



År 2017, den 25. april, 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, vedlagt.
3. Orientering om fremtidige arbejder.
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en stigning på 33,00 kr. pr. måned, svarende til det beløb, som tv blev nedsat med pr. 1.1.2017. Regulering foretages dog først fra 1.5.2017.
6. Orientering om el-, vand og fjernvarmeforbrug.
7. Forslag.
 - a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at optage og omlægge lån til en fordelagtig rente og evt. med afdrag, dog kun, hvis der ikke bliver tale om boligafgiftsforhøjelse.
 - b) Tilføjelse til vedtægterne, nyt § 9 A:

”Bestyrelsen indkalder ved opslag med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for tilmeldte andelshavere eller deres substitutter.

Fra hver andelslejlighed i foreningen skal der møde mindst en andelshaver frem til arbejdsdagen. Det er tilladt at sende en substitut fx: børn, forældre, en god ven, hvis man selv er forhindret i at deltage på arbejdsdagen pga. arbejdet eller andet.

De andelshavere, der ikke møder frem eller har sendt en substitut, opkræves et tillæg til boligafgiften, som fastsættes på hvert års generalforsamling, og hvis intet vedtages, bibeholdes det tillæg, som senest blev vedtaget.”

Der afholdes i øjeblikket to arbejdsdage om året. Ved manglende deltagelse opkræves kr. 300,00 pr. gang.

Forslag om vedtægtsændring 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.

8. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består nu af:

Kenn Andersen <i>genopstiller gerne</i>	formand	på valg 2017
Birgitte Graff	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Martin Scjødt <i>genopstiller ikke</i>	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Taico Mundeling <i>udtræder – nyt medlem vælges for et år)</i>	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Mai-Britt Lund <i>(genopstiller gerne)</i>	bestyrelsesmedlem	på valg 2017

1-2 suppleanter på valg for et år.

9. Valg af administrator.

10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden Ken Andersen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Kirsten Kloster, DATEA.

Som referent blev valgt: Kirsten Kloster, DATEA.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, dog kunne vedtægtsændringer kun vedtages foreløbig.

Der var repræsenteret 21 andelshavere – heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der var ikke spørgsmål til beretningen.

Ad 3. Orientering om fremtidige arbejder.

Ken orienterende:

- Malerarbejdets omfang:
Nedvaskning af vinduer. Afslibning + grundmaling samt maling. Du skal enten være hjemme eller aflevere en nøgle.
Udbudsmateriale er udsendt. Prisen bliver på 170.000 kr. + forsikring. Vi regner med at starte medio august. Forløb 3-6 uger.
- Langtidsplan:
Udgifter samlet set kr. 2.300.000 over en 10 års periode.
Vi har likvider lige nu på ca. 1.000.000 kr. Vi mener, at en stigning på 3 % over de næste 5 år med virkning fra 2018 vil dække os ind.

PowerPoint vedhæftes dette referat.

Ad 4 Forelæggelse af årsrapport.

Administrator fremlagde årsrapporten 2016

Årsrapporten udviste et positivt resultat før afdrag på kr. 379.7245 Afdrag er i 2016 betalt med kr. 24.744.

Administrator oplyste, at der var reserveret kr. 1.905.000 til beskyttelse af andelskronen. En forøgelse i forhold til sidste år med kr. 325.000, hvor bufferen udgjorde kr. 1.580.000. Andelskronen var foreslået til kr. 107.

Årsrapporten og andelskronen på kr. 107 blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Administrator gennemgik budgettet for 2017

Årets resultat før afdrag udgør kr. 30.700 og efter afdrag kr. 0.

Der var enighed om, at regulering antenne kr. 33,00 pr. måned pr. lejlighed pr. 1. 1.5.2017 skal opkræves som en særskilt post, så man klart kan se, at det drejer sig om nedskrivning vedrørende antenne.

Udenfor referat kan administrator supplere med, at antenneanlæg vil være nedskrevet 1.5.2021.

Budgettet med stigning på 33 kr. pr. lejlighed pr. måned pr. 1.5.2017 blev 19 ja stemmer og 2 nej stemmer **vedtaget**.

Ad 6. Orientering om el-, vand og fjernvarmeforbrug.

Mai-Britt Lund gennemgik forbruget.

El var ikke aflæst i 2012 og 2013. Dette havde medført en efterregning i 2014. Bestyrelsen søger for at holde løbende øje med el, vand og fjernvarme. Vi har nu et nogenlunde stabilt forbrug. Især efter udskiftning af vaskemaskiner er el- og vandforbrug blevet reduceret.

PowerPoint vedhæftes dette referat.

