

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B KONGOHUS

År 2022, den 25. april kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kongohus på adressen Kastrupvej 153.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten for 2021 samt fremlæggelse af centralt økonomisk oplysnings-skema.

Der indstilles til andelskrone på 162. Der indstilles en reservation til beskyttelse af andelskronen på kr. 3.377.970, svarende til 8 % i forhold til ejendommens værdi (Valuarvurdering).

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2022 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyresen foreslår en stigning på 3,6 % (indextal) fra 1.6.2022. Stigningen er indeholdt i budgettet.

Bestyrelsen herudover, at vaskegebyr stiger grundet almindelige prisstigninger fra kr. 100 til kr. 150,00 pr. måned, også med virkning fra 1.6.2022. Stigningen er ikke indeholdt i budgettet.

5. Forslag:

Forslag vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

- a) Forslag om ændring af vedtægter, så det koster 500 kr. ved manglende deltagelse.
- b) Forslag om ændring af vedtægter vedr. afskaffelse af andelsbeviser.
- c) Forslag om ændring vedtægter vedr. bopælspligt.
- d) Forslag om ændring af vedtæger vedr. regulering i boligafgift.
- e) Tilføjelse til husorden vedr. grill.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består nu af:

Bestyrelsesformand Ken Andersen

På valg 2023

Ønsker ikke at fortsætte. Ny formand på valg for et år.

Bestyrelsesmedlem Mai-Britt Lund

På valg 2023

Ønsker ikke at fortsætte. Nyt medlem er på valg for et år.

Bestyrelsesmedlem Mark Kristensen På valg 2022

Ønsker ikke at genopstille

Bestyrelsesmedlem Frederik Løf Larsen På valg 2022

Ønsker ikke at genopstille.

Bestyrelsesmedlem Philip Scheel På valg 2023

Bestyrelsessuppleant nr. 1: Charlotte Johansson på valg 2022

Bestyrelsessuppleant nr. 2: Marianna Juhl Nielsen på valg 2022

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Vand og elforbrug (materiale udsendt sammen med indkaldelsen).

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Ken Andersen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Kirsten Kloster fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Der var ikke også tilstrækkeligt fremmødte til forslag omkring vedtægtsændringer men det var muligt at opnå en foreløbig beslutning.

Der var repræsenteret 21 andelshavere ud af i alt 33, heraf 1 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen kommentarer.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2021, som viste et overskud på kr. 191.421, der blev overført til egenkapitalen, og en andelskrone på 162 kr.

Ejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommen blev den 10. januar 2022 vurderet til en kontant handelsværdi på kr. 42.200.000 pr. 31. december 2021.

Reservation til beskyttelse af andelskronen var indstillet til kr. 3.377.970, svarende til 8% af ejendommens værdi.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger. Det blev bemærket fra bestyrelsen, at de er i besiddelse af en vedligeholdelsesplan.

Årsrapporten for året 2021 blev godkendt og andelskronen fastsat til 162 kr.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Frederik Løf Larsen gennemgik bestyrelsens bevæggrunde for boligafgiftsstigning.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2021, som indebar en stigning i boligafgiften på 3,6 % (nettoprisindeks). med virkning fra 1. juni 2021.

"Motivation til stigning af boligafgift virkende fra 1. juni 2022.

Som tidligere år foreslår bestyrelsen igen i år at hæve boligafgiften, således boligafgiften stadig følger den generelle udvikling i samfundet. Bestyrelsen ønsker, at løbende at hæve boligafgiften, så vi beholder den reale købekraft. Ved at løbende regulere boligafgiften minimerer vi risikoen for, at det på et tidspunkt bliver nødvendigt for foreningen at lave meget store stigninger af boligafgiften. For andelshavere vil det være lettere at tilrette sin økonomi ved hele tiden at lave små reguleringer af boligafgiften end ved store uforudsigelige stigninger. "

Bestyrelsen ønskede herudover, at vaskegebyr stiger grundet almindelige prisstigninger fra kr. 100 til kr. 150,00 pr. måned, også med virkning fra 1. juni 2022. Stigningen er ikke indeholdt i budgettet.

"Motivation til stigning af afgift til vaskeri virkende fra 1. juni 2022.

Ligesom boligafgiften foreslår bestyrelsen, at afgift til anvendelse af vaske- og tørrekælder forhøjes fra 100 kr. til 150 kr. Afgiften til vaske- og tørrekælder er en særskilt regnskabspost, der ikke indgår i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at afgiften stiger af hensyn til de stigende forbrugspriser herunder vand og varme."

Budgettet for året 2022 med en boligafgiftsstigning på 3,6 % fra 1. juni 2022 samt ændring af vaskegebyr fra 1. juni 2022 blev vedtaget.

Nyt budget indeholdende også vaskegebyrstigning vil blive udsendt.

Forslag d) omkring ændring vedtægternes § 9, stk. 3, blev behandlet under dette punkt. Der tilføjes som nyt § 9, stk. 3.

"Hvis ikke andet bestemmes af generalforsamlingen, skal boligafgiften reguleres efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks ved et gennemsnit af det foregående år med virkning fra én måned til udgangen af en måned løbende fra generalforsamlingen. "

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 18 ja stemmer og 3 nej stemmer.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

- a) Forslag om ændring af vedtægter, så det koster 500 kr. ved manglende deltagelse.

"§ xx En repræsentant for hver andel i foreningen er forpligtet til at medvirke ved fællesarbejdsdage, som foreningens bestyrelse indkalder til med henblik på at ren- og vedligeholdelse af foreningens ejendom samt vedligeholdelse af foreningens fællesfaciliteter to gange om året.

Stk. 1. Kan en andel ikke stille med en repræsentant på selve arbejdsdagen på grund af fx arbejde eller andet, har andelen mulighed for at lade repræsentanten udføre et stykke arbejde aftalt med bestyrelsen i en periode på op til 30 dage før eller efter den pågældende fælles arbejdsdag.

Stk. 2

Såfremt en andel ikke er repræsenteret på en arbejdsdag og der ligeledes ikke er udført et arbejde som aftalt med bestyrelsen som kompensation for ikke at kunne fremmøde på den aftalte dag opkræves et gebyr for udeblivelsen.

Stk. 3.

Er andelens beboere gangbesværet eller på anden måde har et fysisk handicap, som forhindrer andelen i yde en indsats ved den fælles arbejdsdag, fritages andelen for betaling af gebyr for ikke at møde frem til arbejdsdagen eller påtage sig en arbejdsopgave i samråd med bestyrelsen op til 30 dage før eller efter arbejdsdagen.

Boden er pr. 25.04.2022: 500,- kr. pr. udeblivelse og opkræves sammen huslejen."

Forslaget blev afvist med 8 nej stemmer og 13 ja stemmer.

- b) Forslag om ændring af vedtægter vedr. afskaffelse af andelsbeviser.

Vedtægternes § 7, stk.3 ændres til:

"Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer."

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

- c) Forslag om ændring vedtægter vedr. bopælspligt.

§ 3, stk. 5 omskrives til følgende:

"Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at have post-adresse på matriklen og aktuelt bebo lejligheden (dog undtaget de i §12 beskrevet muligheder for fremleje). Lejligheden skal være faktisk beboet min. 180 dage pr kalenderår."

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

- d) Forslag om ændring af vedtægter vedr. regulering af boligafgift blev behandlet under budget.

Dette forslag blev behandlet under budget.

- e) Tilføjelse til husorden vedr. grill.

"Grill og pavillon:

Er til fri afbenyttelse hele sommeren og kan IKKE reserveres - Der må IKKE sættes seddel op til reservering af pavillonen (dvs. holdes private arrangementer i haven eller pavillonen, har andre boere ret til at anvende dette område samtidigt). Grill må kun anvendes af voksne eller forældre, der holder deres børn under opsyn. Benyttelse af grill og/eller pavillon kræver, at der er en voksen ansvarlig andelshaver over 18 år til stede ved ophold.

Der må af brandfare og øvrige gener (lugt/røg mm) ikke anvendes Grill på lejlighedernes altaner."

Forslaget blev vedtaget med 1 blank stemme og 20 ja stemmer.

Der vil blive udsendt ny husorden.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen.

Der var ingen, der ønskede at opstille ud over Philip Scheel, dog var Ken indstillet på at fortsætte som menig medlem efter at det ikke var muligt at udfylde alle poster.

