



År 2022, den 20. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kongovej 17 – 21. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt.
- 3 Forelæggelse af årsregnskab, lovpligtigt bilag 4 nøgletal og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien hæves fra nuværende 1.100.000 kr. til 1.108.318 kr. for lejlighederne på 66 kvm, og fra 2.200.000 kr. til 2.216.635 kr. for sammenlagte lejligheder.
- 4 Orientering om og prioritering af ejendommens vedligeholdelsesbehov og beslutning om finansiering af godkendte projekter. Eventuelle konkrete forslag fra bestyrelsen 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
 - a. Låneomlægningsbemyndigelse
Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med foreningens revisor og administrator at omprioritere foreningens kontantlån til nyt 30-årigt lån under forudsætning af, at bruttoydelsen på det nye lån ikke overstiger bruttoydelsen på det lån, der udgår. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.
- 7 Valg
 - a. Formand Søren Bloch er på ordinært valg for 2 år og villig til genvalg
 - b. Bestyrelsens medlemmerne Tobias Tjeder og Silas Kocak Pind på ordinært valg for 2 år og Silas Kocak Pind er villig til at genopstille
 - 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 beslutningsdygtig, idet der på generalforsamlingen deltog 17 andelshavere. Endvidere forelå der 1 fuldmagt, så 18 andele ud af i alt 20 var repræsenteret på generalforsamlingen. Dirigenten konstaterede endvidere at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og varslet iht. foreningens vedtægt

Der var ikke fremkommet andre forslag til behandling end det der allerede fremgik af dagsordenen.

Monika Øgaard-Nielsen, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad 2

Bestyrelsens beretning forelå skriftligt og var blevet omdelt inden generalforsamlingen. Den er vedlagt som bilag til dette referat.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til beretningen og beretningen godkendtes af alle tilstedeværende.

Ad 3

Søren Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2021 som udviste et overskud på kr. 86.953 før afdrag på prioritetsgæld. Overskuddet var ca. 40 t.kr. højere end budgetteret og fremkom hovedsagelig på grund af lavere udgifter til løbende vedligehold.

Foreningens likvide beholdning androg ved årets afslutning kr. 90.716 på konti i Nykredit samt 700.000 indestående på en rentefri Skattekonto. Samlede likvider pr. skæringsdagen var således kr. 790.716.

Regnskabet godkendtes enstemmigt.

Andelskronen kunne med en egenkapital før reserver på kr. 30.808.68, reserver for kr. 6.338.350 og på baggrund af den fastfrosne vurdering fra før 1.7.2020 på kr. 33.700.000 fastsættes til 648,138952 hvilket gav en andelsværdi for de små lejligheder på kr. 1.108.318 og for de store med kr. 2.216.635.

Størrelsen på reserven blev drøftet og dens formål. Bestyrelsen svarede at reservens størrelse var afpasset med kommende opgaver på vedligeholdelse af ejendommen - herunder at det måtte forventes at der skulle laves tag, at der skulle ses på ventilation til lejlighederne for forbedring af indeklimaet samt at der ville komme mindre reparationer af facaden. Derfor mente bestyrelsen at det gav god mening at have en reserve i den nævnte størrelse i andelskronebeholdningen.

To andelshavere ønskede at stille forslag til en højere andelsværdi ved nedskrivning af reserven. Der fremkom således to forslag til en ændret andelsværdi end den i regnskabet forelagte.

Forslag 1) Andelsværdien for de små lejligheder ansættes til kr. 1.300.000 og for de store lejligheder til kr. 2.600.000.

Forslag 2) Andelsværdien for de små lejligheder ansættes til kr. 1.200.000 og for de store lejligheder til kr. 2.400.000.

Dirigenten tog Forslag 1 til skriftlig afstemning og forslaget blev vedtaget med 10 stemmer for og 8 stemmer imod. Forslag 2 og bestyrelsens indstilling til andelskrone faldt således og blev ikke taget til afstemning.

Andelsværdien blev således vedtaget til kr. 1.300.000 for de små lejligheder og 2.600.000 for de store lejligheder.

I konsekvens af den ændrede andelskrone skal der rettes henvendelse til revisor om at udarbejde ny andelsværdiopgørelse der kan rundsendes til andelshaverne.

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

Ad 4

Bestyrelsen orienterede forsamlingen om at de arbejder med en ingeniør om at få set ejendommen igennem for kommende projekter, herunder tag, evt. ventilation, facadearbejder og efterisolering hvor det er muligt.

Såfremt der kommer noget konkret frem ift. nødvendige arbejder som ikke kan vente, vil der blive indkaldt til beboermøde eller evt. ekstraordinær generalforsamling og ellers er det noget som vil blive arbejdet videre med de kommende år.

Ad 5

Søren Kornum fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2022. Der var i forslaget budgetteret med uændret boligafgift og en budgetramme til løbende vedligeholdelse på kr. 100.000 samt en budgetramme til genopretning og renovering med kr. 50.000.

Likviditetsmæssigt vil det foreslåede 2022-budget øge kassebeholdningen med kr. 50.200.

Bestyrelsens forslag til budget for 2022 med uændret boligafgift godkendtes enstemmigt.