Ad 7. Forslag.

- a) **Der var indkommet forslag om at lade boligafgiften stige med 5 kr. pr. m² pr. måned.**

De fleste var af den opfattelse, at det var fint at vente til 2018, som bestyrelsen havde anbefalet under den 10 årige vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev **nedstemt** med, at 15 stemte nej til en stigning og 6 stemte ja.

- b) **Bemyndigelse til bestyrelsen til at optage og omlægge lån til en fordelagtig rente og evt. med afdrag, dog kun, hvis der ikke bliver tale om boligafgiftsforhøjelse**

Forslaget blev **afvist**, da de ikke følte sig trygge ved at give bestyrelsen denne bemyndigelse, især hvis man måske kunne risikere risikable lån.

- c) **Tilføjelse til vedtægterne, nyt § 9 A:**

”Bestyrelsen indkalder ved opslag med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for tilmeldte andelshavere eller deres substitutter.

Fra hver andelslejlighed i foreningen skal der møde mindst en andelshaver frem til arbejdsdagen. Det er tilladt at sende en substitut fx: børn, forældre, en god ven, hvis man selv er forhindret i at deltage på arbejdsdagen pga. arbejdet eller andet.

De andelshavere, der ikke møder frem eller har sendt en substitut, opkræves et tillæg til boligafgiften, som fastsættes på hvert års generalforsamling, og hvis intet vedtægts, bibeholdes det tillæg, som senest blev vedtaget. ”

Der afholdes i øjeblikket to arbejdsdage om året. Ved manglende deltagelse opkræves kr. 300,00 pr. gang.

Der var under dette punkt fremkommet ændringsforslag om flere undtagelsesregler. Forslaget vedhæftet.

Der var en livlig debat under dette punkt. Flere var af den opfattelse, at tvang ikke var noget man kunne anbefale. Nogle syntes, at det altid var de samme, der deltog, og man med et gebyr måske kunne få flere i tale, både under hensyntagen til det sociale aspekt men også for at foreningen kunne opnå besparelse på driftsudgifter.

Alle fik luftet synspunkter. Bestyrelsen blev enige om at trække forslaget, men var glade for dialogen.

Ad 8. Valg af bestyrelsen.

Efter valg:

Ken Andersen	formand	på valg 2019
Birgitte Graff	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Bjarne Ravn Larsen	bestyrelsesmedlem	på valg 2019
Ronni Kofoed	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Mai-Britt Lund	bestyrelsesmedlem	på valg 2019
Marianna Jul Nielsen	1. suppleant	på valg 2018
Taico Mundeling	2. suppleant	på valg 2018

Ad 7. Valg af administrator.

DATEA blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt.

- Opfordring til at begrænse rengøringsmidler med parfume.
- Opfordring til, at der meldes til bestyrelsen, hvis maling i opgang krakelerer, eller der mangler maling nogle steder. Bestyrelsen vil forsøge at stille krav til malefirmaet ud fra, at opgangen blev malet for cirka to år siden.
- Sommerfest bliver sidste uge i august.
- Vi skal selv snerydde i weekends. Martin er primus motor.
- Opfordring til at tørre vaskemaskiner af ovenpå efter brug.
- Opfordring til, at der ikke bruges penge til blomster og gaver.
- Spørgsmål til dryppende rør i vaskekælder. Det bliver der set på, når VVS alligevel kommer på ejendommen.

Da der ikke var yderligere, der skulle op til debat, takkede dirigenten for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20:20.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten.

Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.



Ordinær generalforsamling 25. april 2017



Valg af dirigent + referent





2017 - Malerprojekt





Malerarbejdets omfang

- A) Nedvaskning af vinduer i Fluren 37 grundrengøring
- B) Afslibning + Grundmaling Flûgger Wood Tex Grundmaling
- C) Maling x2 med Flûgger Wood Tex vinduesmaling.





Maleprojekt - Tidsplan



- **Udbudsmateriale**
- **Afslutning af tilbudsfase**
- **Entreprisekontrakt + forsikringer**
- **Opstart medio august**
- **Forløb 3-6 uger**
- **Nøgleordning**
- **Haven fri, når vi skal holde sommerfest**



Identificerede risici

- **Frontliste**
- **Fuger**





Kvalitetssikring:

