

# Referat af ordinær generalforsamling 2021

## A/B Kap Arkona

Tirsdag den 8. juni 2021 kl. 19.00 afholdtes i SOHO, Flæsketorvet 68, 1711 København V i lokalet Oasen ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kap Arkona.

### Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab samt fastsættelse af andelskrone.
  - a. I år skal der herunder tages stilling til, om man ønsker at fastfryse sidste års valuarvurdering.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
  - a. Forslag fra Azets om ændring i vedtægter for afholdelse af digitale generalforsamlinger.
  - b. Bestyrelsens forslag om buffer og andelskroneværdi.
  - c. Forslag om forlængelse af prøveperiode vedr. korttidsudlejning og bytte.
  - d. Forslag om samlivsophævelser og - tilføjelser – ny § 19.
  - e. Forslag til ændring af vedtægternes § 9.5 (bemærk opdateret forslag).
  - f. Forslag til ændring af vedtægternes § 13: Overdragelse stykke D, ekstern venteliste.
  - g. Forslag til tilføjelse/ændring af vedtægternes § 4 og § 6 vedr. andelsindskud.
  - h. Forslag om indkøb af bordtennisbord til gården.
6. Valg til bestyrelsen
  - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Lars Kappel og Liva Vejlggaard
  - b. Valg af suppleanter. På ordinært valg er Lill Andreassen og Halfdan Fryd Koot
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

### Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):

Andelshavere: 4, 5, 9 (FM), 10, 11, 15, 16, 17 (FM), 19 (FM), 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 30 (FM), 31, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40 (FM), 41, i alt 26 ud af 35 andelshavere.

Endelig deltog Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB.

### 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Frank Vælum bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter Erik Wendel Nielsen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets indkaldelse af 25.05.21 og tillige beslutningsdygtig også til endelig stillingtagen til de i dagsordenen anførte forslag som krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

## 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var blevet udsendt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen og formanden Frank Vælum og bestyrelsesmedlem Nanna Blixner gennemgik herefter hovedpunkterne i denne, som var følgende:

- Vedligeholdelse
- Økonomi
- Andelsværdi
- Altaner  
Frank Wælum fremhævede nødvendigheden af, at trægulve og håndlister på alle altaner og tagterrasser skal vedligeholdes. Han oplyste, at trærens og olie står i kælderen ved bestyrelseslokalet og tilbød at komme og hjælpe med at oliere altaner hos dem, der absolut ikke kan selv – altanen skal være ryddet for møbler og planter og være grundigt rengjort på forhånd.
- Overdragelse af andele
- Nye beboere  
Emilie og Mathias har fået en lille dreng.
- Lejere
- Servicefirma
- Gårdlauget og haven
- Vand
- Opgangene
- Internet og TV
- Fællesrummet
- Fællesvaskeriet  
Halfdan Fryd Koot efterlyste indkøb af nye vaskekurve og tilbød at købe nogle nye, hvilket blev accepteret af bestyrelsen.
- Baderummet
- Glasforsikring
- Nøgler til kælder og loftsrum
- Advarsel til andelshaverne
- Affald  
Afslutning

Generalforsamlingen havde til sidst nogle få afklarende spørgsmål til beretningen, herunder at flere andelshavere var generet af møl i kælderen, hvorefter generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

## 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab samt fastsættelse af andelskrone, herunder stillingtagen til om man ønsker at fastfryse sidste års valuarvurdering.

Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2020 udviste et årets resultat på minus kr. 318.968 og et årets kontant resultat på minus kr. 939.643 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten, samt de centrale økonomiske nøgleoplysninger og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. 31.12.20 udgjorde kr. 80.479.002.

Andelskroneberegningen pr. 31.12.20 udviste en værdiansættelse på kr. 68.204.998 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.20 fra Valuaren.dk. Dette svarer til en andelskurs på kr. 465,2868 pr. andelskrone med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på kr. 12.000.000.

Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse af bestyrelsens forslag til andelskroneberegning i forhold til foreningens mulighed for at fastfryse den valuarvurdering som var gældende pr. 01.07.20, hvilket Liva Vejlgård redegjorde for, hvorefter Nanna Blixner gennemgik denne beregning som udviste en andelskroneværdi i lighed med sidste år på kr. 461,3392.

Flere andelshavere fremførte, at den buffer/hensættelse til værdiforringelse af ejendommen burde være en vis procentdel af den aktuelle valuarvurdering og ikke et fast beløb og opfordrede bestyrelsen til fremadrettet at overveje en sådan buffer på mellem 5 og 10 procent.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsrapporten enstemmigt.

#### **4. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2021, der – baseret på en uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.937.008 og samlede udgifter på kr. 1.171.800 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 623.208 og et årets kontant resultat på minus kr. 80.905 efter afdrag på prioritetsgælden og efter en hensættelse til vedligeholdelse og renovering af altaner på kr. 230.000.

Generalforsamlingen godkendte herefter budgettet enstemmigt.

#### **5. Forslag**

Under forslag drøftedes følgende:

##### **5a. Forslag fra Azets om ændring i vedtægter for afholdelse af digitale generalforsamlinger.**

Dirigenten motiverede forslaget og efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 21 stemte for og 5 imod, hvorved forslaget blev vedtaget.

*Red.: Forslaget er efterfølgende bortfaldet grundet formalia og derfor ikke vedtaget.*

##### **5b. Bestyrelsens forslag om buffer og andelskroneværdi.**

Punktet blev drøftet under gennemgangen af årsrapporten, hvor bestyrelsen forslag til andelskroneværdien blev behandlet.

