

År 2021, den 8. juni afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kongovej 17 – 21. Generalforsamlingen - der efter vedtægten skulle have været afholdt senest med udgangen af april 2021 - havde ikke kunnet afholdes som foreskrevet på grund coronarestriktionernes regler om forsamlingsforbud. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Bestyrelsens beretning. *Beretningen vil blive eftersendt*
- 3 Forelæggelse af årsregnskab, lovpligtigt bilag 4 nøgletal og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. *Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien hæves fra nuværende 800.000 kr. til 900.000 kr. for lejlighederne på 66 kvm, og fra 1.600.000 kr. til 1.800.000 kr. for sammenlagte lejligheder.*
- 4 Prioritering af ejendommens vedligeholdelsesbehov og beslutning om finansiering af godkendte projekter. *Renovering af fortov inden for et budget på ca. 40.000 kr. Eventuelle yderligere 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. Omlægning af nuværende lån
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 først på valg i 2022.
 - b. Bestyrelsens medlemmerne Bastian V Hvid Jensen og Jacob Daugaard Ellehammer er på ordinært valg for 2 år og begge er villige til at genopstille
 - c. Valg af suppleanter.
 - d. Valg af revisor.
 - e. Bestyrelsen foreslår at der oprettes et udvalg med ansvar for indretning af udendørs arealer.
- 8 Eventuelt

Ad 1

Formand Søren Bloch bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt som følge af lempelsen i Corona-epidemiens forsamlingsforbud, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 14 andelshavere. Endvidere forelå der 2 fuldmagter, så 16 andele ud af i alt 20 var repræsenteret på generalforsamlingen.

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

Søren Kornum, 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.

Beretningen godkendtes.

Ad 3

Søren Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2020 som udviste et underskud på kr. 117.263 før afdrag på prioritetsgæld. Overskuddet var ca. 9 t.kr. lavere end budgetteret og fremkom hovedsagelig på grund af den udgift til handelsværdiurdering, som bestyrelsen på

generalforsamlingen den 9.6.2020 havde orienteret andelshaverne om ville blive indkøbt for at kunne fastfryse værdien af foreningens ejendom. Foreningens kassebeholdning androg ved årets afslutning kr. 766.326.

Regnskabet godkendtes enstemmigt.

Under debatten om fastsættelsen af andelsværdien besluttedes det at fastfryse valuarvurderingen af 8.6.2020, og der fremkom der 3 ændringsforslag til bestyrelsens indstilling om forhøjelse til andelsværdien til kr. 900.000 for de små lejligheder og til kr. 1.800.000 for de sammenlagte lejligheder. De 3 ændringsforslag var:

kr. 1.100.000 for de små lejligheder og til kr. 2.200.000 for de sammenlagte lejligheder
kr. 1.000.000 for de små lejligheder og til kr. 2.000.000 for de sammenlagte lejligheder
kr. 800.000 for de små lejligheder og til kr. 1.600.000 for de sammenlagte lejligheder

Med 9 stemmer for og 7 stemmer imod blev det skriftlig afstemning vedtaget at fastsætte andelsværdien til kr. 1.100.000 for de små lejligheder og til kr. 2.200.000 for de sammenlagte lejligheder og bede revisor udarbejde tillæg til regnskabet der afspejler foreningens formuermæssige reserver, lejlighedernes handelsværdibaserede maksimalpris og den korrigerede andelskrone.

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

Ad 4

Bestyrelsens forslag til renovering af fortovet med nye fliser og asfalt inden for en budgetramme på kr. 40.000 godkendtes, og i tillæg hertil blev bestyrelsen af andelshaverne opfordret til at sikre fortovet mod uønsket trafik på fortovet ved hjælp af blomsterkasser i beton.

Ad 5

Søren Kornum fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2021. Der var i forslaget budgetteret med uændret boligafgift og en budgetrammen til vedligeholdelse på kr. 120.000. Likviditetsmæssigt vil 2021-forslaget øge kassebeholdningen med kr. 121.450.

Bestyrelsens forslag til budget for 2021 med uændret boligafgift godkendtes.

