

# Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Kongohus

År 2024, den 24. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kongohus i beboerlokale på Kastrupvej 153, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag vedr. byggesag: Faldstammer og vandrør. Se bilag ”Byggesag”
3. Bestyrelsens beretning.
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.
6. Forslag:
  - a) Forslag om vedtægtsændring vedr. forandringer §11 – bilag A.
  - b) Forslag om vedtægtsændring vedr. generalforsamling §25 stk. 3 – bilag B.
  - c) Forslag om ændring i husorden vedr. brug af pavillonen – bilag C.
  - d) Forslag om permanent udbedring af ydermure – Bilag D.1 & 2.
  - e) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og real-kreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb. Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.  
Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at

kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/reakreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

- f) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og real-kreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/reakreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

7. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsesformand Patrick Bassing	På valg 2025
Bestyrelsesmedlem Lucas Hagenflindt	På valg 2025
Bestyrelsesmedlem Birgitte Løndahl Graff	På valg 2024 Ønsker genvalg
Bestyrelsesmedlem Rikke Folmann Pedersen	På valg 2024 Ønsker ikke genvalg

8. Valg af administrator.

9. Eventuelt.

## Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Patrick Bassing bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt Alex Konstantin Andersen, Newsec A/S.

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

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

## Punkt 2. Forslag vedr. byggesag: Faldstammer og vand-rør. Se bilag ”Byggesag”

Byggesagsadministrator, Peter Lauridsen fra Newsec A/S præsenterede byggesagen i store træk med henvisning til foreningens tidligere afholdte beboermøder om byggeprojektet. Herunder blev det også præciseret, at foreningen har fået godkendelse af banken til at kunne låne alle gængse slags lån.

Byggesagsadministrator oplyste at der vil ske et fald i andelskronen, da man hæver reserven til vedligeholdelse. Andelskronen vil derfor falde fra 162,00 kr. til 153,00 kr., såfremt byggesagen vedtages.

Byggeteknisk rådgiver fra Melander & Dam holdte et kort oplæg om projektet, og gav praktiske informationer om arbejdsgangen.

- Efter vedtagelse af projektet vil det blive sendt i udbudsrunde, hvorefter endeligt byggebudget kan udarbejdes.
- Byggeteknisk rådgiver vil gennemgå samtlige lejligheder, og vurdere hvilke rør der kræver udskiftning. Såfremt en andelshaver ikke har mulighed for at være hjemme til gennemgangen, kan man aflevere en nøgle til formanden Patrick Bassing.
- Projektet vil foregå ved komplet udførelse af én opgang ad gangen, med en varighed på cirka 3 uger. Der vil blive stillet bad/ og toiletvogne til rådighed under hele projektet.
- Efter projektets afslutning vil byggeteknisk rådgiver gennemgå al arbejde for eventuelle fejl og mangler. Her vil der også være mulighed for, at de enkelte andelshavere kan melde fejl og mangler ind til byggeteknisk rådgiver.
- Alle andelshavere vil få tilsendt praktisk information samt kontaktinformation på alle relevante parter ifm. projektet.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og stemmerne faldt således:

**Forslaget blev vedtaget med 17 for, 2 imod og 1 blank.**

Afslutningsvist satte man de tre låneforslag til afstemning.

Forslag 2A – 4% fastforrentet lån med afdrag, og en boligafgiftsstigning på 10% blev vedtaget med 11 stemmer for.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

## **Punkt 2. Bestyrelsens beretning**

Formanden Patrick Bassing fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

## **Punkt 4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2023, som viste årets resultat blev et overskud på 367.333 kr. De samlede aktiver udgør 48.272.189 kr. og egenkapitalen ultimo udgør 43.315.347 kr.

**Årsrapporten blev herefter godkendt af generalforsamlingen.**

Dirigenten gennemgik herefter bilag med foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Da forslaget vedrørende byggesagen blev godkendt på generalforsamlingen, blev andelskronen fastsat til 153,00 kr.

## **Punkt 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar en uændret boligafgift. Da man netop havde godkendt byggesagen på generalforsamlingen, blev der taget forbehold mod en eventuel boligafgiftsstigning. Jf. byggesagen vil der kunne ske en stigning i boligafgiften på op til 10 %, når projektet igangsættes.

Budgettet for året 2024 blev herefter vedtaget.

