

Referat af ordinær generalforsamling 2022

A/B Kap Arkona

Torsdag den 31. marts 2022 kl. 19.00 afholdtes i Vesterbro Kulturhus, Lyrskovgade 4, 2.sal, 1758 København V i lokale 2 "Peter" ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kap Arkona.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse – herunder fastsættelse af andelskronen.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag omkring "buffer" og andelskroneværdi.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse – herunder fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag
 - a. Evt. forslag fra beboere.
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Nanna Blixner, Emile Péronard og Frank Vælum.
 - b. Valg af suppleanter. På ordinært valg er Halfdan Fryd Koot og Lars Kappel.
7. 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.

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
Frank Vælum opfordrede andelshaverne til jævnlige tjekke vandvær og faldstammer, således at det er muligt at undgå de mange vandskader, samtidig opfordrede generalforsamlingen bestyrelsen til at

lægge et link på facebook, så det er muligt at finde kontaktoplysninger til andelsforeningens VVS'er og murerfirma.

- Økonomi
- Andelsværdi
- Altaner

Nanna Blixner oplyste, at et slutregnskab er ved at være afsluttet og at det sandsynligvis ender med at deltagerne i projektet skal have penge retur.

Frank Vælum har kunnet konstatere at træolien som er vandbaseret ikke holder lige så godt som olien på terpentinsbasis og foreningen derfor vender tilbage til denne olie.

- Overdragelse af andele
- Nye beboere
- Lejere
- Servicefirma
- Gårdlauget og haven
- Vand
- Opgangene
- Internet og TV
- Fællesrummet
- Fællesvaskeriet
- Baderummet
- Glasforsikring
- Nøgler til kælder og loftsrums
- Advarsel til andelshaverne
- Dieter Florstedt har justeret dørpumperne i ejendommen i rigtig mange år og vil nu gerne aflastes. Der skal derfor findes en anden løsning, som vil blive taget op under eventuelt.
- Affald
Frank Vælum kunne oplyse, at det er gårdlauget som styrer containerne og at det er gårdmanden som sætter dem på gaden og rydder op efter beboerne.
- Afslutning

Generalforsamlingen havde til sidst nogle få afklarende spørgsmål til beretningen, hvorefter generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse – herunder fastsættelse af andelskronen.

Erik Wendel Nielsen fra Azets gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2021 udviste et årets resultat på kr. 530.539 og et årets kontant resultat på minus kr. 188.592 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. 31.12.21 udgjorde kr. 84.647.541.

Generalforsamlingen forespurgte til udgiften "Udgifter ved fraflytning" på kr. 10.000 i note 8, samt til beløbet på kr. 131.642 "Mellemregning ved overdragelse af andele" opført i passiver i balancen pr 31.12.21.

Hverken bestyrelsen eller dirigenten havde mulighed for at redegøre for beløbene og dirigenten lovede derfor at rette henvendelse til Azets for en afklaring.

”Azets/revisor har efterfølgende til referatet meddelt at udgiften ved fraflytning på kr. 10.000 er en udgift på flytning af et dørparti med reference til andel 32. Mellemregningen vedr. overdragelse af andele består af en indsigelsessag vedr. andel 26 på kr. 145.130,46, samt en fejl i en gammel handel der har medført at sælger har fået kr. 13.982 for meget udbetalt. Azets er i gang med at inddrive beløbet, hvilket måske kan ende i en inkassosag.”

3a. Bestyrelsen stiller forslag om ”buffer” og andelskroneværdi

Nanna Blixner motiverede bestyrelsens forslag, herunder at bestyrelsen havde imødekommet andelshavernes ønske fra sidste års generalforsamling om en ”buffer” på 10 % af ejendommens værdi.

Selve andelskroneberegningen pr. 31.12.21 udviste en værdiansættelse på kr. 75.586.272 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.21 fra Valuaren.dk. Dette svarer til en andelskurs på kr. 515,6410 pr. andelskrone med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10 % eller kr. 9.184.600.

Generalforsamlingen havde herefter en kort drøftelse af bestyrelsens forslag inden generalforsamlingen gik til afstemning og godkendte årsrapporten enstemmigt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse – herunder fastsættelse af boligafgiften.

