

År 2020, den 9. juni afholdtes udskudt ordinær generalforsamling i A/B Kongovej 17 – 21 efter Coronakrisens foramlingsforbud var blevet hævet til 50 personer og afstandskravet var nedsat til 1 m mellem de fremmødte. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Bestyrelsens beretning herunder orientering om benyttelse af fastfrosset handelsværdivurdering ved beregning af andelskronens værdi.
- 3 Forelæggelse af årsregnskab, lovpligtigt bilag 4 nøgletal 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. **Tilføjelse af nyt stk. 2 i vedtægtens § 29**

”I tilfælde af, at der i bestyrelsen måtte opstå stemmelighed ved en sags behandling, er formandens stemme afgørende for sagens afgørelse.”

Nuværende punkt 29.2 og 29.3 bliver ved godkendelse af vedtægtsændringen henholdsvis 29.3. og 29.4.
Forslaget blev foreløbigt vedtaget på generalforsamling den 24.4.2018.
 - b. **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.
- 6 Valg
 - a. Formand Søren Bloch er på ordinært valg for 2 år og er villig til at genopstille.
 - b. Bestyrelsens medlemmerne Anja Gerrit Nørby og Tobias Tjeder er på ordinært valg for 2 år og begge er villige til at genopstille
 - c. Suppleant Rasmus Daugaard er på ordinært valg for 1 år og villig til at genopstille. Herudover søger bestyrelsen yderligere en suppleant.
 - d. Det indstilles, at bestyrelsens valg af Revision Vadestedet bekræftes af generalforsamlingen.
 - e. Bestyrelsen foreslår at der vælges medlemmer til et festudvalg.
- 7 Eventuelt

Ad 1

Formand Søren Bloch bød velkommen.

Som dirigent valgtes administrator Søren Kornum, By & Bolig. Da regeringen havde udsat frister under Coronakrisen med 3 måneder kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt, og at den var beslutningsdygtig, idet 14 ud af i alt 20 andelshavere var mødt.

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

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

Ad 2

Bestyrelsens beretning forelå skriftligt og var udsendt sammen med indkaldelsen. Den er vedlagt som bilag til dette referat.

Formanden orienterede yderligere om, at arbejdet med at få tilpasset ejendommens varmekapacitet så alle lejligheder kan opvarmes tilfredsstillende, nu var indledt i samarbejde med det

samme VVS-firma som havde stået for udskiftningen af vandrør. Det forventes at ejendommens opvarmning vil være endeligt på plads inden den kommende vinter. Arbejderne indledes i fyrrkælderens med udskiftning af cirkulationspumpe og indregulering af strengventiler i kælder og afsluttes med kontrolgennemgang af lejlighederne.

Desuden kunne formanden oplyse at der var modtaget ny energimærkningsrapport der placerer ejendommen i energiklasse C. Den forhøjede energiklasse tilskrives tidligere vinduesudskiftning og etableringen af branddøre.

Søren Kornum oplyste, at bestyrelsen den 3.6.2020 havde bestilt handelsværdivurdering af foreningens ejendom hos valuar Bente Kjølhede. Vurderingen var tilsendt foreningen den 8. juni 2020 og opfylder således kravene til en handelsværdivurdering der kan fastfryses, jf. ændringen af Andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Beretningen godkendtes.

Ad 3

Søren Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2019 som udviste et lille overskud på kr. 15.529 før afdrag på prioritetsgæld. Overskuddet var ca. 137 t.kr. lavere end budgetteret og fremkom hovedsagelig på grund af en besparelse på vedligeholdelsesposten på 97 t.kr. som var spist op at ubudgetterede låneomlægningsomkostninger på 98 t.kr. og en ny afskrivningspost på vandrørsinstallationen på 136 t.kr.

Foreningens kassebeholdning androg ved årets afslutning kr. 853.133.

Såvel regnskabet for 2019 som bestyrelsens forslag til en uændret andelsværdi på kr. 800.000,00 pr. andel (og kr. 1.600.000 for sammenlagte andele) blev enstemmigt godkendt.

Søren Kornum forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabets nøgleoplysninger er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej. Selvom foreningen ikke har en skriftlig vedligeholdelsesplan har de skiftende bestyrelser løbende været opmærksom på at få udført nødvendig vedligeholdelse på ejendommen, så der ikke er opstået et vedligeholdelses efterslæb.

Ad 4

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2020. Der var i forslaget budgetteret med uændret boligafgift og en forhøjelse af budgetrammen til vedligeholdelse fra 150 t.kr. i 2019 til 275 t.kr. i 2020 for at give plads til renoveringen af ejendommens varmeanlæg. Likviditetsmæssigt vil 2020-forslaget tække ca. 28.000 kr. på foreningens bankindestående.

Bestyrelsens forslag til budget for 2020 med uændret boligafgift godkendtes.

