



ATB ApS
Veksøvej 89
2700 Brønshøj

Telefon: 3860 7030
Telefax: 3860 7037

Web: www.atb.as
Email: atb@atb.as

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Kap Arkona

Tirsdag den 9. april 2019 kl. 19.30 afholdtes i foreningens fælleslokale på adressen Arkonagade 4, kld., 1720 København V ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kap Arkona.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring vedrørende deloverdragelse. Forslag vedlægges.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændring vedr. korttidsudlejning/bytte. Forslaget eftersendes.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Lars Kappel.
7. Valg af suppleanter. På valg er Emile Peronard og Glenn Horsbøl.
8. Eventuelt.

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

Andelene 5 (FM), 9 (FM), 10, 15, 17 (FM), 18, 19 (FM), 20, 21, 22 (FM), 23, 24, 28, 29 (FM), 30, 31, 32, 34 (FM), 35, 36, 37, 38, 39 (FM), 40 og 41 svarende til 25 af foreningens 35 andelshavere

Endelig deltog Erik Wendel Nielsen fra ATB.



1. Valg af referent og dirigent

Formanden Frank Vælum bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

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

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med ATB's indkaldelse af 25. marts 2019 og herunder tillige beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til de i dagsordenen anførte forslag 5.a og 5.b., der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

Dirigenten gav herefter ordet videre til formanden for bestyrelsen.

2. Bestyrelsens beretning.

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

- Vedligeholdelse

Bestyrelsen præsenterede firmaet Abildhauges nye tilstandsrapport for ejendommen, som i fremtiden vil være en stor hjælp i forbindelse med planlægningen af vedligeholdelsesarbejdet og de kommende budgetter. I øvrigt roste John Skaarup tilstandsrapporten, som kan fås ved henvendelse til bestyrelsen.

John Skaarup spurgte, hvem der havde betalt for den nye el-tavle i købmandsforretningen. Frank Vælum svarede, at det havde andelsboligforeningen, fordi den gamle el-tavle var ulovlig og udgjorde en brandfare, og fordi det ifølge den nye erhvervslejelov (år 2000) er udlejerens opgave at sørge for, at alle faste installationer mht. vand, el, varme og toiletforhold er virksomme, i orden og lovlige. Alle andre andele og erhvervslejemål i ejendommen har tidligere fået udskiftet deres gamle el-tavler til lovpligtige betalt af andelsboligforeningen, kun ikke købmanden.

John Skaarup ville herunder gerne se den nye allonge til erhvervslejekontrakten, som var udfærdiget med købmandsforretningen, hvortil bestyrelsen oplyste, at dette desværre ikke kunne lade sig gøre som følge af den nye persondatalov, GDPR, da kontrakten indeholder personfølsomme oplysninger. Generalforsamlingen mente dog, at det måtte være muligt at skjule disse oplysninger med overstregninger (bestyrelsens tilføjelse: udlevering af kontrakten kræver samtykke, hvilket vi ikke kunne få).

I den forbindelse oplyste Nanna, at bestyrelsen har udfærdiget et dokument, som omhandler foreningens politik i forbindelse med GDPR. Dokumentet ligger på vores hjemmeside. Tidligere bestyrelsesmedlemmer har ifølge denne forordning pligt til at slette alle personoplysninger, der ikke mere er relevante.

- Nyt altanprojekt

Tomas Høffding Lundsager supplerede med, at lånetilbud foreligger fra Realkredit Danmark, og at altanfirmaet Gilbro forventes snart at påbegynde projektet, som så kan forventes afsluttet i efteråret.

- Økonomi
- Andelskronen
- Nye andelshavere
- Lejere



Morten Petersen fremførte, at overdragelsen af købmandsforretningen i 2017 fra søn til far ifølge hans mening var et kontraktbrud, hvorfor bestyrelsen skulle have indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Formuleringen af bestyrelsens svar desangående i referatet af sidste generalforsamling var efter hans mening ikke fyldestgørende og svarede ikke præcist på, hvorfor bestyrelsen havde valgt at acceptere denne overdragelse.

- Servicefirma
- Gårdlauget og haven
John Skaarup fremførte, at nogle af stauderne i bedet i gården var blevet fjernet og at der derfor burde plantes nyt således, at ukrudtet ikke spredte sig.
- Vand
- Opgangene
- Telefon, internet og TV
John Skaarup oplyste, at hastigheden på internetforbindelsen fra Fiberby ikke er på 200 Mbit/s, men på 500 Mbit/s
- Fællesrummet
- Fællesvaskeriet
- Baderummet
- Glasforsikring
- Nøgler til kælder og loftrum
- Advarsel til andelshaverne
- Affald
- Afslutning

Bestyrelsen opfordrede til, at andelshaverne henvendte sig til bestyrelsen, såfremt der var ting, som skulle udbedres, hvorefter bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Erik Wendel Nielsen fra ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2018 udviste et årets resultat på kr. 904.800 og et årets kontant resultat på kr. 347.962 efter afdrag på prioritetsgælden.

Dirigenten gennemgik herefter de væsentligste noter i årsrapporten samt de centrale økonomiske nøgleoplysninger i form af bilag 4.

Generalforsamlingen forespurgte til, hvorfor det indbetalte a conto beløb til internet ikke stemte overens med de faktiske udgifter. Bestyrelsen mente, at forskellen på kr. 5.185 skyldtes en reparation på anlægget.

Bestyrelsesmedlem Nanna Blixner gav en kort orientering vedrørende de finansielle indtægter og bestyrelsen opfordrede tidligere bestyrelsesmedlemmer til at slette alle personoplysninger i forbindelse med deres tidligere tillidsposter i andelsforeningen.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål til selve årsrapporten.



Generalforsamlingen havde herefter en drøftelse af fastsættelsen af andelskronen og gik efterfølgende til afstemning og godkendte årsrapporten for 2018. Værdiansættelsen lyder således på kr. 62.218.152 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.2018 fra Valuaren.dk. Dette svarer til en andelskurs på kr. 437,4167 pr. fordelingstal med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse på kr. 6.000.000.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Erik Wendel Nielsen fra ATB gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2019, der – baseret på uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.909.323 og samlede udgifter på kr. 950.500, således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 635.823 efter finansieringsindtægter og udgifter og et årets kontant resultat på kr. 67.073 efter afdrag på prioritetsgælden.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, herunder undrede det generalforsamlingen, at der blev budgetteret med en reduktion i udgiften til renovation ligesom frit internet for bestyrelsen så ud til at være indregnet to gange. Generalforsamlingen godkendte dog herefter budgettet enstemmigt.

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

a. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring vedrørende deloverdragelse Forslag vedlægges

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til forslaget. Bestyrelsen motiverede herefter forslaget men efter en længere drøftelse besluttede bestyrelsen dog at trække forslaget for en nærmere gennemgang blandt andet af, hvilken betydning det ville få i forhold til foreningens venteliste. Generalforsamlingen nedsatte derfor et udvalg bestående af Nanna Blixner, Morten Pedersen, Halfdan Fryd Koot, Amanda Ane Egestorp og Emile Péronard for at for at se på konsekvenserne med henblik på at fremkomme med en efterfølgende indstilling til generalforsamlingen.

b. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændring vedr. korttidsudlejning/bytte. Forslaget eftersendes.

Nanna Blixner motiverede de to forslag A og B og efter en længere drøftelse om bl.a. kopiering af nøgler og forøget trafik på opgangene og i gården m.m., gik generalforsamlingen til afstemning om forslag A, hvor syv stemte for forslaget og 13 imod, hvorved forslag A faldt.

I konsekvens heraf satte dirigenten herefter forslag B til afstemning, hvor 21 stemte for forslaget og 2 stemte imod, hvorved forslag B blev endeligt vedtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På ordinært valg er Lars Kappel.



Lars Kappel var ordinært på valg og tillige indstillet på at modtage genvalg. Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater til bestyrelsen, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Lars Kappel blev genvalgt med akklamation.

Efter bestyrelsen for A/B Kap Arkona har konstitueret sig selv, ser den herefter ud som følger:

Frank Vælum, formand	På valg 2020
Nanna Blixner, bestyrelsesmedlem	På valg 2020
Lars Kappel, bestyrelsesmedlem	På valg 2021

Som suppleanter genvalgtes Emile Péronard og Glen Horsbøll

8. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til i forbindelse med Distortion at tage de samme forholdsregler som sidste år.
- Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at undersøge om vaskeriet har forsikringsforholdene i orden.
- John Skaarup og Morten Pedersen opfordrede andelshaverne til at komme med forslag og ideer til "Forskønnelsesudvalget af fællesrummet" og herunder også meget gerne "tænke ud af boksen". Generalforsamlingen nedsatte derfor et udvalg, som skal fremkomme med forslag til bestyrelsen også indeholdende de økonomiske konsekvenser, hvorefter forslagene kunne fremlægges på et efterfølgende beboermøde. Udvalget kom til at bestå af Morten Pedersen, Tomas H. Lundsager, Tina Davidsen, Tanja Johnsen og Lill D. Andreasen.
- Generalforsamlingen efterlyste en mere retfærdig fordeling af kælderrum. Bestyrelsen kunne oplyse, at eksempelvis frisøren ifølge dennes lejekontrakt har krav på et stort kælderrum.
- Emile Péronard oplyste, at den eksterne venteliste lukkes efter en uge efter generalforsamlingen, hvorefter der trækkes lod. Hvis nogle andelshavere har personer, som skal noteres på listen, så kontakt venligst Emile.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 22.15.

Som dirigent

Erik Wendel Nielsen

Som bestyrelse for A/B Kap Arkona

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Frank Jørgen Wærum Vælum

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-633350447294
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2019 kl.: 12:25:42
Underskrevet med NemID

Nanna Mette Blixner

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-355366346794
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 18:36:49
Underskrevet med NemID

Lars Kappel

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-995019646166
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 06:49:34
Underskrevet med NemID

Erik Frederik Vendel Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-468836982029
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2019 kl.: 07:50:19
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e36fde0eYSNW23204321

Note eller senere tilføjelse til referatet øverst på side 3.

Morten spurgte bestyrelsen hvorfor vi ikke blev informerede på generalforsamlingen (for eksempel via beretningen) om overdragelsen af købmandsforretningen af bestyrelsen og hvorfor bestyrelsen accepterede et kontraktbrud. Derudover hvorfor det ikke fremgik af referatet at bestyrelsen havde været internt uenige om hele håndteringen af sagen.

På Morten Petersens foranledning træder ovenstående formulering ind i stedet for formuleringen i referatet:

Morten Petersen fremførte, at overdragelsen af købmandsforretningen i 2017 fra søn til far ifølge hans mening var et kontraktbrud, hvorfor bestyrelsen skulle have indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Formuleringen af bestyrelsens svar desangående i referatet af sidste generalforsamling var efter hans mening ikke fyldestgørende og svarede ikke præcist på, hvorfor bestyrelsen havde valgt at acceptere denne overdragelse.