



År 2018, den 24. 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 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen foreslår en uændret værdi på 800.000 kr. pr. andel.
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - a. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften forhøjes pr. 1. juni 2018 med kr. 100 pr. måned. for de små lejligheder og kr. 200 pr. md. for de sammenlagte med henblik på opsparing til nyt tag.
 - b. Bestyrelsen foreslår, at prisen pr. vask forhøjes fra 1. juni 2018 med 5,00 kr. til dækning af stigende omkostninger.
- 5 Forslag – vedlagt som bilag
- 6 Valg
 - a. Bestyrelsen:
Formandsposten er på ordinært valg for 2 år. Per Ravn Jensen har meddelt, at han ikke modtager genvalg. Søren Bloch er villig til at påtage sig opgaven.
Da bestyrelsen kan bestå af 3-5 medlemmer inklusive formanden og da Marianne Svensson samt Bastian V Hvid Jensen ikke er på valg kan der være op til 2 ledige bestyrelsesposter at besætte.
 - b. Det indstilles, at bestyrelsens valg af Revision Vadestedet bekræftes af generalforsamlingen.
 - c. Bestyrelsen foreslår at der vælges medlemmer til et festudvalg.
- 7 Eventuelt

Ad 1

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 13 andelshavere ud af i alt 20 andelshavere.

Der var indkommet forslag fra Michael Christensen vedr. vandmålere, som ville blive behandlet i forlængelse af bestyrelsens forslag om udskiftning af vandrør. Desuden var der fra Kira Kronholm Christiansen & Tobias Tjeder indkommet forslag om nedsættelse af festudvalg som der var taget højde for i dagsordenens punkt 6.c.

Fra samme Kira Kronholm Christiansen & Tobias Tjeder der indkommet forslag om etablering af legeplads og flere måtter til trappeindgangene samt forslag fra Marianne Svensson om fodring af fugle til behandling under dagsordenens punkt 5.

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.

Der indkom ikke bemærkninger eller kommentarer til beretningen, som herefter blev enstemmigt godkendt.

Efter beretningen tog bestyrelsesmedlem Marianne Svensson ordet og takkede den afgangende formand Per Ravn Jensen for hans engagerede og mangeårige indsats for foreningen. Og Marianne takkede derefter Solveig Hansen for utrætteligt at have passet haven år efter år. Afsluttende fik begge overrakt gaver som tak for deres indsats, og medlemmerne kvitterede med stort applaus til dem begge.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2017, der udviste et overskud på kr. 105.863 før afdrag på prioritetsgæld.



Foreningens kassebeholdning androg ved årets afslutning kr. 910.748

Såvel regnskabet for 2017 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.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2018. Der var i basisbudgettet forudsat uændret boligafgift.

Bestyrelsens forslag til budget for 2018 blev enstemmigt godkendt.

a. Ændring af boligafgiften

Der blev stillet forslag om at forhøje boligafgiften med 200 kr. pr. måned i stedet for 100 kr. som foreslået af bestyrelsen. Det godkendtes efter afstemning med 12 stemmer for 3 imod og 1 blank stemme at forhøje boligafgiften pr. 1.6.2018 med kr. 100 pr. måned for de små lejligheder og med kr. 200 pr. måned for de sammenlagte lejligheder.

b. Ændring af vaskeprisen

Der blev stillet forslag om at forhøje prisen pr. vask med 10 kr. i stedet for 5 kr. som foreslået af bestyrelsen. Det godkendtes efter afstemning med 11 stemmer for og 2 blanke stemmer at forhøje prisen pr. vask pr. 1.6.2018 med 5 kr.

Ad 5. (alle forslag er bilag til referatet)

a. Vedtægtsændring af § 29 stk. 2

Forslaget om at lade formandsstemmen være udslagsgivende i tilfælde af stemmelighed i bestyrelsen godkendtes foreløbigt med kvalificeret flertal, idet 11 stemte for vedtægtsændringen og 2 afgav blanke stemmer. For at opnå endelig vedtagelse skal vedtægtsændringen godkendes med kvalificeret flertal ved 2. behandling på ny generalforsamling.

b. Udskiftning af stigestrenge og forsyningsrør til vand

Bestyrelsesmedlem Søren Bloch og administrator A.D. Søren Kornum fremlagde og gennemgik det udsendte forslag.

Tobias Tjeder bad bestyrelsen undersøge om det var muligt at få indarbejdet afkalkningsanlæg i projektet.

Forslaget om rørudskiftning med en samlet anlægsudgift på 1,6 mio. kr. +/- 10 % samt den hertil hørende finansieringsplan blev enstemmigt vedtaget.