- Rigtige materialer
- Præcis procedurebeskrivelse
- Anbefalede malermestre





Risikominimering

- **Forsikringer**
- **Sikkerhedsstillelser**
- **Stabil andelskrone**





10-års budget

Vedligeholdelses opgaver i forhold til Tilsstandsrapport fra 2015, nogle opgaver er endnu ikke pris-sat eller tids-sat													
opgaver	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Tag + loftisoleringeks stillads				800000									
Hulmursisolering				150000									
Tagrender/nedløbsrør													
Nye døre kælder 4 stk 2000-10000kr + montering	25000												
Kontrol/udskiftning af strengerør		200000											
Ydre kældertrapper skybrudsikres	18000												
Altaner eftersyn + maling						300000							
Vaskemaskiner													70000
Tørretumbler							30000						
Spuling af køkkenfaldstammer	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Renovering af hoved- trapper										100000			
vinduesudskift mod gården													
Nye opgangsdøre inkl låse													
Ventilation kælder	14500												
Regnvandsriste2 stk + tilretning af rist i gård													
Spuling af kloak	20000					20000					20000		
Gulve i kælderen istandsættes		35000											
Vægge i værkstedet istandsættes		15000											
Belægning i gården			175000										
Gennemgang af fuger					40000								
Service fjernvarme årligt	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	97500	270000	195000	970000	60000	340000	50000	20000	20000	120000	40000	90000	
Nye vinduer 2016-17 ca 1.000.000													
Maling af vinduer 2017: 170.000													
De fleste priser er fra 2015 fra Tilstandsrapporten													
Samlet kr. 2.272.500 til vedligehold over de næste 10 år													
dertil kommer øvrige alm vedligehold , forslag 3 % huslejestigning årligt i de næste 5 år (give give en buffer til udgifterne og give goodwill ved låneforhandling)													



Samlet udgiftsniveau

- Udgifter: kr. 2,3 mill
- Kr. 230.000 årligt
- = $\frac{1}{4}$ årlig omsætning



Hvad betyder det for din husleje?



Huslejestigning ved 100% dækning af udgiftsniveau i budgettet

- Kr. 10 / m²
- 3V = 700,00
- 2V = 550/580
- 1V = 380/400





Realøkonomi



- **Forbedringer medfører færre akutskader**
- **Løbende indtægter**
- **Overskud 2016: 380.000**
- **Likvid buffer: 900.000-1 mill**

- **Forslag: 3% i 5 år fra 2018:**
- **= kr. 75-80 årligt for en 2V**



Store projekter + abonnementer

Vedligeholdelses opgaver i forhold til Tilstandsrapport fra 2015, nogle opgaver er endnu ikke pris-sat eller tids-sat													
opgaver	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Tag + loftisolering eks stillads				800000									
Hulmursisolering				150000									
Tagrender/nedløbsrør													
Nye døre kælder 4 stk 2000-10000kr + montering	25000												
Kontrol/udskiftning af strengerør		200000											
Ydre kældertrapper skybrudsikres	18000												
Altaner eftersyn + maling						300000							
Vaskemaskiner													70000
Tørretumbler							30000						
Spuling af køkkenfaldstammer	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
Renovering af hoved- trapper										100000			
vinduesudskift mod gården													
Nye opgangsdøre inkl låse													
Ventilation kælder	14500												
Regnvandsriste 2 stk + tilretning af rist i gård													
Spuling af kloak	20000					20000					20000		
Gulve i kælderen istandsættes		35000											
Vægge i værkstedet istandsættes		15000											
Belægning i gården			175000										
Gennemgang af fuger					40000								
Service fjernvarme årligt	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	
	97500	270000	195000	970000	60000	340000	50000	20000	20000	120000	40000	90000	
Nye vinduer 2016-17 ca 1.000.000													
Maling af vinduer 2017: 170.000													
De fleste priser er fra 2015 fra Tilstandsrapporten													
Samlet kr. 2.272.500 til vedligehold over de næste 10 år													
dertil kommer øvrige alm vedligehold , forslag 3 % huslejestigning årligt i de næste 5 år (give give en buffer til udgifterne og give goodwill ved låneforhandling)													



Huslejestigning 2017 – kr 33,00

63328-1021 Kongovej 2, 1. tv.

LEJEMÅLET

Kongovej 2, 1. tv.
2300 København S
Type: Andelsbolig
Areal: 58,00 m²

ØKONOMI

Restance : 0,00
Indskud: 7.366,00

OPKRÆVNING

	Tekst	Beløb
■	Boligafgift	2.544,25
■	A conto varme	720,00
■	A conto antennebidrag	221,00
■	A conto vaskeri	100,00
	I alt	3.585,25

Hvis aconto
Antennebidraget falder
med kr. 33,-, må
boligafgiften stige med 33
kroner ellers taber vi
13.000 kroner på årsbasis.



