



År 2013, den 8. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Kongohus,

der blev afholdt i bebor lokalet, Kastrupvej 153 med følgende **dagsorden:**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består nu af:

Carsten Møller, formand	på valg 2014
Birgitte Graff	på valg 2014
Thomas Pedersen	på valg 2013
Marianna Juhl Nielsen	på valg 2014
Ronni Kofod	på valg 2013

Suppleanter:

1. Michael Sparlund **på valg 2013**

Der vælges endnu 1 suppleant.

7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

Der var mødt 17 andelshavere og 3 var repræsenteret ved fuldmagter, dermed 20 ud af 33 mulige.

Herudover var administrator Kirsten Kloster fra DATEA mødt.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen og foreslog Kirsten Kloster som dirigent og referent. Kirsten Kloster takkede for valget.

Dirigenten gennemgik indkaldelsen og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

Formanden berettede:

- Nye vinduer i pavillonen.
- Reparation af asfalt, henholdsvis i gården og trappen ned til cykelkælderen.
- Cykeloprydning.
- Tilbud på nye entredøre til beboerne henlagt.
- Reparation af puds i kælderen.
- Rengøring af vaskerum en gang om ugen.
- Sortering af affald – nye beholder står til benyttelse i gården.
- Timer sat på tørrekælderen.
- Velkommen til nye beboere – 3 i alt.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport.

Dirigenten fremlagde årsrapporten 2012

Årsrapporten udviste et positivt resultat på kr. 415.180. Egenkapitalen blev dermed forøget med de 415.180 kr.

Ejendomsvurderingen pr. 1.10.2012 uændret i forhold til 1.10.2010 – fortsat kr. 26.500.000.

Kirsten Kloster oplyste, at var reserveret kr. 517.000 til beskyttelse af andelskronen. En forøgelse fra kr. 100.000 i forhold til 2011 kr. 517.000. Samlet set udgør vedligeholdelsesudgifter på kr. 522.000 inkl. nye opgangsdøre på kr. 280.00, så det er alt i alt et fornuftigt tiltag for at beskytte en andelskrone.

Administrator gjorde opmærksom på, at Højesteret den 18. januar 2013 afsagde 2 domme, hvorefter det er et krav, at andelskronen reguleres uden en generalforsamlingsbeslutning, når der sker væsentlige ændringer i værdiansættelserne mellem to generalforsamlinger og ændringerne ikke kan holdes indenfor eventuelle hensættelser i regnskabet eller et nedslag i andelsværdien.

Dommene indebærer, at der i forbindelse med alle andelsoverdragelser vil skulle ske en kontrol af, om der foreligger oplysninger om forhold, der påvirker andelskronen i væsentlig negativ

retning. Hvis dette er tilfældet, skal der laves en genberegning af andelsværdien og salgsprisen nedsættes, såfremt faldet i værdien ikke kan holdes indenfor en hensættelse i regnskabet eller et nedslag i salgsprisen. Kontrolberegningen foretages af DATEA, der grundet væsentligt merarbejde og risiko beregner sig et gebyr herfor.

Det følger heraf, at jo større hensættelser generalforsamlingen beslutter i forbindelse med vedtagelsen af andelskronen, jo mindre er risikoen for at andelsværdien vil blive reguleret i forbindelse med en andelsoverdragelse

Andelskronen var foreslået til 109,84.

Årsrapporten og andelskronen på kr. 109,84 blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2013.

Budgettet udviste et negativt resultat på kr. 279.279 før afskrivninger og fratrukket årets afdrag på prioritetsgæld.

Udgift til nye opgangsdøre kr. 280.000 vil blive trukket de likvide midler. Derfor underskud på budget.

Der var ikke forslag om boligafgiftsstigning.

Budgettet blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 5 – forslag.

Der var indkommet 2 forslag, dels om ændring af vasketider og dels om nyt tilbud på entredøre, vedhæftet dette referat.

Ændring af vasketider:

Forslaget blev **vedtaget** med 16 ja og 4 nej.

Tilbud på nye entredøre:

Der var indhentet 2 tilbud dels kr. 309.375 fra en lokal håndværker, Bygningssnedkeri, og dels kr. 282.150 fra en ikke lokal håndværker, Rudbøl. Bestyrelsen oplyste, at der ikke var forskel kvaliteten af dørene.

Det tilbud, der var indhentet i 2011 kunne ikke benyttes, da 3 måneders frist for accept var udløbet, og firmaet kunne ikke tilbyde samme pris.

Det blev enstemmigt besluttet at tilsidesætte afstemningen omkring entredøre fra den ekstraordinære generalforsamling den 2. oktober 2012, og så tage afstemning omkring de nye tilbud.

Bestyrelsen anbefalede det billigste tilbud på kr. 282.150.

Der var mødt under dette punkt mødt yderligere en andelshaver op.

Dette forslag blev sat til afstemning.

Det blev **vedtaget endeligt** med 16 ja, og 4 nej og 1 blank at gøre brug af tilbud kr. 282.150 med udskiftning af entredøre.

Ad 6 - Valg af bestyrelsen.