Ad 6

Omlægning af nuværende lån

Det godkendtes enstemmigt at bemyndige bestyrelsen til i samråd med foreningens revisor og



administrator at kunne omprioritere foreningens kontantlån til nyt 30-årigt lån under forudsætning af, at bruttoydelsen på det nye lån ikke overstiger bruttoydelsen på det lån, der udgår. Bestyrelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Ad 7.

a. Valg af formand

Formand Søren Bloch var på valg blev genvalgt for 2 år.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlem Silas Kocak Pind genvalgtes og Valdemar Anders Pedersen nyvalgtes - begge for 2 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

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

c. Valg af suppleanter

Ingen stillede op til posten som suppleant.

d. Valg af revisor

Revisionselskabet Vadestedet genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 8

Arbejdsdag:

Formand mindede om arbejdsdagen lørdag d. 23. april 2022 og oplyste hvilke opgaver der skulle arbejdes på, samt forespurte hvem der ville deltage. Der var stor opbakning til glæde for ejendommens bestyrelse.

Cykeloprydning:

Bestyrelsen har hængt gaffatape på alle cykler på alle fællesarealer også i kælderen, såfremt der sidder tape på cyklen til arbejdsdagen, vil cyklen blive fjernet. Der har siddet tape på cyklen i mere end 1 måned nu.

Lokaler i kælder:

En andelshaver spurgte til om de fælleslokaler der er i kælderen frit kan benyttes for alle andelshavere, hvilket der blev svaret at det er til fællesbrug for andelshavere.

Tak til Bastian:

Formanden tog ordet og takkede Bastian som trådte ud af bestyrelsen sidste år, for hans lange tro tjeneste i bestyrelsen og overrakte en gave indkøbt af ejendommen. Det blev hyldet med applaus.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.22.

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

Årsberetning til generalforsamling 2022

Kære beboere

Jeg vil starte med det triste først. I januar mistede vi foreningens tidligere ildsjæl og formand gennem mange år, Per Ravn Jensen, som døde efter et sygdoms forløb. Flere af foreningens beboere viste Per den sidste ære ved begravelsen i Filips Kirken, hvor der var indkøbt krans på vegne af foreningen. Æret være hans minde.

Selv om vi nu nyder, at vi igen kan være sammen på kryds og tværs, nyde solens stråler i haven sammen med andre og alt muligt andet, så var året 2021 et corona-år med restriktioner. For vores foreningen betød det primært kun aflysning af arbejds- og festdag, samt begrænset socialt aktivitet i haven.

I år planlægges der for både arbejds- og festdag. Begge dage er en god mulighed for at lære naboen at kende. Ikke fordi vi fremover skal rende hinanden på dørene eller være bedste venner. Men et godt naboskab gør, at vi føler os mere trygge, når vi ved, hvem vi bor i nærheden af, og vi kan bedre rumme folk, der er forskellige fra os selv, hvis vi kender dem. Derfor lyder opfordringer herfra også – deltag i begge dage 😊

Projekter:

I sommers fik vi bygget et udendørs område til storskrald, så vi slipper for at bære tingene op fra kælderen ved afhentning. I har været flittige til at bruge det og det fungerer godt i forhold afhentning. Det er en god løsning. Tak til primus motoren Jacob.

I august blev vores slidte, hullede og ujævne fortov etableret med et nyt fortov. Wow, det er flot at se på. Igen tak til Jacob, som var tovholder på det.

På sidste GF blev det besluttet at nedsætte et udvalg, der skal arbejde med indretningen af haven, blandt andet muligheden for flere rum i haven. De startede på deres arbejde i efteråret/vinteren med indsamling af ønsker, forslag mv. Jeg glæder mig personligt til at høre og følge projektet, som jeg er sikker på, når det står færdig, vil give en kæmpe værdi for os. Jeg ved godt, det er et stykke tid uden i fremtiden, men det gør ikke noget at glæde sig. Tak til jer, der driver projektet.

Projekt varme i radiatorerne bøvlede vi igen en smule med i efteråret, dog væsentlig mindre end forrige vinter. Siden opstart på det projekt for et par siden, er vi blevet væsentlig klogere på udfordringerne, og forhåbentlig ingen udfordringer til efteråret. Meeeen lad os nu se, systemet har nogle gange sit eget liv. Vi prioriterer det i hvert fald højt, så alle får den varme de har behov for.

Afslutningsvis håber jeg for 2022 at se jer i haven til en masse spil, liv og glade dage.

Mvh

Søren Bloch

Formand

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: som Dirigent

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-05-02 09:43:38 UTC

NEM ID 

Silas Kocak Pind


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-329950438033

IP: 130.226.xxx.xxx

2022-05-02 09:57:45 UTC

NEM ID 

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-02 10:24:32 UTC

NEM ID 

Rasmus Damgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-616294034374

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-02 12:01:52 UTC

NEM ID 

Jacob Daugaard Ellehammer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-315207445420

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-04 09:50:55 UTC

NEM ID 

Valdemar Anders Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-886898698114

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-04 10:13:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SCSY7-AX5LX-1POX8-QDN00-25AV2-FUWPY

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/validate>