



År 2016, den 27. september, kl. 18.30, 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 forslag om udskiftning af vinduer og altandøre mod Kastrupvej.

Tilbud fra Kastrup Bygnings-snedkeri, vedlagt bilag.

Bemyndigelse

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med entreprenør fra Kastrup bygnings-snedkeri og byggesagsadministrator Datea A/S, at igangsætte ovennævnte projekt, samt igangsætte tillægsarbejder i form af malevedligeholdelse af eksisterende vinduer mod Kongovej og gården til en samlet budgetramme på kr. 1.500.000.

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive alle relevante dokumenter i forbindelse med projektet herunder byggesagsadministration, entrepriseaftale, finansiering mv..

Bestyrelsen bemyndiges til at optage et 30 årigt fastforrentet lån med afdrag.

Finansiering

Ydelsen til et 30 årigt fastforrentet lån med afdrag kan afholdes indenfor det nu-værende budget.

Andelskronens påvirkning

Foreningens andelskrone vil ikke blive påvirket af projektet, da der i andelskrone allerede er taget højde for fremtidig vedligeholdelse med en hensættelse på kr. 1.580.000.

Fremødte var 13 ud af 33 andelshavere, hvoraf 3 var repræsenteret ved fuldmagt.

Herudover var administrator Janni Fuglsang fra DATEA mødt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen, og foreslog Janni Fuglsang som dirigent og referent. Janni Fuglsang takkede for valget.

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

Ad 2. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vinduer og altandøre mod Kastrupvej.

Bestyrelsesformand Ken Andersen motiverede forslaget med et diashow, som beskrev hvilke overvejelser bestyrelsen har gjort sig.

Finansieringen skal reelt dække 2 projekter:

Projekt 1: Udskiftning af vinduer og altandøre mod Kastrupvej

Projekt 2: Malevedligeholdelse af vinduer mod Kongovej og gården.

Projekt 1:

Projektet beregnes at tage 3-3½ måned og det forventes, at håndværkerne skal ind i lejlighederne ca. 3-4 gange (opmåling, selve udskiftningen af døre og vinduer, udskiftning af vinduesplade efter 1 uges malebehandling for dem, der har ønsket det samt ved evt. reklamationer). I hvert tilfælde igangsættes en nøgleordning, så håndværkerne har adgang til de pågældende lejligheder.

Bestyrelsen har gjort meget for at finde et anerkendt firma til opgaven, de rigtige vinduer/døre, materialer, fugemasse mv for at få en kvalitetsløsning, der holder rigtig mange år frem.

Bestyrelsens har ligeledes vurderet hvilke risici, der er under projektet.

Her kan bl.a. nævnes følgende:

- Når vinduesrammen fæstnes i vindueshullet i muren, er der risiko for at murstenene kan gå i stykker.
- Sålbænken under vinduet kan gå i stykker.

Der er aftalt en fast timepris på ekstra arbejder som disse.

Endvidere har bestyrelsen lagt stor vægt på risikominimering og får tegnet en række forsikringer, sikkerhedstillelser mv., så andelsforeningens økonomi er sikret på stort alle måder, og dermed ikke får store udsving i andelskronen og andelslejlighedernes værdi.

Udskiftningen af vinduer og døre vil primært foregå igennem lejlighederne, men enkelte steder er det nødvendigt at anvende mobilt stillads eller lift.

En andelshaver ytrede ønske om, at han ønskede udluftningsventiler i vinduerne. Der var en længere debat vedrørende dette, idet det blev meddelt, at den støjdæmpende og varmebesparende funktion 3 lags glas har i forhold til fx 2 lags glas ophører, hvis man vælger vinduer med udluftningsventiler.

Det blev aftalt, at bestyrelsen undersøger muligheden for at lave individuelle løsninger mht udluftningsventiler i vinduer og altandøre. Hvis dette er muligt, vil hver andelshaver skulle tage stilling til om de ønsker udluftningskanaler i forbindelse med opmålingen til vinduer og døre.

Hvis man vælger udluftningsventiler skal man være opmærksom på, at vinduerne ikke er støjdæmpende og varmebesparende på samme måde, om man ikke har udluftningsventil.

Projekt 2:

Det er endnu ikke fastlagt, hvornår dette arbejde skal gå i gang. Bestyrelsen oplyser, at det efter al sandsynlighed bliver efter ovennævnte projekt 1. Der skal ligesom i projekt 1 fortages et grundigt forarbejde forud for en projektbeskrivelse, som er udgangspunktet for udbudsmaterialet, der udsendes til potentielle malervirksomheder. Det sikrer, at tilbud fra

malervirksomhederne efterfølgende bliver sammenlignelige, og at det vil være nemmere at vurdere kvaliteten i de forskellige faser af projektet.

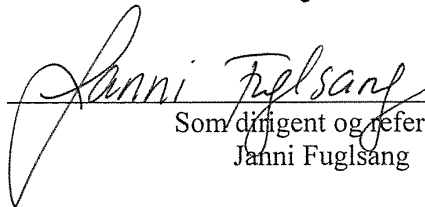
Som udgangspunkt skal malerarbejdet udføres fra lift, men afhængig af hvordan projektet gennemføres og hvilke flader, der skal males kan det blive nødvendigt at male indefra også. I det tilfælde skal der også anvendes en nøgleordning til dette projekt.