Erik Wendel Nielsen fra Azets gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2022, der – baseret på en uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.947.981 og samlede udgifter på kr. 958.600 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr.872.381 og et årets kontant resultat på kr. 148.790 efter afdrag på prioritetsgælden og efter en hensættelse til vedligeholdelse på kr. 265.000.

Med henvisning til overskuddet i budgettet, samt foreningens likvide beholdning pr. 31.12.21 på kr. 3.511.970 foreslog Mikael Christensen at der i 2022 ikke skulle betales boligafgift i to måneder.

Efter en længere drøftelse af forslaget - herunder en efterlysning af en vedligeholdelsesplan med beløb på - blev generalforsamlingen enig om, at fremsætte et ændringsforslag til budgettet med uændret boligafgift - til at der kun skulle betales boligafgift i 11 måneder - således at der ikke i december 2022 skulle ske nogen opkrævning af boligafgift.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning om det af bestyrelsen fremsatte budget om uændret boligafgift, hvor 9 stemte for og 13 imod, hvorved forslaget blev nedstemt.

Generalforsamlingen og dirigenten blev efterfølgende enige om - uden at sætte forslaget til afstemning - at der var flertal for ændringsforslaget om, at der således kun skal opkræves boligafgift i 11 måneder.

Vi gør opmærksom på, at bestyrelsen grundet efterfølgende oplysninger har omstødt beslutningen om en huslejfri måned, og at hele foreningen er informeret herom.

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

5a. Evt. forslag fra beboere

Der var ingen forslag til drøftelse.

6. Valg til bestyrelsen

- a. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Nanna Blixner, Emile Péronard og Frank Vælum som alle modtager genvalg.**

Nanna, Emile og Frank var alle indstillet på at modtage genvalg og dirigenten forespurgte herefter om der var yderligere kandidater som bestyrelsesmedlemmer, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Nanna, Emile og Frank blev genvalgt med applaus.

- b. Valg suppleanter. På ordinært valg er Halfdan Fryd Koot og Lars Kappel.**

Halfdan Fryd Koot var indstillet på at modtage genvalg, hvorimod Lars Kappel ikke ønskede at genopstille. Generalforsamlingen foreslog herefter Mikael Christensen som ny 2. suppleant. Dirigenten forespurgte hvorvidt der var yderligere kandidater som suppleanter, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Halfdan og Mikael blev genvalgt/valgt med applaus.

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

- | | |
|--|--------------|
| • Frank Vælum, formand | På valg 2024 |
| • Nanna Blixner, bestyrelsesmedlem | På valg 2024 |
| • Lill Drastrup Andreasen, bestyrelsesmedlem | På valg 2023 |
| • Emile Péronard, bestyrelsesmedlem | På valg 2024 |
| • Liva Vejlggaard, bestyrelsesmedlem | På valg 2023 |
| • Halfdan Fryd Koot, 1. suppleant | På valg 2023 |
| • Mikael Christensen, 2. suppleant | På valg 2023 |

7. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Frank Vælum fremførte at foreningens 30-år gamle radiatorventiler ikke fungerer optimalt, da splitten sætter sig fast og det er bestyrelsens hensigt at udskifte dem alle i løbet af sommeren, hvilket vil koste ca. kr. 150.000.
Generalforsamlingen fremførte at det ville være en god idé samtidig at få monteret en ballofix-ventil hvilket bestyrelsen tog til efterretning.
- Nanna Blixner foreslog, at i forbindelse med at Dieter Florstedts ophør med at justere alle dørpumper, blev udnævnt nogle personer til at varetage opgaven.
Følgende meldte sig frivilligt:
Arkonagade 2: Mikael Christensen
Arkonagade 4: Christoffer Badse
Sdr. Boulevard 59: Emile Péronard
Sdr. Boulevard 61: Dieter Florstedt
Alle fællesrummene: Mads S. Poulsen
- Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at undersøge om der forefindes vedligeholdelsesfrie dørpumper eller om arbejdet med justering evt. kunne indgå i viceværtordningen.