Mikael Christensen forslag om at forsyne røranlægget med vandmålere blev frafaldet med henvisning til at forslaget ville have en negativ rentabilitet ifølge beregning fra ingeniørfirmaet Gaihede A/S.

c. Legeplads

Der var almindelig enighed om at det ville være en god idé at indrette et lille legehjørne nede ved den gamle terrasse, at fjerne de to hegn, beskære det store skeltræs skrøbelige grene og fælde birketræet.

På den ordinære generalforsamling den 15.4.2015 havde generalforsamlingen afsat et investeringsbeløb på 50.000 kr. til etablering af legeplads og udskiftning af terrassefliser. Heraf er anvendt kr. 30 t.kr. og 20 t.kr. stadig er åbentstående til disposition.

d. Måtter

Forslaget blev henvist til behandling i bestyrelsen, da flere løsningsforslag ville kunne bringes til anvendelse – eksempelvis flere måtter, måtteservice eller udvendige elefantriste.

e. Fodring af fugle

Marianne Svenssons forslag var tænkt som et kompromisforslag til sidste års forbud mod at fodre fugle på ejendommens område. Det blev påpeget, at det var af største vigtighed at fuglefoderet ikke måtte drysse, og at der var tale om en prøveperiode på 1 år, som generalforsamlingen i 2019 måtte tage stilling til hvorvidt kunne fortsætte. Ved skriftlig afstemning



stemte 8 for Marianne Svenssons forslag. 4 stemte imod og 1 afgav en blank stemme. Forslaget var dermed vedtaget.

Ad. 6

- a. Søren Bloch nyvalgte med applaus som formand for 2 år
- b. Bestyrelsesmedlemmerne Helen Nørgaard og Tobias Tjeder nyvalgte med applaus. Begge for 2 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Søren Bloch	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Bastian V. Hvid Jensen	1 år
	Marianne Svensson	1 år
	Helen Nørgaard	2 år
	Tobias Tjeder	2 år

Som suppleant genvalgte Anja Gerrit Nørby, mens Jakob Jacob Daugaard Ellehammer nyvalgte. Begge med applaus og for 1 år.

- c. Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens valg af Revisionselskabet Vadestedet som foreningens revisor.
- d. Der nedsattes festudvalg bestående af:

Kira Kronholm Christiansen,
Charlotte Bloch,
Anja Gerrit Nørby
Maria Daugaard Ellehammer

Helen Nørgaard og Marianne Svensson tilbød at tage sig af havens pasning.

Ad 7

Søren Bloch fortalte, at man i bestyrelsen agtede at arbejde med en høj grad af uddelegering af arbejdsopgaver til foreningens medlemmer. Bestyrelsen ville naturligvis stå som fast tovholder i forhold til de opgaver der blev delegeret ud, og som økonomisk ansvarlig for at alle opgaveløsninger holdt sig inden for aftalte dispositionsbeløb.

Bastian V. Hvid Jensen oplyste at bestyrelsen ville etablere en digital platform med oplysninger om alle ejendommens installationer. Desuden bad han de tilstedeværende medlemmer om at skrive deres navn, telefonnummer og e-mailadresse på en liste som han lod gå rundt.

Vedrørende brandsikkerhed blev beboerne opfordret til at anskaffe røgalarm til deres bolig og at holde døre lukkede i tilfælde af brand indtil hjælp kom frem.

Der var enighed om at bestyrelsen kunne udskyde reparationsarbejde på ikke kritiske installationer til hverdage.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.25

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

Årsberetning til generalforsamling 24.4. 2018.

Kære beboere.

Ja, så er endnu et år gået, og det er tid til en kort sammenfatning af året der gik, tiltag i det nye år samt en kort orientering fra bestyrelsen.

Året der gik:

Arbejdsdagen/sommerfesten i 2017, var en gevaldig succes. Vanen tro, deltog rigtig mange beboere. Der blev knoklet igennem, rullekælderen blev forvandlet til barnevognsrum og pudset på væggene i cykelkælderen blev skrabet af og hullerne lappet. Der er stadig meget der mangler i kælderen, hvis vi skal have nogle rigtige funktionelle lokaler, men vi nåede, på arbejdsdagen et kæmpe skridt på vejen. TAK TIL JER ALLE, FOR EN FANTASTISK INDSATS.

Vi havde derefter en rigtig hyggelig aften under pavillonen.

Ligeledes TUSIND TAK til alle "drengene", der satte to fulde dage af, til at udskifte første etape af hegnet ind mod naboen. (og, den ene dag, endda i silende regn). Hold da op, hvor det pyntede. I er simpelthen nogle guttermænd.

Vi har fået installeret et ventilationsanlæg i kælderen, - det skulle gerne kunne afhjælpe fugtproblemerne. Der er, mærkbart sket en forbedring af luften i kælderen. Det kan dog være, at andre, mindre tiltag, er nødvendige, for at eliminere fugtproblemerne i visse kælderrum.

TAK TIL KIRA OG CHARLOTTE, fordi i tog jer tiden til, - i en ellers travl december, at dække op til gløgg, æbleskiver, juleklip og hygge for de beboere der havde tid og lyst. Det var en hyggelig eftermiddag. GODT INITIATIV.

TAK TIL SOLVEIG, for dit gode arbejde i haven. På trods af, - en virkelig kedelig sommer, fik du alligevel plantet fine krukker til, og haven har, som sædvanligt, set dejlig ud.

Som i ser, har vi fået et nyt revisionsfirma. Det hedder "Vadestedet", bestyrelsen valgte det, efter anbefaling fra "BY og BOLIG", og er er tilfredse med behandlingen af vores regnskab.

Året der kommer:

Så tager vi hul på et nyt år, som byder på visse udfordringer.

Som i ved, står stigestengene til udskiftning. Som vi lovede jer sidste år, kommer det til afstemning i år, med forskellige finansieringsmuligheder.

Det er et stort projekt, som kan medføre gener og udgifter for den enkelte andelshaver.

Til gengæld øger vi værdien af ejendommen og sikrer at intet lækker i, for eksempel etageadskillelser og murværk. Efterfølgende vil vi spare en del penge på reparationsudgifter, når stigestregene ikke mere skal lappes. Information gives på generalforsamlingen.

Set i lyset af, de kommende store renoveringsarbejder, anbefaler bestyrelsen igen i år, en mindre huslejestigning på 100,00 kr. pr. md. Dette punkt kommer til afstemning på generalforsamlingen.

På grund af øgede omkostninger, foreslår bestyrelsen ligeledes, en stigning på 5,00 kr. pr. vask. Dette punkt kommer også til afstemning. Som i ved, har vi vedtaget at få en booking-app til vaskeriet. Denne bliver installeret, samtidig med, - de eventuelle nye priser på vask, skal ind på tavlen. Så kan vi nøjes med et enkelt tekniker besøg.

Da der er rigtig mange opgaver for bestyrelsen, vælger vi fremadrettet at uddelegere visse opgaver til jer andre. Uddelegeres en opgave til en beboer udenfor bestyrelsen, vil der være en tovholder i bestyrelsen. Til at begynde med, vil vi gerne sammensætte et festudvalg, i har muligheden for at melde jer til dette, på generalforsamlingen 😊.

Til de beboere, der har tid, lyst og mulighed for det, er der oprettet en facebook gruppe, for vores andelsforening. Kira og Jacob står for dette.

Der arbejdes i øjeblikket på at få oprettet et vejlaug. Vejlauget vil arbejde for parkeringspladser, vejbump og evt. skråparkering.

Bestyrelsen vil igen i år, indkalde til en arbejdsdag/sommerfest. Dette vil ske i samarbejde med det nye "festudvalg". Datoen ligger ikke fast endnu, men kommer formentlig - som de seneste to år- til at ligge i august måned.

Solveig har meddelt, at hun ikke længere kan passe haven. Dette skyldes helbredsmæssige udfordringer. TAK SOLVEIG, for dit utrættelige arbejde. Vi har længe haft den flotteste have på hele Kongovej og omegn.

Nyt fra Bestyrelsen:

Som i jo ved, er Kim og Mille flyttet. Søren, som var suppleant, overtog Milles plads i bestyrelsen.

Per, vores formand, er på valg i år. Per har meddelt at han IKKE ønsker at genopstille. TAK PER, FOR DIT ARBEJDE. VI VED DU HAR KNOKLET I RIGTIG MANGE ÅR. Det vil sige, ud over valg til bestyrelsen samt suppleantposten, skal vi have valgt en ny formand for vores forening. Fra bestyrelsen kan meddeles, at Søren ønsker at stille op til formandsposten.

Et lille hjertesuk: Der er en tendens til, at rod og private ejendele, sniger sig ind på fællesarealerne. Er i ikke søde og få ryddet op???? Bestyrelsen vil i høj grad værdsætte, at vi kan komme til at dække op til generalforsamlingen, uden at bruge tid på en større udgravning. TAK!

TAK TIL JER ALLE FOR DET FORGANGE ÅR!

På vegne af bestyrelsen

Marianne Svensson.

761 – A/B Kongovej 17-21

FORSLAG til ordinær generalforsamling den 24.4.2018

Forslag fra bestyrelsen:

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.

b. Udskiftning af stigestreng og forsyningsrør til vand.

Bestyrelsen har forud for generalforsamlingen drøftet to større genopretningsarbejder, som der vil være behov for at gennemføre på ejendommen.