Efter valg ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Ditte Thomsen	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem Mads Frydenlund	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem Clara Frøde	På valg 2024
Bestyrelsesmedlem Ken Andersen	På valg 2024
Bestyrelsesmedlem Philip Scheel	På valg 2023
Bestyrelsessuppleant Frederik Løf Larsen	på valg 2023
Bestyrelsessuppleant Mark Schjødt Kristensen	på valg 2023

Bestyrelsessuppleanterne afklarer indbyrdes, hvem der er nummer 1 og hvem der er nummer 2.

Tak til den afgående bestyrelse for et godt stykke arbejde.

Punkt 7. Valg af administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

Punkt 8. Valg af revisor

RI Revision blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Bestyrelsen takkede dem, der har stået for snerydning.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19:40 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.



Andelsboligforeningen "KONGOHUS"

Kastrupvej 149-151-153
Kongovej 2-4
2300 København S

København S, den 20. marts 2022

Bestyrelsens beretning ved den ordinære generalforsamling den 25. april 2022.

En epoke i vores forening A/B Kongohus er slut, og det betyder samtidig, at en ny begynder. Mere om det senere.

Men igen i år har vi haft et travlt år i bestyrelsen, hvor vi har fået sat en række projekter i søen ud over alle de "brandslukningsopgaver", der er løbende med blandt andet VVS-rør mv., der er blevet udskiftet.

Vi kan nævne nogen af de mange projekter her:

Forring af vores kloakanlæg har været en lang proces, hvor CombiByg flere gange har meddelt, at de var færdige, indtil vi bad om billed- og videodokumentation, så manglede der alligevel lidt. I skrivende stund har CombiByg endnu en gang meldt færdige. Vi mangler stadig noget video- og billedokumentation, så vi kan kontrollere deres arbejde.

Den 6. januar havde vi ekstraordinær generalforsamling, hvor vi vedtog at få et nyt fiberbredbånd ind i vores ejendom, hvor der kommer lyslederkabler helt frem til de enkelte lejligheder. Det giver mulighed for langt hurtigere internet og et bredere udbud af tv-kanaler, som du kan streame fra en lang række udbydere.

Udenfor har vi fået sat nye nummerskilte med belysning på opgangsdørene, så det er blevet væsentligt nemmere at se husnumrene efter mørkets frembrud. Udenfor har vi også fået elektronisk døråbning af vores gårdport.

I opgangene har vi fået opsat røgalarmer, der er drevet af el-nettet, så de aldrig løber tør for strøm, når der virkelig er brug for dem. I forbindelse med etableringen af røgalarmer fik vi også opsat nye LED-lamper i vores opgange. Disse er bevægelsesstyret, således at de kun tænder, når der er bevægelse i opgangen. På den måde sparer vi både på, at det er LED-lamper i stedet for almindelig glødelamper og på at de kun er tændt, når der



Andelsboligforeningen " K O N G O H U S "

Kastrupvej 149-151-153
Kongovej 2-4
2300 København S

er aktivitet i opgangen. Så vi sparer en hel del strøm, som jo er godt for miljøet.

I løbet af året forsvandt også et af brændtæpperne i 151, hvor bestyrelsen hurtigt fik indkøbt et nyt, så vi igen har det optimale brandberedskab. Alle andelshavere i foreningen skal stadig sørge for at de har funktionelle røgalarmer i deres lejligheder.

Vores vaskemaskiner er blevet repareret ad flere omgange og fremstår stort set som nye igen. Udover det har vi fået blændet det ene kloakudløb i vaskekælderen, så der ikke er lugtgener fra denne mere.

Der har været et lavt fremmøde på vores fælles arbejdsdage. I bestyrelsens synes vi det er vigtigt at bibeholde arbejdsdagene – både så vi får lavet en hel del små og større reparationer samt lavet rengøring, som vi sparer en del håndværker kroner på. Samtidig er der også et socialt element i vores arbejdsdage, hvor vi lærer hinanden at kende på kryds og tværs af alder, opgange mv., og det er årsagen til, at vi ved denne generalforsamling fremsætter forslag om, at det skal koste noget ikke at deltage i vores fælles arbejdsdage. Det er heller ikke rimeligt, at det kun er de samme få, der møder op hver gang.