Forslaget, der bemyndiger bestyrelsen til at igangsætte begge projekter og underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse hermed, blev vedtaget med 10 stemmer for og 3 imod. Samtidig er bestyrelsens også bemyndiget til at optage et fastforrentet 30-årigt realkreditlån med afdrag til finansiering af projektet stort kr. 1.500.000,00.

Det blev påpeget, at der er valgt et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag til finansiering af projektet for at holde boligafgiften på samme niveau som nu.

Da der ikke var yderligere punkter på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.30.

Dato: 13/10 2016



Som dirigent og referent:
Janni Fuglsang

I bestyrelsen:

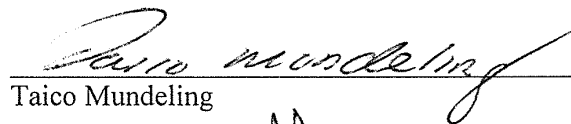
Dato: 9/10 2016



Ken Andersen



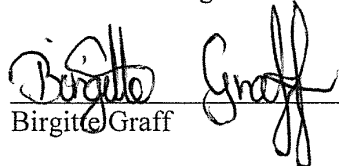
Mai-Britt Lund



Taico Mundeling



Martin Schjødt



Birgitte Graff



Bestyrelsen har undersøgt og fået svar på en række spørgsmål fra generalforsamlingen.

- a) Det er muligt at lave individuelle løsninger med hensyn til udluftningsventiler i altandøre og vinduer.
- b) Hvis en mursten flækker, har det ingen betydning for beboeligheden af en lejlighed. Mureren vil blive tilkaldt med det samme og vinduet kan godt isættes alligevel, så der bliver ingen ekstra gener for den enkelte andelshaver, hvis en sten knækker under moteringen. Det samme gælder, hvis en sålbænk bliver beskadiget og må udskiftes i forbindelse med monteringen.
- c) I tilbudet fremgår det, at "vinduer og døre monteres med bremse, hvor det kan lade sig gøre". De steder, hvor det ikke kan lade sig gøre, er i 3-fagsvinduer, hvor det på grund af "åbnevinklen" i vinduet kan være svært at pudse vinduet i det 3. fag. Her er der etableret en særlig skinne, der gør det muligt at pudse dette vindue bagfra. Denne skinne er så stram, at vinduet ikke bliver smadret, når man anvender dette system.

Ken Andersen
Kongovej 2, 1.tv
2300 København S

Kastrup d. 20.09.2016
Cvr-nr. 3055 7220



Tilbud

Vedr.: Vindue-/dørudskiftning Kastrupvej 149 – 153 & Kongovej 2-4

Udtagning af eks. gamle vinduer og døre.
Isætning af nye industrimalet (hvid) godkendte alu/træ vinduer og døre.
Indv. afsluttes med acrylfuge mellem ny karm og eks. lysning.
Hvis dette ikke er muligt, afsluttes med ubehandlet liste.
Udv. fuges med syntetisk fuge.
Vinduer/dør leveres med **3 lags glas** (4-18-4-18-4).
Døre leveres med grebsbetjent bremse
Vinduer leveres med paskvilgreb samt bremse, hvis muligt.
Bortkørsel af affald.
Vinduer og døre leveres i fabrikat Ideal Combi produkt Frame IC.
Evt. stillads og lift er indeholdt i tilbudet.

Udskiftningen omfatter følgende elementer:

30 stk. terrassedør med 1 glas og 1 fyldning	
30 stk. 2 fag vindue med 1 fast karm med glas og 1 sidehængt ramme.	
18 stk. 2 fags sidehængt vindue med 2 glas.	
3. stk. 3 fags sidehængt vindue med 3 glas.	
3. stk. 1 fags topstyret vindue med 1 glas.	753.700,00

Tilpasning, maling samt montering af nye vinduesplader i 25/30mm MDF iht. fremsendte beboerliste af 2-08-2016	45.000,00
---	------------------

Pris	798.700,00
Moms.	199.675,00
Samlet pris.	998.375,00

Forbehold: Beboer rydder i en afstand af 1 meter foran vinduer/dør.
Ekskl. er malerarbejde på eks. indiv. lysninger samt ikke standard lister.
Ekskl. er evt. forlængelse af eks. lysninger samt indfatninger.
Ekskl. er evt. murerarbejde (løse sålbænke, knækkede sten osv.).
Ikke beskrevet arbejder faktureres med kr. 425,- ekskl. moms i timen.
Det skal bemærkes, at elementer **ikke** leveres med friskluftventiler, efter bygherres ønske
Bygherre stiller spise-/toiletfaciliteter til rådighed.

Vi håber ovennævnte har deres interesse, og vil resultere i en ordre.
Vi står gerne til rådighed hvis De ønsker yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

Kastrup Bygningsnedkeri ApS