Begge de opstillede bestyrelsesmedlemmer ønskede genvalg. Der var ikke modkandidater.

Efter valg:

Carsten Møller, formand	på valg 2014
Birgitte Graff	på valg 2014
Thomas Pedersen	på valg 2015
Marianna Juhl Nielsen	på valg 2014
Ronni Kofod	på valg 2015

Suppleanter:

1. Thorsten Koldby	på valg 2013
2. Taico Mundeling	på valg 2013.

Ad 7 – Valg af administrator.

Kirsten Kloster, DATEA blev enstemmigt **genvalgt**.

Ad 8 – Eventuelt.

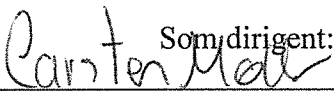
- Nogle mente, at bestyrelsen ikke var tilstrækkeligt synlig. Andre mente, at bestyrelsen gjorde et godt stykke arbejde, og man skulle have for øje, at bestyrelsen også havde et job ved siden af. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at beboerne altid kunne henvende sig i bestyrelseslokalet første mandag i måneden, kl. 18.00, hvor der var åbningstid.
- Fest/socialt arrangement blev efterlyst. Mette og Charlotte blev enige om, at de ville arbejde for at en fest op at stå.
- Rigtige navneskilt blev efterlyst. Det tog bestyrelsen til efterretning.
- Afløb i vaskekælder trænger til afrensning. Det tog bestyrelsen til efterretning.

- Vand under vaskemaskine. Bestyrelsen undersøger, hvor problemet er.
- Dør i nr. 149 + nr. 151 lukker ikke korrekt. Det undersøger bestyrelsen.
- Postkasse til bestyrelsen blev efterlyst.
- Problemer med et vindue i 151, 2. th. Det undersøger bestyrelsen.
- Maling/kemikalier står i aflåst giftskab. Det skal tømmes sammen med storskrald. Det tog bestyrelsen til efterretning.
- Gamle ubrugte cykler. Det følger bestyrelsen op på.
- Anbefaling om, at der sættes en afskærmning op i trappenedgangene i gården, så børn ikke kommer til skade.
- Rengøring ikke tilfredsstillende. Bestyrelsen oplyste, at firmaet har fået det gule kort. Der arbejdes på at få et nyt firma.
- Arbejdsweekend efterlyses.
- Hjemmeside ikke opdateret. Ken Andersen påtager sig arbejdet med at opdatere.
- Referat af bestyrelsesmøder efterlyses. Det tog bestyrelsen til efterretning.
- Løse mursten opfordres gennemgået. Det tog bestyrelsen til efterretning.
- Køkkenloft i 153, 2. tv. måske vandskadet. Bestyrelsen ser på sagen.
- Vandhane i gården i stykker. Det følger bestyrelsen op på.

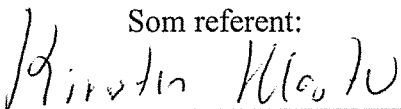
Bestyrelsen opfordrer til, at man gør mere brug af at møde op hos bestyrelsen i åbningstid, første mandag hver måned, så man kan løse problemer i det daglige fremfor kun at nævne tingene på en generalforsamling.

Da der ikke var yderligere, der skulle op til debat, takkede dirigenten for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.45.

Dato: 9. april 2013

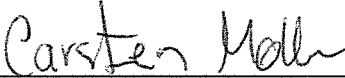

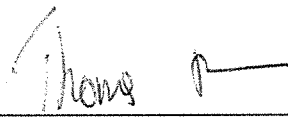
Som dirigent:


Carsten Møller.

Som referent:


Kirsten Kloster

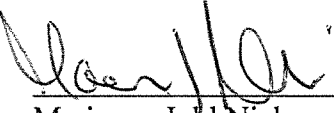
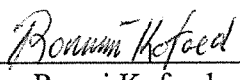
I bestyrelsen:

Carsten Møller

Birgitte Graff

Thomas Pedersen

Marianne Juhl Nielsen

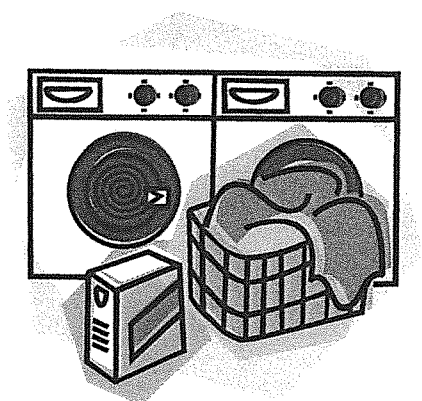
Ronni Kofoed

Andelsboligforeningen "KONGOHUS"

Generalforsamling 8. april 2013

Forslag.

1. Ændring af Vasketider



Eksempel

Fri	Vask	6 - 8
1.	Vask	8-12
2.	Vask	12-16
3.	Vask	16-18
4.	Vask	18-22

Påbegyndt Vask ændres fra 1 time – til en ½ time

2. Nyt tilbud på entré døre



Ny priser på entré døre:

309.375.00 kr. Bygnings Snedkeri - Kastrup

282.150 00 kr. Rudbøl