

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Kongohus

År 2019, den 30. april, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kongohus på adressen: Beboerlokalet, 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 samt fremlæggelse af centralt økonomisk oplysningsskema.
4.
 - a) Bestyrelsens bevæggrunde for boligafgiftsstigning,
 - b) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning på 5 % fra 1.6.2019.
5. Forslag:
 - a) Skybrudssikring i ejendommen kr. 50.000. Udgiften er indeholdt i budgettet.
 - b) Forslag om vedtægtsændring, VVS og el, § 16, stk. 2: Endelig vedtagelse:

 Forinden salg og inden vurdering skal sælger fremskaffe autoriserede attester for lovlige el- og vvs-installationer i den fraflyttede andelslejlighed. Udgifterne til attesterne, herunder også udgifterne til evt. lovliggørelse afholdes af den fraflyttende andelshaver. Dokumentation for udbedringen forvises vurderingsmand, bestyrelsen og administrator."
6. Valg til bestyrelsen.

 Bestyrelsen består nu af:
 Formand: Ken Andersen På valg 2019
 Er villig til genvalg
 Bestyrelsen indstiller Ken Andersen til genvalg
 Bestyrelsesmedlem Mai-Britt Lund På valg 2019
 Er villig til genvalg
 Bestyrelsesmedlem Mark Kristensen På valg 2020
 Bestyrelsesmedlem Frederik Løf Larsen På valg 2020
 Bestyrelsesmedlem Ronni Kofoed På valg 2019
 Er IKKE villig til genvalg

Bestyrelsen indstiller Mai-Britt Lund til genvalg og Philip Scheel til nyvalg

Suppleanter

- | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|
| 1. suppleant: | Marianna Juhl Nielsen | på valg 2019 |
| 2. suppleant: | Martin Schjødt | på valg 2019 |

Bestyrelsen indstiller følgende til suppleantposterne:

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1. suppleant: | Charlotte Johansson |
| 2. suppleant: | Martin Schjødt |

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til revisorskift.

9. Eventuelt.

- Info om el/varme.
- Ny lovgivning om andelsboliger.

Ad 1 - Valg af dirigent

Formanden Ken Andersen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Kirsten Kloster, Newsec A/S

Som referent blev valgt: Kirsten Kloster, Newsec A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Vedtægtsændringen kan vedtages endeligt, uanset hvor mange, der var mødt.

Der var repræsenteret 19 andelshavere ud af i alt 33. Ingen fuldmagter.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Formanden Ken fremlagde bestyrelsens beretning, som var fremsendt sammen med indkaldelsen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 169.730 og en andelskrone på kr. 110.

Reservation til beskyttelse af andelskronen var sat til kr. 630.499.

Årsregnskabet for året 2018 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 110

Dirigenten gennemgik herefter centralt oplysningsskema.

Ad 4

a) Bestyrelsens bevæggrunde for boligafgiftsstigning,

Formanden gennemgik bevæggrundene for den foreslåede stigning. Bestyrelsens anbefaling var, at der skulle ske en stigning på 5 % de kommende 4 år, og herefter en inflationssikret stigning. En stigning ville kunne betyde, at større projekter kunne gennemføres hvert tredje- fjerde år. Der var ønske om udskiftning af stigerør, og taget var nok også noget, der skulle ses efter på et tidspunkt. Bestyrelsens vurdering var, at ved relativt lave boligafgiftsstigninger ville man kunne bibeholde en sund økonomi og en sund vedligeholdelsesstand, og de fleste vil også kunne overskue forholdsvis lave stigninger. Stigninger ligger et sted mellem kr. 90 og kr. 160 pr. måned, alt afhængig af lejlighedens størrelse.

b) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning på 5 % fra 1.6.2019.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar en stigning i boligafgiften på 5 % fra 1.6.2019. Budgettet viste et overskud før afdrag på kr. 24.000 og efter afdrag kr. 0.

Dirigenten oplyste, at en boligafgiften vil give en stigning årligt på ca. 51.000.

Stigningen på 5 % pr. 1. juni 2019 blev først taget til afstemning. Her stemte 17 ja, og 2 stemte nej. Stigningen blev herefter vedtaget.

Budgettet for året 2019 blev herefter vedtaget, og stigning i boligafgift med 5 % vil være gældende fra 1. juni 2019.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.

a) Skybrudssikring i ejendommen kr. 50.000, Udgiften er indeholdt i budgettet.