- Generalforsamlingen efterlyste oplysning om en arbejdsdag og bestyrelsen vil efterfølgende fremkomme med et forslag.
- Halfdan Fryd Koot opfordrede bestyrelsen til at danne en arbejdsgruppe for at udarbejde en vedligeholdelsesplan og for at aflaste bestyrelsen i dette arbejde kunne det måske tænkes at få personer udenfor bestyrelsen til at deltage i arbejdet – fx andelshavere med en ekspertise på dette område.

Emile Péronard kunne oplyse, at der på grund manglende betalinger er masser af plads på andelsforeningens eksterne venteliste og da ikke alle reglerne i forhold til ventelisterne er hensigtsmæssige opfordrede Emile til at gendanne den arbejdsgruppe som tidligere har arbejdet med disse problemstillinger.

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 21.30.

Referatet er digitalt underskrevet af

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



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-771068878260

Pierre Emile Minik Hertling Péronard
Bestyrelsesmedlem

08-06-2022 09:07

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-468836982029

Erik Frederik Vendel Nielsen
Dirigent

08-06-2022 09:34

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-668740867112

Lill Drastrup Andreassen
Bestyrelsesmedlem

08-06-2022 09:55

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-633350447294

Frank Jørgen Wærum Vælum
Bestyrelsesformand

11-06-2022 22:36

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-355366346794

Nanna Mette Blixner
Bestyrelsesmedlem

12-06-2022 17:07

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-800366683549

Liva Vejlgård
Bestyrelsesmedlem

12-06-2022 20:06

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: a533ff32-f3f0-44d4-836f-3001fb3c6e01



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle partere på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-06-08 08:53 Underskriftsprocessen er startet
2022-06-08 08:53 Underskriftsprocessen er startet
2022-06-08 08:53 Underskriftsprocessen er startet
2022-06-08 08:53 Underskriftsprocessen er startet
2022-06-08 08:53 Underskriftsprocessen er startet
2022-06-08 08:53 Underskriftsprocessen er startet
2022-06-08 08:53 En besked er sendt til Erik Wendel Nielsen
2022-06-08 08:53 En besked er sendt til Frank Vælum
2022-06-08 08:53 En besked er sendt til Nanna Blixner
2022-06-08 08:53 En besked er sendt til Lill Drastrup Andreassen
2022-06-08 08:53 En besked er sendt til Liva Vejgaard
2022-06-08 08:53 En besked er sendt til Pierre Emile Minik Hertling Péronard
2022-06-08 09:06 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Pierre Emile Minik Hertling Péronard
2022-06-08 09:07 Pierre Emile Minik Hertling Péronard har underskrevet dokumentet 2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-771068878260)
2022-06-08 09:07 Alle dokumenter sendt til Pierre Emile Minik Hertling Péronard er blevet underskrevet
2022-06-08 09:34 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Erik Wendel Nielsen
2022-06-08 09:34 Erik Frederik Vendel Nielsen har underskrevet dokumentet 2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-468836982029)
2022-06-08 09:34 Alle dokumenter sendt til Erik Wendel Nielsen er blevet underskrevet
2022-06-08 09:54 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Lill Drastrup Andreassen
2022-06-08 09:55 Lill Drastrup Andreassen har underskrevet dokumentet 2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-668740867112)
2022-06-08 09:55 Alle dokumenter sendt til Lill Drastrup Andreassen er blevet underskrevet
2022-06-11 22:34 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Frank Vælum
2022-06-11 22:36 Frank Jørgen Wærum Vælum har underskrevet dokumentet 2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-633350447294)
2022-06-11 22:36 Alle dokumenter sendt til Frank Vælum er blevet underskrevet
2022-06-12 17:05 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Nanna Blixner
2022-06-12 17:07 Nanna Mette Blixner har underskrevet dokumentet 2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-355366346794)
2022-06-12 17:07 Alle dokumenter sendt til Nanna Blixner er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-06-12 20:05 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Liva Vejgaard
2022-06-12 20:06 Liva Vejgaard har underskrevet dokumentet 2022-03-31 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-800366683549)
2022-06-12 20:06 Alle dokumenter sendt til Liva Vejgaard er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: a533ff32-f3f0-44d4-836f-3001fb3c6e01

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo