



År 2014, den 31. marts, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Kongohus,

der blev afholdt i beboerlokalet, Kastrupvej 153 med følgende

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.
 - a) Forslag om at installere stikkontakter i cykelkælder.
 - b) Forslag om at opsætte reoler på væg i cykelkælder.
 - c) Forslag om vedtægtsændringer, E-kommunikation.
 - d) Forslag om vedtægtsændringer ang. parabol.
6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består nu af:

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 2014
2. Taico Mundeling	på valg 2014

7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

Der var mødt 19 andelshavere og 3 var repræsenteret ved fuldmagter. Dermed i alt 22, ud af i alt 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, samt at der var tilstrækkeligt fremmødte også hvad angik vedtægtsændringer.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden berettede, at der i løbet af året var udført følgende arbejde:

- Sokkelarbejde.
- Fugearbejde.
- Murarbejde.
- Kloakarbejde.
- Maling af kælder.
- Nye vinduer.
- Udbedringer efter stormskade.
- Nye vasketider. Fungerer udmærket.
- 30 års jubilæum.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport.

Administrator fremlagde årsrapporten 2013

Årsrapporten udviste et **negativt resultat på kr. 6.698**. Resultatet overføres til egenkapitalen.

Administrator oplyste, at var reserveret kr. 510.000 til beskyttelse af andelskronen. En reduktion på kr. 7.000 i forhold til 2012.

Administrator oplyste, at et lån til Nordea Kredit nu var fuldtud indfriet efter udløb og supplerede med, at der kun er et lån tilbage.

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.

Administrator gennemgik budgettet for 2014.

Opgangsrenovering var budgettet til kr. 150.000 og løbende vedligeholdelse til kr. 203.000, eller i alt kr. 353.000.

Årets resultat før afskrivninger fratrukket afdrag på prioritetsgæld kr. 75.144.

Der var ikke forslag om boligafgiftsstigning.

Budgettet blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 5. forslag.

- a) Forslag om at installere stikkontakter i cykelkælder.

Forslaget blev **afvist**, da forslagsstiller ikke var mødt for at motivere for forslaget.

- b) Forslag om at opsætte reoler på væg i cykelkælder

Forslaget blev **afvist**, da forslagsstiller ikke var mødt for at motivere for forslaget.

- c) Forslag om vedtægtsændringer, E-kommunikation.

Forslaget blev endeligt **vedtaget** med 3 nej stemmer, 1 blank og resten ja-stemmer.

Administrator oplyste, at følgende bestemmelse vil blive indsat under vedtægternes § 3 A:

”Kommunikation

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkasopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post. ”

- d) Forslag om vedtægtsændringer ang. parabler, nyt § 11 A.

Forslaget blev endeligt **vedtaget**. Administrator oplyste, at følgende bestemmelse vil blive indsat under vedtægternes § 11 A:

”Parabler eller andre antenner må IKKE opsættes på altaner eller andre steder på ejendommen.”

- e) Maling af trappeopgange (forslag omdelt efter indkaldelse).

Forslaget blev **afvist**, da forslagsstiller ikke var mødt for at motivere for forslaget.

Ad 6. Valg af bestyrelsen.

Samtlige de indstillede ville gerne genopstille. Claus Alkil ville også gerne opstille som bestyrelsesmedlem.

Efter afstemning blev den opstillede bestyrelse genvagt.

Torsten Koldby ville gerne genopstille som suppleant. Taico Mundelig var ikke mødt, men Claus Alkil ville gerne opstille som suppleant.

Efter valg:

Carsten Møller	formand	på valg 2016
Birgitte Graff	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Thomas Pedersen	bestyrelsesmedlem	på valg 2015
Marianna Juhl Nielsen	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Ronni Kofod	bestyrelsesmedlem	på valg 2015

Thorsten Koldby
Claus Akil

1. suppleant
2. suppleant

på valg 2015
på valg 2015

Ad 7. Valg af administrator.

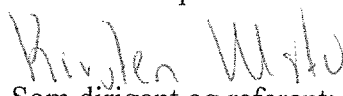
DATEA blev **genvalgt**.

Ad 8. Eventuelt.

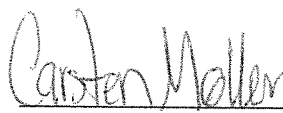


- Der var spørgsmål til om man kunne opsigte YouSee. Bestyrelsen vil undersøge dette..
- Spørgsmål om maling af opgang og dørkarme. Der blev nedsat et farveudvalg, bestående af Mette, Kenn, Christian og Rikke.
- Forårsdatoer bliver senere meldt ud.
- Bestyrelsen havde fra kommunen fået mail om, at der bliver opsat et busstoppested foran huset. Det vil bestyrelsen forsøge at forhindre, da man følte, at der er flere gener fremfor fordele.

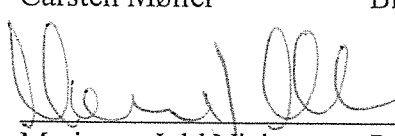
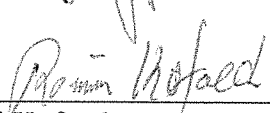
Da der ikke var yderligere, der skulle op til debat, takkede dirigenten for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.20.

Dato: 1. april 2014


Som dirigent og referent;
Kirsten Kloster

I bestyrelsen:

  
Carsten Møller Birgitte Graff Thomas Pedersen

 
Marianne Juhl Nielsen Ronni Kofoed