##### **5c. Forslag om forlængelse af prøveperiode vedr. korttidsudlejning og bytte.**

Forslaget var en genfremsættelse fra sidste års generalforsamling hvor forslaget blev vedtaget foreløbigt og efter en kort drøftelse vedtog generalforsamlingen forslaget enstemmigt og endeligt.

## 5d. Forslag vedr. samlivsophævelser og – tilføjelser – ny § 19

Forslaget var en genfremsættelse fra sidste års generalforsamling hvor forslaget blev vedtaget foreløbigt og efter en kort drøftelse vedtog generalforsamlingen forslaget enstemmigt og endeligt.

## 5e. Forslag til ændring af vedtægternes § 9.5 (bemærk opdateret forslag)

Frank Vælum motiverede forslaget og efter en længere drøftelse – herunder at altandøre ikke er omfattet af paragraffen, hvorfor ”herunder altandøre” udgår i fjerde linje.

Efter en del afklarende spørgsmål gik generalforsamlingen til afstemning og vedtog forslaget enstemmigt.

## 5f. Forslag til ændring af vedtægternes § 13: Overdragelse stykke D, ekstern venteliste.

Halfdan Fryd Koot motiverede forslaget og bad generalforsamlingen tage stilling til følgende tre punkter:

### a. Den eksterne venteliste slettes og vi kører kun med en intern venteliste i foreningen

Generalforsamlingen havde en kort debat af forslaget, hvorefter generalforsamlingen gik til afstemning, hvor 1 stemte for og 25 imod forslaget, som derved blev forkastet.

### b. Reglen med at der kun kan være det antal personer på som der er antal af andele ændres til at alle andelshavere kan skrive en person på ventelisten. Det betyder at ventelisten består af personer skrevet på af nuværende eller forhenværende andelshavere.

Efter en længere drøftelse af forslaget gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 9 stemte for og 12 imod forslaget, som derved blev forkastet.

### c. Man kan kun være på den eksterne liste, hvis man er opskrevet af en nuværende andelshaver. Hvis andelshaveren fraflytter så slettes den person som andelshaveren har skrevet på den eksterne liste.

Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor ingen stemte for og 23 imod forslaget. som derved blev forkastet.

## 5g. Forslag til tilføjelse/ændring af vedtægternes § 4 og 6 vedr. andelsindskud.

Nanna Blixner motiverede forslaget, herunder at forslaget var fremsat på foranledning af Azets, som ønskede en opdateret opgørelse over indskud på lejlighederne ift. altaner/tagudvidelser og efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning og vedtog forslaget enstemmigt.

## 5h. Forslag om indkøb af bordtennisbord til gården.

Emile Hertling Péronard motiverede forslaget og efter en længere drøftelse af fordele og ulemper - samt om gårdlauget overhovedet ville tillade en opsætning af et bordtennisbord – gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 4 stemte for og 17 imod forslaget, som derved blev forkastet.

## 6. Valg til bestyrelsen

### a. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Lars Kappel og Liva Vejlgard.

Lars ønskede ikke genvalg, men stillede sig til rådighed som suppleant, hvorimod Liva var indstillet på at modtage genvalg, hvorefter generalforsamlingen foreslog Lill Drastrup Andreasen som nyt

bestyrelsesmedlem. Dirigenten forespurgte hvorvidt der var yderligere kandidater som bestyrelsesmedlem, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Liva og Lill blev genvalgt/valgt med applaus.

**b. Valg suppleanter. På ordinært valg er Lill Drastrup Andreasen og Halfdan Fryd Koot.**

Generalforsamlingen foreslog Lars Kappel som ny suppleant, ligesom Halfdan Fryd Koot var indstillet på at modtage genvalg. Dirigenten forespurgte hvorvidt der var yderligere kandidater som suppleanter, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Lars og Halfdan blev valgt med applaus.

Bestyrelsen for A/B Kap Arkona ser herefter ud som følger:

- |                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| • Frank Vælum, formand                       | På valg 2022 |
| • Nanna Blixner, bestyrelsesmedlem           | På valg 2022 |
| • Lill Drastrup Andreasen, bestyrelsesmedlem | På valg 2023 |
| • Emilie Péronard, bestyrelsesmedlem         | På valg 2022 |
| • Liva Vejlggaard, bestyrelsesmedlem         | På valg 2023 |
| • Halfdan Fryd Koot, 1. suppleant            | På valg 2022 |
| • Lars Kappel, 2. suppleant                  | På valg 2022 |

## 6. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

## 7. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Morten Petersen henstillede til andelshaverne om ikke at drøfte de forslag som bliver fremsat på generalforsamlingen på face-book, men tage debatten på generalforsamlingen eller henvende sig direkte til forslagsstilleren.
- Frank Vælum oplyste at bestyrelsen har modtaget et tilbud fra Greenpipe på renovering af foreningens faldstammer som sandsynligvis ville ende med et beløb på ca. kr. 500.000 inkl. ekstra ydelser.
- Michael Christensen opfordrede bestyrelsen til at udarbejde en prioriteret fem årsplan i forbindelse med vedligeholdelsen af ejendommen, således at det er muligt at se rækkefølgen af de forskellige vedligeholdelsesprojekter.
- Amanda Egestorp opfordrede bestyrelsen til at oprette en foreningsmail, således at andelshaverne på den måde kunne kontakte hele bestyrelsen, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 22.30.

---

Referatet er digitalt underskrevet af

- *Dirigent Erik Wendel Nielsen, Azets ATB*
- *Bestyrelsesformand Frank Vælum*
- *Bestyrelsesmedlem Nanna Blixner*
- *Bestyrelsesmedlem Lill Drastrup Andreasen*
- *Bestyrelsesmedlem Liva Vejlggaard*
- *Bestyrelsesmedlem Emile Péronard*