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 bruttoydelser på det nye lån ikke overstiger bruttoydelser på det lån, der udgår. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Ad 7.

a. Formand Søren Bloch er først på valg i 2022.

b. Bestyrelsesmedlem Jacob Daugaard Ellehammer genvalgte og Rasmus Damgaard nyvalgte – begge for 2 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Søren Bloch	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Rasmus Damgaard	2 år
	Jacob Daugaard Ellehammer	2 år
	Anja Gerrit Nørby	1 år
	Tobias Tjeder	1 år

c. Som suppleant nyvalgte Silas Kocak Pind for 1 år.

- d. Revisionselskabet Vadestedet genvalgtes som foreningens revisor.
- e. Der nedsattes et udendørsudvalg bestående af Rasmus Jensen, Signa Dysgård, Britta K H Christensen og Tobias Tjeder til at forhøre sig hos andelshaverne om, hvilke ideer de måtte have til udendørsarealernes indretning samt på grundlag det modtagne input at opstille forslag til indretning, der ville kunne drøftes med bestyrelsen.

Ad 8

Formanden henstillede til at der ikke blev hensat mad på bordet i kælderen og at man ryddede op efter sig selv på fællesarealerne.

Jacob Daugaard Ellehammer orienterede om at storskraldsrummet i kældren lukkes og at storskrald fremover skal henstilles i affaldsgården, der hvor papir- og aviscontaineren har været placeret. Byggeaffald skal man selv fjerne – det er ikke storskrald. Plastik og pizzabakker må ikke lægges i papcontaineren. Er man i tvivl svarer Jacob gerne på spørgsmål om affaldshåndtering.

Per Jensen - som gerne vil have aircondition i sin lejlighed - fik at vide at der skal sendes ansøgning herom til bestyrelsen og hvis ansøgningen godkendes af bestyrelsen, at der skal søges om opførelsestilladelse i Københavns kommune.

Havedag og sommerfest er aflyst i 2021.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.21

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

A/B Kongovej 17-21 - Årsberetning 2020

Kære beboere,

Først et stort velkommen til tre nye beboere. I sommers flyttede Silas ind i nr. 19, 1. th. (Simones tidl. Lejlighed) og i marts flyttede Sebastian flyttede ind i nr. 17. 2. tv. (Mariannes tidl. lejlighed). I oktober kom foreningens yngste beboer til verden nemlig Alfred, og Nohr blev en stolt storebror. Endnu engang tillykke til Jacob og Maria med den lille ny familie i nr. 19. 2. tv.

Derefter velkommen til en anden ny gæst - Covid-19. Covid-19 betød en masse restriktioner, begrænsninger mv. for alle. På grund af disse valgte bestyrelsen at aflyse foreningens arbejds- og festdag, samt andre sociale arrangementer i 2020. Men trods aflysninger, restriktioner og begrænsninger glæder jeg mig over, at vi fik gennemført to (halv) store projekter – nemlig varmeanlæg og ny internet- og tv leverandør til foreningen.

Projekt internet og tv leverandør

I sommers opsagde YouSee foreningens TV-aftale pr. 31.12.20, fordi den var for dyr for YouSee. Vi havde nu lidt over et halvt år til at finde en ny leverandør. Bastian blev tovholder på at finde ny leverandør, der både kunne levere tv-pakker og hurtig internet til billige penge. Heldigvis for os stod vores nabo forening i lidt samme situation, idet de også var på udkig efter en fælles tv og internet løsning. Sundbynet blev hurtig udpeget som mulig løsning. For at det var rentabel forretning for Sundbynet havde de et minimums krav på antal lejligheder/brugere i foreningen som vores andelsforening ikke alene kunne leve op til, men sammen med nabo foreningen kunne det lade sig gøre. Og efter ekstra ordinær generalforsamling i oktober blev Sundbynet valgt, som vores nye leverandør. Vi indgik et samarbejde med naboforeningen og delte etableringsomkostningerne med dem. En win-win situation for alle parter. Tak til Bastian for det store arbejde med at finde leverandør, få alle opsigelser i hus, løbende dialog med Sundbynet etc. Tak 😊

Projekt varmeanlæg

Da jeg startede som formand i 2018 vidste jeg, at der lå 3 store renoveringsprojekter og ventede på os. Det ene var udskiftning af hele foreningens brugsvands installation. Dette projekt fik første prioritet, fordi vi ikke kunne leve med rødt slam i vores drikkevand. Det projekt blev færdig i 2019.

