casper Lund Fischer	på valg i 2025
Suppleant	Marie Byrholtz Andersen	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev Revisionselskabet Vadestedet genvalgt.

## Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Et medlem oplyste, at der er problemer med skægkræ. Flere andre medlemmer oplyste, at de havde tilsvarende problemer i deres lejligheder. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at løse dette problem.

Et medlem oplyste at vinduerne er utætte, særligt når vinden kommer fra en bestemt retning, giver det problemer. En andelshaver oplyste, at der muligvis skal skiftes lister omkring vinduerne. Bestyrelsen oplyste, at foreningen får en servicegennemgang af vinduerne hvert andet år. Udsiftning af lister er ikke inkluderet i dette serviceabonnement. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at gøre noget ved problemet.



# AB Kongovej 17-21

Et medlem spurgte til muligheden for at få repareret hegnet ind til naboejendommen. Bestyrelsen er i dialog med naboen og forsøger at finde en løsning, hvor naboen og andelsboligforeningen hver betaler halvdelen af omkostninger.

Kommende arbejdsdage vil blive annonceret på opslagstavlen. Hvis du har forslag til opgaver, som kan løses på en kommende arbejdsdag, så send gerne en mail til bestyrelsen.

Hvis du har ideer til ting, som skal gøres på ejendommen, så er du velkommen til at indhente tilbud på arbejdet og eventuelt selv foretage arbejdet. Dog skal omkostninger altid godkendes af bestyrelsen inden de igangsættes, ligesom ændringer på ejendommen også skal godkendes af bestyrelsen. Vi er fælles om at eje ejendommen og det er op til os alle at hjælpe hinanden med at passe på vores ejendom.

Den afgående formand Søren Bloch blev med gaver og applaus takket for sit arbejde for foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:57.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og mindst den tegningsberettigede bestyrelse ---  
Carsten Volden (dirigent) og Jacob Daugaard Ellehammer (formand), Silas Kocak Pind (bestyrelsesmedlem)  
og Valdemar Anders Pedersen (bestyrelsesmedlem)  
(bestyrelsesmedlem Casper Lund Fischer var ikke tilstede på generalforsamlingen)



# AB Kongovej 17-21

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 Kongovej 17-21
A2	Adresse	Kongovej 17-21, 2300 København S
A3	CVR-nr.	2112 9410

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	6. marts 2024
--	---------------

### 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.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	33.700.000 kr.	21.275 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.373.718 kr.	1.499 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	386 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.	



# AB Kongovej 17-21

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	19.697 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.199 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	20.896 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.	

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

## Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93 %
	(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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jacob Daugaard Ellehammer

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kongovej 17-21

Serienummer: 552d53a2-6a7e-4a9a-b430-48290f43ddc4

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-03-11 13:41:55 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-12 08:01:04 UTC



## Valdemar Anders Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kongovej 17-21

Serienummer: 7bd012f1-fa93-484f-844d-fefeceac9a53

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-03-12 14:20:43 UTC



## Casper Lund Fischer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kongovej 17-21

Serienummer: 92833f03-5f05-41aa-b6d2-2a1e4e2ce2be

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-12 14:38:02 UTC



## Silas Kocak Pind

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kongovej 17-21

Serienummer: 4fd9ecd5-2913-4dc1-9677-a320de823952

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-14 13:27:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: OL5T2-UPMQS-OTNM2-FUOLZ-AKLVG-2H0XM

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