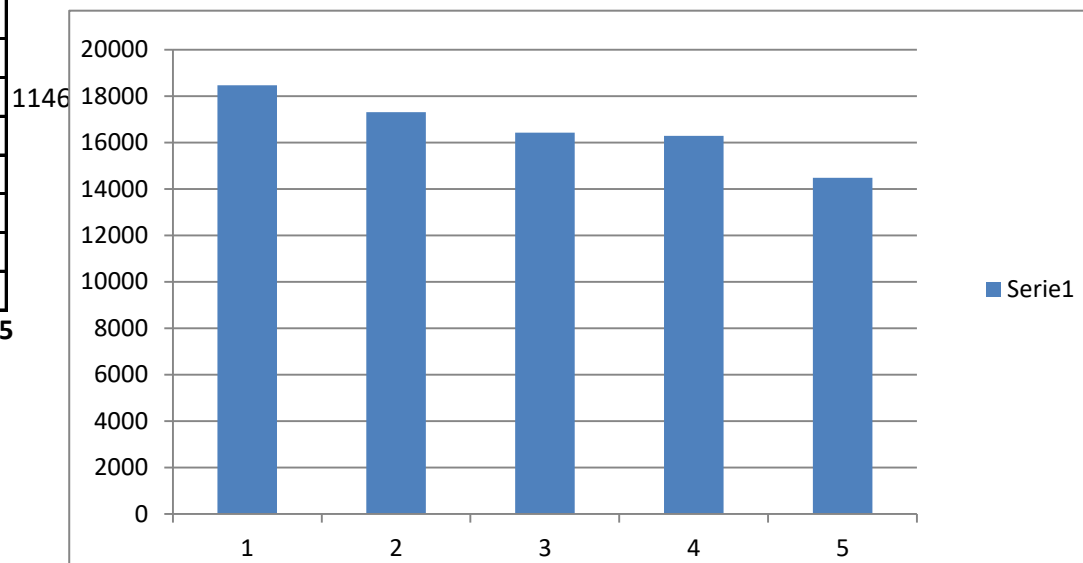
Spørgsmål ?



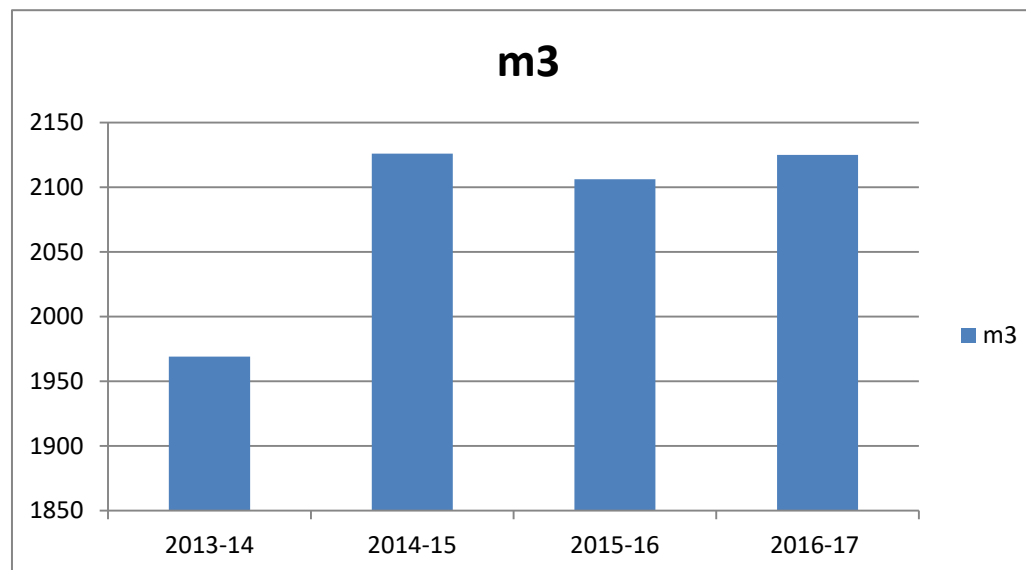
el	forbrug	kr	kWh aflæsning
2011			
1=2012	18460	24521	18021
2=2013	17302	36576	38058
3=2014	16420	36477	54478
4=2015	16282	36638*	70760
5=2016	14482	32683	85242