## **Punkt 6. Forslag**

**Punkt 6.A** – Forslag om vedtægtsændring vedr. forandringer §11 – bilag A.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 14 af de repræsenterede stemmer. For stemte 21, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

**Punkt 6.B** - Forslag om vedtægtsændring vedr. Generalforsamling §25 stk. 3 – bilag B.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 14 af de repræsenterede stemmer. For stemte 18, imod stemte 3, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

**Punkt. 6.C** - Forslag om ændring i husorden vedr. brug af pavillonen – bilag C.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 19 for, 0 imod og 2 blank.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

**Punkt. 6.D** - Forslag om permanent udbedring af ydermure – Bilag D.1 & 2.

Bestyrelsen motiverede forslaget og præciserede at tilbudsprisen var for ét hjørne, og man agter at reparere alle tre hjørner.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 21 stemmer for.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

**Punkt. 6.E** - Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.

Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Forslaget blev vedtaget med 11 for, 9 imod og 0 blank.

**Punkt. 6.F** - Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Forslaget faldt, da 1 stemte for, 5 imod og 14 stemte blankt.

## Punkt 7. Valg af bestyrelse

Som bestyrelsesmedlemmer stillede Birgitte Løndahl Graff, Kristian Hjort og David Ive op. Alle blev valgt med applaus for to år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Patrick Bassing på valg 2025

Bestyrelsesmedlem Lucas Hagenflindt på valg 2025

Bestyrelsesmedlem Birgitte Løndahl Graff på valg 2026

Bestyrelsesmedlem Kristian Hjort på valg 2026

Bestyrelsesmedlem David Ive på valg 2026

Som suppleant blev valgt Cecilie Dollerup Ertmann som 1. suppleant for et år med applaus.

## Punkt 8. Valg af administrator

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

## Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- En andelshaver oplyste om manglende rengøring af opgangene. Bestyrelsen oplyste at de tidligere har været i dialog med foreningens viceværtsservice om manglende rengøring, græsslåning mv. Bestyrelsen opfordrede beboerne til at kontakte bestyrelsen hvis de ser mangler ved servicen. Hertil skal der gerne være konkrete eksempler ved fx billeddokumentation.
- En andelshaver spurgte om til/ og framelding af antenne. Det blev oplyst, at man kan kontakten foreningens daglige administrator for hjælp.
- En andelshaver oplyste om brug af spraymaling i værkstedet, da dette giver lugtgener i de omkringliggende lejligheder. Bestyrelsen vil kigge ind i muligheder for bedre ventilation i værkstedet.
- Andelshaverne blev opfordret til, at følge reglerne inde for skraldesortering samt at sørge for at fjerne større restaffald mv. fra fællesarealer.
- En andelshaver spurgte bestyrelsen om man havde planer for renovering af kælderrummet/beboerlokalet. Hertil oplyste bestyrelsen, at man havde kigget ind i muligheder men byggeprojektet vedr. vandrør og faldstammer var første prioritet.
- En andelshaver oplyste om parfumeallergi, og ønskede mulighed for at gøre den ene af vaskemaskinerne parfumefri. Dirigenten foreslog andelshaveren, at stille forslag om dette til husordenen ved næstkommende generalforsamling.
- Bestyrelsen bad om tilkendegivelse om fejl på andelshavernes dørtelefoner. Der blev givet tilkendegivelse en opgang ad gangen:
  - o Kongovej 4: 2 stk.
  - o Kongovej 2: 1 stk.
  - o Kastrupvej 149: 2 stk.
  - o Kastrupvej 153: 1 stk.

Bestyrelsen vil på baggrund af dette, se ind i muligheder for komplet udskiftning af dørtelefoner ved en fremtidig generalforsamling.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.04 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.

***Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.***

## Alex Konstantin Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Alex Konstantin Andersen  
Dirigent  
ID: 8f52579f-128d-402e-b31a-c176ab1b343f  
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 10:43:22  
Underskrevet med MitID



## Patrick Bassing

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Patrick Bassing  
Formand  
ID: bd83ab52-5b00-4267-bc46-916a73aa8706  
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 10:45:35  
Underskrevet med MitID



## Lucas Hagenflindt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lucas Brorson Hagenflindt  
Bestyrelsesmedlem  
ID: bbde825d-cb8c-4c27-bcd6-e67e0e23d2a9  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2024 kl.: 09:26:54  
Underskrevet med MitID



## David Ive

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
David Ive  
Bestyrelsesmedlem  
ID: fa1b9768-482f-4bf4-ba4b-7a81425869df  
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 12:06:55  
Underskrevet med MitID



## Birgitte Løndahl Graff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Birgitte Løndahl Graff  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5ae12b8a-c9f0-4c36-b76a-742dd1b79f96  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:03:26  
Underskrevet med MitID



## Kristian Hjort

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristian Hjort  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 45959c56-db28-40ea-b7d6-25d7f47339ec  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:31:14  
Underskrevet med MitID

