

# Referat af ordinær generalforsamling 2023

## A/B Kap Arkona

Tirsdag den 18. april 2023 kl. 19.00 afholdtes i foreningens fælleslokale, Arkonagade 4, 1726 København V ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kap Arkona.

### Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af årsrapport – herunder fastsættelse af andelskronen.
  - a. Bestyrelsen foreslår en reserve til imødegåelse af værdiforringelse på 10% af handelsværdien.
4. Godkendelse af budget – herunder fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag
  - a. Evt. forslag fra beboere.
6. Valg til bestyrelsen
  - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er:  
Lill Drastrup Andreasen og Liva Vejlgård. Hvoraf sidstnævnte modtager genvalg.
  - b. Valg af suppleanter. På valg er:
  - c. Halfdan Fryd Koot og Mikael Christensen, som begge modtager genvalg.
7. Eventuelt

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

Andelshavere: 4, 10, 15, 17, 18, 19 (FM), 20, 21, 22, 23, 26, 28, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 40 og 44 i alt 20 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 04.04.23 og tillige beslutningsdygtig.

## 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 som følger:

- Fællesarbejdsdag
  - Vedligeholdelse
- Generalforsamlingen havde under dette punkt en længere drøftelse af foreningens faldstammer, specielt for de andelshavere som har faldstammer i soveværelset.

### AZETS ATB

Nanna Blixner oplyste, at udover vandskaden hos Jimmie og Ole så er der også sket vandskade hos Stine og Lars, samt Charlotte Lynge.

- Økonomi
- Andelsværdi
- Altaner
- Overdragelse af andele
- Nye beboere
- Lejere
- Servicefirma
- Gårdlauget og haven
- Vand
- Varme
- Opgangene
- Internet og TV
- Fællesrummet
- Fællesvaskeriet
- Baderummet
- Glasforsikring
- Nøgler til kælder og loftsrum

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til, at udfærdige en liste over de andelshavere som ikke har afleveret nøgler til deres kælderrum.

- Advarsel til andelshaverne
- Affald

Halfdan fremførte at døren til cykelkælderen tit står åben, og opfordrede andelshaverne til at kontrollere at døren er lukket.

- Afslutning

Generalforsamlingen havde under gennemgangen af beretningen nogle få afklarende spørgsmål, som blev besvaret til generalforsamlingens tilfredshed, hvorefter generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

### **3. Godkendelse af årsrapport – herunder fastsættelse af andelskronen.**

Erik Wendel Nielsen fra Azets gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2022 udviste et årets resultat på kr. 888.351 og et årets kontant resultat på kr. 164.799 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. 31.12.22 udgjorde kr. 81.944.892.

### **3a. Bestyrelsen foreslår en reserve til imødegåelse af værdiforringelse på 10% af handelsværdien**

Nanna Blixner motiverede bestyrelsens forslag, herunder at bestyrelsen i lighed med sidste år foreslår en "buffer" på 10 % af ejendommens værdi.

Selve andelskroneberegningen pr. 31.12.22 udviste en værdiansættelse på kr. 74.619.856 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.22 fra Valuaren.dk. på kr. 88.255.000 Dette svarer til en andelskurs på kr. 509,0483 pr. andelskrone med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10 % eller kr. 8.825.500.

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

#### **4. Godkendelse af budget – herunder fastsættelse af boligafgiften.**

Erik Wendel Nielsen fra Azets gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2023, der – baseret på en uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.973.731 og samlede udgifter på kr. 1.101.528 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 759.165 og et årets kontant resultat på kr. 32.401 efter afdrag på prioritetsgælden og efter en hensættelse til vedligeholdelse på kr. 300.000.

Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning og godkendte enstemmigt budgettet.

#### **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 valg er:**

**Lill Drastrup Andreasen og Liva Vejlggaard, hvoraf sidstnævnte modtager genvalg.**

Dirigenten efterlyste kandidater til den ledige bestyrelsespost, men ingen ønskede at stille op, hvorfor generalforsamlingen genvalgte Liva med applaus

##### **b. Valg suppleanter. På ordinært valg er:**

**Halfdan Fryd Koot og Mikael Christensen, som begge modtager genvalg.**

Dirigenten forespurgte hvorvidt der var yderligere kandidater som suppleanter, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Halfdan og Mikael blev genvalgt 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 |
| • Emilie Péronard, bestyrelsesmedlem | På valg 2024 |
| • Liva Vejlggaard, bestyrelsesmedlem | På valg 2025 |
| • Halfdan Fryd Koot, 1. suppleant    | På valg 2024 |
| • Mikael Christensen. 2. suppleant   | På valg 2024 |

#### **7. Eventuelt**

Under eventuelt drøftedes følgende:

- John Skaarup forespurgte om, der var bestemte personer i bestyrelsen man skulle henvende sig til alt efter hvilket problem man havde. Bestyrelsen kunne oplyse, at det var der ikke – man kunne henvende til alle i bestyrelsen, men gerne med reference til alle bestyrelsesmedlemmer.
- Amanda Egestorp efterlyste nyt med hensyn til udskiftningen af faldstammer.
- Halfdan Fryd Koot oplyste, at bestyrelsen indgående har drøftet udskiftningen af faldstammer og at der ikke umiddelbart ligger en nem løsning på problemet, men at der arbejdes på, at finde den bedste og mindst skadelige løsning.
- Christine Mørch efterlyste en rampe til cykelkælderens; Bestyrelsen kunne oplyse, at der tidligere har været en sådan rampe, men at den var blevet fjernet, da flere andelshavere var kommet til skade.
- John Skaarup efterlyste - med henvisning til foreningens vedtægter § 4 – det i stk. 2 nævnte bilag 1, samt det § 13, stk. 2 afsnit B nævnte bilag omhandlende foreningens interne regler sammenlægning af lejligheder. Dirigenten foreslog John, at rette henvendelse til Azets for udlevering af disse bilag.
- Generalforsamlingen efterlyste oplysning om en arbejdsdag, og bestyrelsen vil efterfølgende fremkomme med et forslag.

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 20.35.











---

Referatet er digitalt underskrevet af

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

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

## Underskrivere

  <b>Erik Frederik Vendel Nielsen</b> Dirigent b0de2816-b8b5-4c44-a246-0912e004b864 12-05-2023 13:20	  <b>Pierre Emile Minik Hertling Péronard</b> Bestyrelsesmedlem d76c9845-c228-4411-ac47-8faf70b74aa5 12-05-2023 17:59
  <b>Nanna Mette Blixner</b> Bestyrelsesmedlem d15dab3c-eccf-42bc-a904-7a7cb3dc45b8 16-05-2023 17:34	  <b>Frank Jørgen Wærum Vælum</b> Bestyrelsesformand f270315f-0a3d-49f3-884a-5e3db037220b 19-05-2023 16:24
  <b>Liva Vejlgård</b> Bestyrelsesmedlem 3a50e750-5e90-4f2d-aaeb-4e894c84d360 27-05-2023 17:10	

## Dokumenter i transaktionen

2023-04-18 - Referat af ordinær generalforsamling - AB Kap Arkona.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.