Vi har desværre også haft nogle håndværkere i huset, som lavede private projekter for nogle af foreningens andelshavere, og som fyldte byggematerialer i vores kloaker på trods af de havde fået vide, at det måtte de ikke. Det har medført, at vi har været nødsaget til at få rensset vores kloak i gården. Den slags udgifter kunne foreningen godt være foruden.

I løbet af vinteren har vi haft besøg af en kæmpe krabat af en rotte. Den gik ikke i nogen fælder, men blev observeret i gården. Vi vil endnu en gang appellere til at få lukket kælderdørene til gården, så vi ikke får rotter ind i vores bygning. En gravid rottemor, der får et kuld unger i vores kælder, vil gøre stor skade på alt, hvad vi har i vores kælder – herunder vores egne kælderrum.

Foreningen har fået ny forsikringsmægler, hvor vi har sparet en hel del på forsikringspræmien plus, at vi har fået lod i nogle returbonusser, som vi ikke fik via den tidligere forsikringsmægler.



Andelsboligforeningen ” KONGOHUS ”

Kastrupvej 149-151-153
Kongovej 2-4
2300 København S

I gården finder man nu en ny hyndebox uden hynder men med en masse vejsalt – ca. 800 kg.. Når saltet stod i det gamle saltrum under 153 ødelagde de alt metal – herunder rørføring igennem lokalet. Derfor er saltet flyttet ud i hyndeboksen, som står bagest i gården.

I løbet af året har vi fået ny andelshaver. Velkommen til Clara. Desværre måtte vi også sige farvel til vores ældste andelshaver: Harry, som døde i en alder af 92 i

begyndelsen af januar. Vi ved i skrivende stund ikke, hvem der skal overtage lejligheden, da salgsprocessen stadig er i gang.

Det viste sig, at der var skimmelsvamp i hobbykælderen bag ved de gamle tæpper, som fungerede som lyddæmpere i rummet. Tæpperne har bestyrelsen pillet ned og fået et professionelt firma til at nedrense væggene for skimmelsvamp. I skrivende stund ventes det nye anlæg for elektroosmose snart at blive sat op. Herfra vil der gå 10-12 måneder før murene er tørre, og vi kan begynde renovere bl.a. vores hobbyrum.

Som det fremgår af ovenstående, har det været et begivenhedsrigt år i bestyrelsen og så har vi endda kun nævnt et mindre udsnit af de aktiviteter, som bestyrelsen har taget sig af. Der er sket meget mere end det. På vores hjemmeside kongohus.dk kan du finde alle referater fra vores bestyrelsesmøder, og dermed få et mere indgående kendskab til de mange aktiviteter, der har været i foreningen. En forudsætning for at det kan lade sig gøre er, at alle i bestyrelsen er med til at trække læsset. Så undertegnede vil også sende en stor tak til resten af bestyrelsen for en stor arbejdsindsats i løbet af bestyrelsesåret. Ligeledes vil vi i bestyrelsen også sende en stor tak til den flok af frivillige, som i det daglige gør en stor indsats for, at vores forening skridt for skridt bliver mere og mere attraktiv at bo i. I gør det sindssygt godt.

Når det er sagt, så fik vi også nævnt i indledningen, at en epoke er slut. På den kommende generalforsamling træder næsten hele bestyrelsen af, da Frederik og Mark ikke ønsker genvalg og Mai-Britt og Ken afgår udenfor tur. Kun Philip fortsætter i en ny bestyrelse. Det vil sige at der skal vælges næsten en hel ny bestyrelse og en ny formand (Philip ønsker ikke at være formand). Med en så stor udskiftning på én gang, vil det med sikkerhed også give store ændringer i, hvordan foreningen vil blive drevet



Andelsboligforeningen
" K O N G O H U S "

Kastrupvej 149-151-153
Kongovej 2-4
2300 København S

fremadrettet – en ny epoke begynder. Der skal således vælges en ny formand, og vedkommende skal sætte sit eget hold, som fremadrettet skal tegne den nye retning for vores forening. De afgående bestyrelsesmedlemmer vil selvfølgelig gerne hjælpe den nye bestyrelse, så den kommer godt fra land.