Det er undersøgt, at en udskiftning af tag skønsmæssigt vil koste ca. 5,3 mio. kr. at gennemføre, og at en udskiftning af stigestreng og forsyningsrør til vand skønsmæssigt vil koste ca. 1,6 mio. kr. at gennemføre. Sidstnævnte opgave er den mest presserende at få gennemført, mens taget vurderes at have en restlevetid på i bedste fald op til 5 år.

Bestyrelsen foreslår derfor at generalforsamlingen godkender, at der kan ske udskiftning af stigestreng og forsyningsrør til vand. Gennemførelsen kan økonomisk finansieres ved:

1. at opsig foreningens nuværende 1,89 % kontantlån (som har en nominel restgæld på 1.820.613 kr. og en restløbetid på 17,25 år) og derefter omlægge lånet uden ændring af den nuværende ydelse, men med en forlængelse af løbetiden til 30-år. Dette vil muliggøre optagelse af et tillægsprovenu på ca. 686.000 kr. ved en beregnet obligationsrente på 2,5%. Falder markedsrenten, vil tillægsprovenuet blive noget større.
2. at restfinansieringen på ca. 921.000 kr. sker ved træk på foreningens bankindestående.

Anvendelsen af hele foreningens bankindestående gør det nødvendigt at optage en kassekredit til at sikre likviditeten til den daglige drift. Det foreslås derfor videre, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at kunne optage en kassekredit på 200.000 kr.

Da tagets restlevetid er begrænset, er det endelig bestyrelsens indstilling, at foreningen gradvist hæver boligafgiften med 100 kr. pr. måned pr. andel hvert år i de kommende 5 år for at spare op til udskiftningen og undgå en alt for voldsom forhøjelse af boligafgiften, når tagudskiftningen ikke længere kan undgås.

Forslag ang. legeplads i haven fra Kira og Tobias

For et par år siden blev det vedtaget, at der skulle laves legehjørne nede ved den gamle terrasse, fordi man håbede på at med de nye naboer, kunne vi lave en aftale om at få skårret træet ned. Dette blev desværre ikke til noget og vi har derfor ikke fået etableret et legeområde med sandkasse mm. i haven.

Vi vil gerne foreslå, at siderne på den gamle terrasse rives ned og der bygges et legehjørne selvom træet ikke er skårret ned. Ved rive siderne ned kan der komme mere luft og lys ind i hjørnet.

Forslag ang. måtter i opgangene fra Kira og Tobias

Vi ønsker flere sorte måtter i opgangene/indgangene for at holde gulvet renere og pænere og derved slider man heller ikke så meget på det

Forslag ang. festudvalg fra Kira og Charlotte

Vi vil gerne høre om, der er stemning for og opbakning til, at vi opretter et festudvalg, der vil stå for at arrangere sociale aktiviteter for alle foreningens beboer? Sociale aktiviteter kan fx være juleklip og juleoppynt i opgangene, fastelavnsfest, påskeklip, græskarudskæring til Halloween, bålfads-sankthans i haven osv. Vi vil meget gerne høre om, der er andre der har lyst til at være med, og om I har andre ideer til, hvordan et festudvalg kan bruges og skal fungere? Må bestyrelsen fx bevillige midler til aktiviteterne?

Forslag til generalforsamlingen d. 24. april 2018.

Sidste år på generalforsamlingen, blev der vedtaget et forslag om, at forbyde fodring af fugle, på vores fællesarealer. Dette for at nedbringe antallet af duer i haven. Det har hjulpet.

Jeg ønsker dog at stille et kompromisforslag. Jeg ønsker tilladelse til fuglefodring fra og med november måned til og med april måned. Jeg foreslår, at der fodres med fedtfoder eller fra automater med opsamlingsbakker, således at nedfaldet på jorden reduceres.

Håber at vi kan finde et kompromis, som vi alle kan leve med.

Vi kan jo eventuelt revidere næste år.

Marianne Svensson 17, 2 tv.

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

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.179.20.66
2018-05-14 10:22:04Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.20.66
2018-05-14 11:21:06Z

NEM ID 

Tobias Villiam Tjeder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-555450873880
IP: 87.72.227.14
2018-05-14 14:23:24Z

NEM ID 

Helen Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-397383893642
IP: 77.241.139.57
2018-05-14 16:32:36Z

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103
IP: 87.72.227.4
2018-05-18 10:50:08Z

NEM ID 

Marianne Elisabeth Svensson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-235552455199
IP: 176.22.132.87
2018-05-21 12:59:11Z

NEM ID 

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675
IP: 87.72.227.55
2018-05-22 17:41:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TXQA3-WLG5O-5SWXC-EM053-64IE3-A75V5

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>