Ad 5.

a. Tilføjelse af nyt stk. 2 i vedtægtens § 29

Forslaget, der var fremlagt til 2. behandling, godkendtes enstemmigt og endeligt.

b. 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. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling

Ad 6.

a. Søren Bloch genvalgte til formandsposten for 2 år

b. Bestyrelsesmedlemmerne Anja Gerrit Nørby og Tobias Tjeder genvalgte for 2 år. Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Søren Bloch	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Bastian V. Hvid Jensen	1 år
	Jacob Daugaard Ellehammer	1 år
	Anja Gerrit Nørby	2 år
	Tobias Tjeder	2 år

- c. Som suppleant genvalgtes Rasmus Daugaard for 1 år.
- d. Revisionselskabet Vadestedet genvalgtes som foreningens revisor.
- e. Der nedsattes ikke festudvalg for 2020 på grund af Coronasituationen.

Ad 7

Marianne Svensson opfordrede til at fugle kun fodres med enkeltkugler i beholdere som ikke måtte være af plast.

Per Ravn Jensen var irriteret over, at der var beboere som lukkede deres katte ud om natten, da det er i strid med vedtægtens § 12.2. Han efterlyste desuden reparation af defekt opgangskontakt i opgang 17.

Marianne Svensson efterlyste at havens anvendelse og områdeinddeling kom til fornyet debat på generalforsamlingen. Dirigenten opfordrede Mariane til at sende forslag til behandling på kommende generalforsamling.

Søren Bloch takkede bestyrelsesmedlemmerne for en god og konstruktiv indsats i det forløbne år. Som han tidligere havde tilkendegivet ønskede han også at inddrage flere beboere i de arbejder der skulle udføres på ejendommen. Konkret efterlyste han først en beboer der ville bringe posen med tomme dåser til en pantstation. Valdemar påtog sig opgaven. Dernæst efterlyste han en beboer der ville forestå indkøb af en opbevaringsreol til kælderen. Valdemar påtog sig også denne opgave. Og for det tredje efterlyste han beboere der ville tage sig af at få indhentet professionelt tilbud på beskæring af træer og buske i haven. Tobias og Solveig meldte sig til denne opgave.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.11

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

A/B Kongovej 17-21

Årsberetning 2019 til generalforsamling 1.4.2020

Kære beboere

Jeg vil starte med det triste først. I 2019 mistede vi Kurt i nr. 21 1. th. som døde efter et sygdoms forløb. Æret være hans minde.

Lejligheden blev solgt til vores nye andelshaver, Signa, som flyttede ind i nr. 21 1. tv. I efteråret. Velkommen til dig, Signa.

Vi valgte i 2019 at dele arbejdsdagen og havefesten ud på to datoer for at få mere tid til at hygge os sammen til selve havefesten. Det var en skøn havefest med spil, leg, snak, lækkert mad og fest. Tak!

En af ting som har fyldt mest hos bestyrelsen i 2019, har været hvordan vi skulle gribe projektet an med centralvarmeanlægget og få skabt balance i fordelingen af varme til lejlighederne. Vi vidste at flere dele på centralvarmeanlægget skulle udskiftes, men vi var i tvivl om det ville have den ønskede effekt på fordelingen af varmen i lejlighederne. Vi talte med flere eksperter og til sidst lavede HOFOR en analyse af vores anlæg og kom med flere anbefalinger, som vi vil følge. I januar kunne I læse et opslag i opgangene om, hvordan vi ville komme rundt i lejlighederne for at kontrollere og evt. udskifte nogle ventiler. Tobias, Valdemar og undertegnede måtte sande, at vi ved siden af fuldtidsjob, familie mm. simpelthen ikke havde tid til udføre opgaven. Arbejdsbyrden ville blive for stor. Derfor overlader vi også den del, til det håndværker firmaer som vi på et tidspunkt vælger til at udføre opgaven. Planen er at håndværker firmaet starter op på projektet efter sommerferien. I vil I god tid blive orienteret via opslag.

Til vinter/jul blev både forhaven og cykelparkeringen pyntet op med lyskæder, juletræ og isbjørn. Det var super hyggeligt med lys i den mørke tid.

I januar fik muren ved den udvendige kældertrappe og væggene i varmerummet sig en make-over. Vores tidligere andelshaver Kim stod for arbejdet. Han udførte et flot stykke arbejde.

I februar blev strømmen afbrudt som følge af installering af nyt el i en lejlighed. Det resulterede i afbrudt tv signal i nogle timer. Tv signalet blev genetableret da YouSee genstartede tv-boksen, som sidder i vores kælderen.

I den forbindelse var det skønt at se, hvordan I beboere benyttede foreningens Facebook gruppe til at gøre opmærksom på problemet. Facebook gruppen blev ligeledes benyttet til at kommunikere med da vaskebrikken ikke duede hos flere af beboerne. Og det lykkes i sidste ende for den kvindelige beboer(som lavede opslaget) at få vasket trusserne inden sidste par var brugt☺ Der har også været flere andre opslag på gruppen om stort og småt. Fortsæt endelig med det.

På gensyn i det nye år.

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.”

Jacob Daugaard Ellehammer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-315207445420

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-18 07:29:57Z

NEM ID 

Søren Kornum


Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-06-18 07:31:37Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-06-18 07:31:37Z

NEM ID 

Tobias Villiam Tjeder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-555450873880

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-06-19 08:46:53Z

NEM ID 

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-06-20 18:32:35Z

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-06-23 23:13:34Z

NEM ID 

Anja Gerrit Nørby Bülow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-178517094915

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-06-25 18:47:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PF1E8-IMFUV-HLZEHLFAA-Q61NK-XUFHU

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>