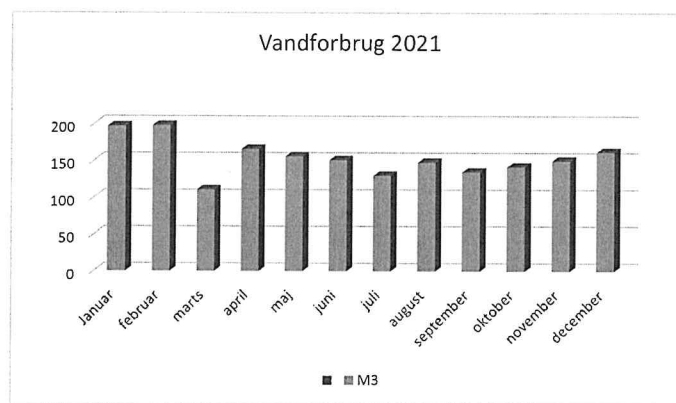
På vegne af bestyrelsen
Ken Andersen

Kontrol af fællesforbrug i Kongohus for 2021

Vand

Januar	197	glemt aflæsning til 11/3
februar	198	
marts	111	
april	166	
maj	156	
juni	151	
juli	130	
august	148	
september	135	
oktober	142	
november	150	
december	162	
Total	1846	

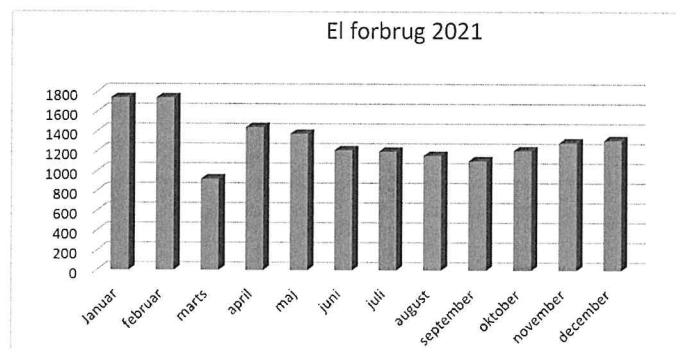
M3



EL

Januar	1740	glemt aflæsning til 11/3
februar	1740	
marts	922	
april	1445	
maj	1377	
juni	1214	
juli	1200	
august	1159	
september	1106	
oktober	1210	
november	1290	
december	1315	

KWH



Total 15718

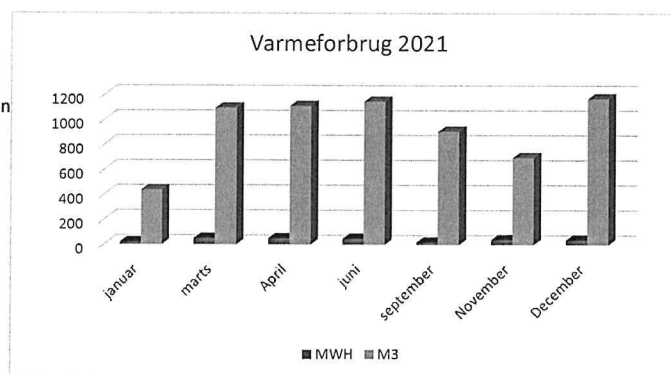
Total

Varme

MWH M3

januar	21,21	438,7
marts	51,18	1095,45
April	51,13	1110,45
juni	47,94	1147,00 lukker for varmen
september	20,67	908,10 tænder igen
November	40,8	698,80
December	37,85	1171,70
Total	270,78	6570,2

Der aflæses og kontrolleres varme ca 8 gange årligt .



Ditte Thomsen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Kongohus
PID: 9208-2002-2-576179662428
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 07:31:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Frydenlund Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kongohus
PID: 9208-2002-2-765189695830
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 17:49:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Clara Monefeldt Frøde

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kongohus
PID: 9208-2002-2-421039707816
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 16:36:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ken Ole Skovlund Andersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kongohus
PID: 9208-2002-2-046445036970
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 16:32:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

Philip Scheel

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kongohus
PID: 9208-2002-2-525050985448
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 18:03:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kirsten Kloster

Som Dirigent og referent
På vegne af Newsec
RID: 14824266
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 08:27:07
Underskrevet med NemID

NEM ID