*65573kr ifgl rengskabet fremlagt generalforsamling foråret 2015

13493,91 kr ekstra for 2012+ 12773,34kr ekstra for 2013

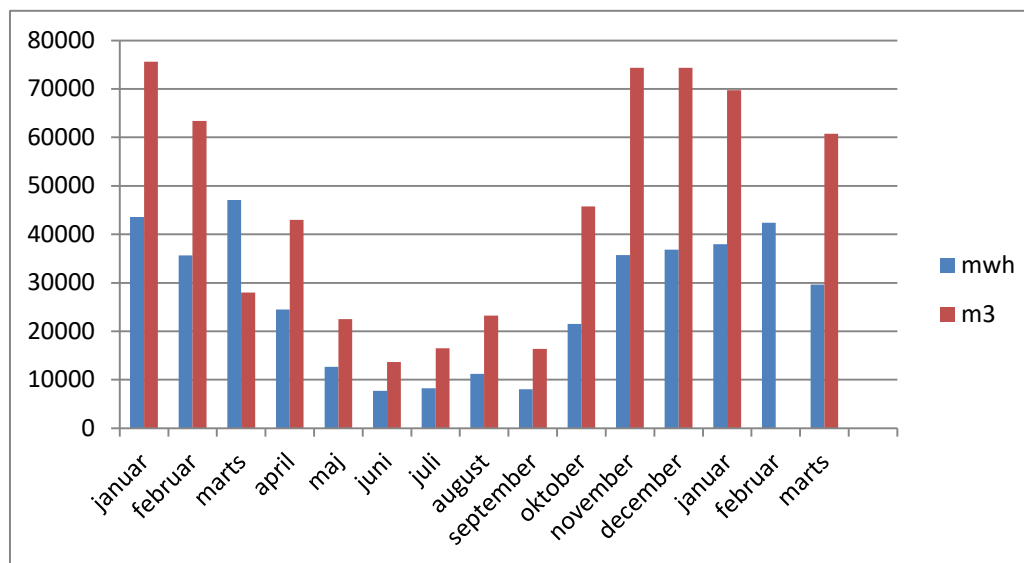


Vand	m3
2013-14	1969
2014-15	2126
2015-16	2106
2016-17	2125



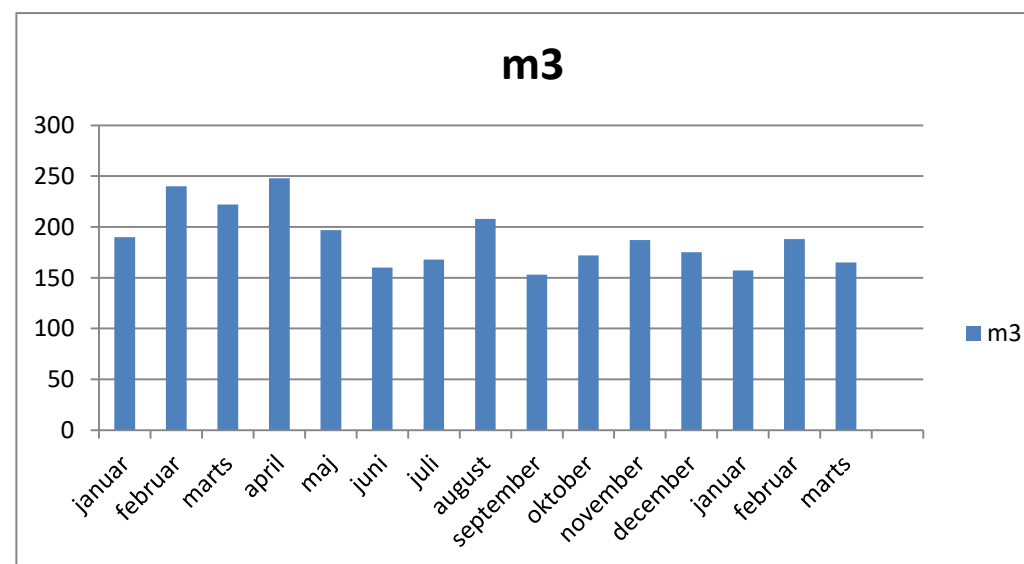
2016-2017

Varme	mwh	m3
januar	43605	75591
februar	35631	63379
marts	47107	28015
april	24456	42999
maj	12649	22474
juni	7722	13652
juli	8238	16464
august	11232	23236
september	8044	16358
oktober	21517	45747
november	35692	74332
december	36816	74375
januar	37948	69743
februar	42366	
marts	29658	60737



2016-2017

Vandmåler	m3
januar	190
februar	240
marts	222
april	248
maj	197
juni	160
juli	168
august	208
september	153



oktober	172
november	187
december	175
januar	157
februar	188
marts	165

El	Kw	2016-2017
januar	1520	
februar	1381	
marts	1302	
april	1279	
maj	1222	
juni	1128	
juli	1167	
august	1288	
september	922	
oktober	1212	
november	1669	
december	1426	
januar	1241	
februar	1554	
marts	1340	