Det næste projekt var at løse et mange årige problem med manglende og skiftende varme i vores radiatorer. Der har været vintre hvor nogle beboere har haft ingen eller kun delvis varme. Og det var faktisk også et problem, da jeg flyttede ind i 2006. Dette projekt fik 2. prioritet.

Projektet blev startet op i 1. kvartal 2020 hvor vi indhentede anbefalinger fra fagekspert. Anbefalingerne var blandt andet at få varmeanlægget dimensioneret til at kunne levere den mængde varme, som vi har brug for. Samtidig trængte det 20-25 år gamle anlægget også til service.

I sensommeren sidste år udskiftede HB VVS flere dele på centralvarme anlægget, blandt andet centralvarme pumpe, Danfoss styring, luftudlader, centralvarme veksler mv. Herefter blev en fagekspert koblet på projektet og hans opgave var at lave beregninger og foretage justering på anlægget. I den

henseende var tre ting vigtige for at finde en balance – at der var nok varme i lejlighederne, et flow i varme gennemstrømningen og en returvarme der holdt sig stabilt og inden for et bestemt interval. Det var lettere sagt end gjort, fordi det krævede mange justeringer og gamle vaner skulle ændres hos beboerne. Justeringerne foregik gennem vinterhalvåret med løbende gode tilbagemeldinger fra jer beboere. I januar/februar modtog jeg ikke flere tilbagemeldinger og det virkede til at den rigtige balance var fundet mellem de tre ting. Til næste vinter laver jeg en opfølgning på om I føler, I har den varme I har brug for. Og hvis ikke justerer vi til.

En tak skal lyde til Tobias, Valdemar og Finn, som løbende har hjulpet med opgaver i forbindelse med projektet.

Andre opgaver i året.

Efteråret bød også på den hele store trimning af haven af firmaet Stenbroen. Træer blev stynet, buske trimmet eller fjernet, samt nye buske og træer plantet. Tak til Jacob, Tobias og Solveig.

En special tak skal lyde til jer, der trimmer haven. Den står super flot igen i år.

Af andre mindre opgaver kan jeg nævne at indkøb og opsætning af vægmonteret håndsprit dispenser, indkøb af diverse haveredskaber, reparationer af dørtelefoner i nr. 19, udskiftning af skærm i vaskeriet.

Jacob har haft en løbende dialog med byggelederen for byggeprojektet på den anden side af vejen. Der har været ødelagt fortovs flise af lastbil, sand- og jordfygning, større knækket grene, lastbiler der spærrede for afhentning af skrald mv. Tak Jacob☺

I februar fik vi en uventede gæst(rotte) i kælderen via et knust vindue. Hurtig fik vi tilkaldt Københavns kommune rottefænger, som opsatte fælder i flere kælderrum. Efter nogle dage sås rotte ekskrementer på gulvet i 2 kælderrum. Desværre var det en snu rotte som ikke gik i nogen af fælderne, selvom en af fælderne var klappet. Det er vores formodning at rotten efterfølgende forsvandt ud af samme kældervindue som den kom ind ad inden vi fik lukket vinduet til. De berørte kælderrum blev rengjort af et firma, som er specialiserede i rengøring efter rotter.

En sidste tak til team julelys for at lyse vores have flot op. Kan se at andre foreninger også er begyndt med juletræer i haverne, og børnene i nabolaget er begyndt at tale om det flotte juletræ med perleplader som står i haven på Kongovej.

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 Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-18 07:15:46Z

NEM ID 

Søren Kornum


Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-06-18 07:24:06Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-06-18 07:24:06Z

NEM ID 

Jacob Daugaard Ellehammer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-315207445420

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-06-18 07:55:53Z

NEM ID 

Tobias Villiam Tjeder

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-555450873880

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-06-21 11:12:13Z

NEM ID 

Rasmus Damgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-616294034374

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-07-03 13:20:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0E8HB-5SGON-VP5D5-7HHIX-HBEOQ-G7EFE

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>