Formanden motiverede forslaget med, at der i de senere år havde været stærkere klimaforandringer, hvilket har betydet voldsomme skybrud. Højt vandssluk-/skybrudssikring vil kunne medføre, at vi ikke er så sårbare, og ekstra bonus vil være, at forsikringspræmien på sigt igen vil kunne reduceres.

Alle var stemt for, at bestyrelsen fik mandat til at gennemføre skybrudssikring af ejendommen med et beløb på til kr. 50.000.

b) Forslag om vedtægtsændring, VVS og el, § 16, stk. 2: Endelig vedtagelse:

Forinden salg og inden vurdering skal sælger fremskaffe autoriserede attester for lovlige el- og vvs-installationer i den fraflyttede andelslejlighed. Udgifterne til attesterne, herunder også udgifterne til evt. lovliggørelse afholdes af den fraflyttende andelshaver. Dokumentation for udbedringen forvises vurderingsmand, bestyrelsen og administrator."

Bestyrelsen ville arbejde på, at man generelt fik en bestemt VVS- og el autoriseret installatør til at foretage tjekkene, så man fik en ensartethed.

Forslaget blev vedtaget med 15 for, 2 nej imod og 2 blanke.

Nye vedtægter vil blive udsendt.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen.

Formanden Ken Andersen og Mai-Britt Lund ville gerne genopstille. Ronni Kofoed ønskede ikke at genopstille.

Bestyrelsen havde indstillet Mai-Britt Lund og Philip Scheel og havde indstillet Martin Schjødt og Charlotte Johansen som suppleanter.

Der var ingen modkandidater.

Efter valg er bestyrelsens sammensætning:

Bestyrelsesformand Ken Andersen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Mai-Britt Lund	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Mark Kristensen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Frederik Løf Larsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Philip Scheel	på valg 2021

Som suppleant blev valgt Charlotte Johansson som 1. suppleant og Martin Schjødt som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 7 - Valg af administrator.

Newsec A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8 – Valg af revisor.

Bestyrelsen fik den ønskede bemyndigelse til revisorskift.

Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Info om el/varme.

Et medlem fra bestyrelsen oplyste:

- at varmemeforbrug generelt var faldet, hvilket kunne tilskrives fast service, men også de milde vintre.
- at vandforbruget var steget lidt i forhold til sidste år, nok grundet den meget varme sommer.
- at elforbrug også var faldet, hvilket kunne tilskrives, at der ikke var brugt el efter vandskader og mindre brug af værktøj. Vaskemaskiner bruger heller ikke så meget strøm.
- Ny lovgivning om andelsboliger.

Et medlem fra bestyrelsen oplyste:

- at vedligeholdelsesplan skulle udarbejdes hvert 15 år. Der var dog ikke krav om vedligeholdelsesplanen i øvrigt ud over en 5-årig af a jourføring.
- at der skal foreligge nye centralt oplysningsskema hvilke også blev præsenteret af administrator.
- at bestyrelsen skal iagttage ansvar og opgaver ved bogføring, regnskabs- og budgetaflæggelse og foreningens økonomiske forhold i øvrigt.
- at bestyrelsen skal iagttage, at der ikke træffes beslutninger, der åbenbart er egnet til af skaffe visse andelshavere fordele eller ulempe til fordel for andre andelshavers eller til fordel for andelsboligforeningen.
- at der nye forældelsesregler, hvor sager omkring overpris ændres fra 3 til 6 år, og ansvar omkring rådgivning om lån og kreditter forøges fra 3 til 6 år.

Bestyrelsen takkede 3 beboere med en lille erkendtlighed for det kæmpe store stykke arbejde, som de alle tre frivilligt yder for foreningen igennem året, og som bl.a. har udmyntet sig i et "nyt" flot værksted.

Opfordring til at møde på lørdag, så haven kan ordnes, men disse ord sluttede dirigenten generalforsamling kl. 19:50, 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Frederik Løf Larsen

Bestyrelse

NEM ID

PID: 9208-2002-2-999896944391

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2019 kl.: 16:48:03

Underskrevet med NemID

Ken Ole Skovlund Andersen

Formand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-046445036970

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 12:06:53

Underskrevet med NemID

Kirsten Kloster

Dirigent og referent

NEM ID

RID: 14824266

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 10:42:43

Underskrevet med NemID

Mai-Britt Lund

Bestyrelse

NEM ID

PID: 9208-2002-2-042346327247

Tidspunkt for underskrift: 14-05-2019 kl.: 12:28:04

Underskrevet med NemID

Philip Scheel

Bestyrelse

NEM ID

PID: 9208-2002-2-525050985448

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2019 kl.: 15:41:10

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 29d91413RJUN21145153