



ATB ApS  
Veksøvej 89  
2700 Brønshøj

Telefon: 3860 7030  
Telefax: 3860 7037

Web: [www.atb.as](http://www.atb.as)  
Email: [atb@atb.as](mailto:atb@atb.as)

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Kap Arkona

Onsdag den 10. april 2013 kl. 19.00 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. Beretningen læses ikke op. Beretningen vedlægges.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag til udførelse af renovering af facaden mod Sønder Boulevard og Arkonagade. Forslaget vedlægges.
  - b. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændring vedrørende omlægning af realkreditlån. Forslag vedlægges.
  - c. Bestyrelsen stiller forslag om omlægning af realkreditlån.
6. Valg
  - a. På valg til bestyrelsen er John Skaarup og de to suppleanter Laura Christina Petersen og Signe Gårdbo Jensen, hvoraf John og Signe modtager genvalg.
7. Eventuelt

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

Andelene 7, 10, 11 (FM), 14, 15, 16, 17 (FM), 18, 19 (FM), 20 (FM), 21, 22, 23, 26, 29, 31 (FM), 32, 35, 37, 38, 39 og 44 (FM) svarende til 22 af foreningens 35 andelshavere

Endelig deltog Erik Wendel Nielsen (EWN) fra ATB.



## **1. Valg af referent og dirigent**

Formanden John Skaarup bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og benyttede lejligheden til at præsentere bestyrelsen - specielt for de nye andelshavere.

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 26. marts 2013 og tillige beslutningsdygtig, dog ikke beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til punkt 5.b i dagordenen, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret og i øvrigt at mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for. Men såfremt forslaget kunne vedtages af mindst 2/3 af de fremmødte, kunne forslaget foreløbigt vedtages med henblik på endelig vedtagelse på en ny generalforsamling, hvor forslaget her kan endeligt vedtages.

Dirigenten gav herefter ordet videre til formanden for bestyrelsen.

## **2. Bestyrelsens beretning. Beretningen læses ikke op.**

Bestyrelsens beretning var udsendt tilligemed indkaldelsen til generalforsamlingen og hovedpunkterne med supplerende bemærkninger var som følger:

- **Renovering af facaden inkl. udskiftning af sålbænke**
- **Nye altaner**
- **Penge**
- **Boligafgift**
- **Glasforsikring**
- **Nøgler til kælder og loftrum**
- **Servicefirma**
- **Advarsel til andelshaverne**
- **Andelshavere**
- **Andelskronen**
- **Kabel-tv**
- **Varmeafregning**
- **Cykelkælder**

Flere andelshavere fremførte hertil, at der henstod en del gamle, støvede cykler som tilsyneladende ikke benyttes, hvor en oprydning var ønskelig.

- **Tak fra bestyrelsen**  
Generalforsamlingen rettede igen i år en stor tak til Frank Vælum, som straks fjerner alt graffiti på ejendommen.
- **Her er den tekst der går igen år efter år i denne beretning og som det desværre er nødvendig for bestyrelsen at gentage igen og igen.**  
Bestyrelsen fremhævede endnu en gang at det er meget vigtigt at holde trapperne, gangarealer i kældre og ved loftrum fri for effekter, idet det kan få katastrofale følger ved en evt. brand.
- **Affald**
- **Trappelyset**



- Røgalarmer
- Husk også stadig at spare på vandet
- Telefon og internet
- Afslutning

Bestyrelsens beretning blev herefter 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 Svend Dørffer. Årsrapporten for 2012 udviste et årets resultat på kr. 121.783 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne i årsrapporten, hvorefter der ikke var yderligere spørgsmål til selve årsrapporten.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af fastsættelsen af andelskronen. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte årsrapporten for 2012 og herunder en værdiansættelse på kr. 38.941.235 baseret på den indhentede valuarvurdering. Dette svarer til en andelskurs på kr. 271,52 pr. fordelingstal med en indbygget hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 4.000.000.

### **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 2013, der – baseret på uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.878.678 og samlede udgifter på kr. 1.264.000, således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på minus kr. 55.664 efter finansieringsindtægter og udgifter og et årets kontant resultat på minus kr. 383.322 efter afdrag på prioritetsgælden.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, hvorefter generalforsamlingen godkendte budgettet.

### **5. Forslag**

#### **a. Bestyrelsen stiller forslag til udførelse af renovering af facaden mod Sønder Boulevard og Arkonagade. Forslag vedlægges.**

John Skaarup og Nanna Blixner motiverede forslaget herunder med oplysningen om, at der efterfølgende er fremkommet en ekstraudgift på ca. kr. 19.000 til imprægnering af sandstenene.

Uffe Black Nielsen stillende sig meget kritisk overfor forslaget, idet han stillede sig tvivlende overfor bestyrelsens kompetencer i forbindelse med en gennemgang af de 3 indhentede tilbud. Efter en længere og indgående drøftelse af forslaget, hvor specielt bestyrelsens kompetence blev drøftet, gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 13 stemte for forslaget og 7 stemte imod og 2 undlod at stemme, hvorved forslaget blev vedtaget.



**b. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændring vedrørende omlægning af realkreditlån. Forslag vedlægges.**

Dirigenten bemærkede igen, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til dette forslag, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret og i øvrigt at mindst 2/3 af de afgivne stemmer var for. Men såfremt forslaget kunne vedtages af mindst 2/3 af de afgivne stemmer blandt de fremmødte, så kunne forslaget foreløbigt vedtages med henblik på endelig vedtagelse på en ny generalforsamling.

Nanna Blixner som er ansat i Realkredit Danmark motiverede forslaget og efter en kort drøftelse vedtog generalforsamlingen enstemmigt forslaget foreløbigt.

**c. Bestyrelsen stiller forslag om omlægning af realkreditlån.**

Nanna Blixner motiverede forslaget herunder, at forslaget specifikt vedrørte omlægning af to lån på henholdsvis kr. 400.000 og kr. 14.171.000 i medfør af, at forslag 5.b ikke var vedtaget endeligt.

Efter en del afklarende spørgsmål vedtog generalforsamlingen forslaget enstemmigt, hvorefter bestyrelsen er bemyndiget til at iværksætte omlægningen heraf som forelagt generalforsamlingen.

## **6. Valg**

**a. På valg er John Skaarup og de to suppleanter Laura Christina Petersen og Signe Gårdbo Jensen, hvoraf John og Signe modtager genvalg.**

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater som formand, hvilket ikke var tilfældet og generalforsamlingen foreslog herefter Emile Péronard som ny suppleant, hvorefter John Skaarup, Signe Gårdbo Jensen og Emile Péronard dermed blev valgt/genvalgt ned akklamation.

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

John Skaarup, formand	På valg 2015
Frank Vælum, bestyrelsesmedlem	På valg 2014
Nana Blixner, bestyrelsesmedlem	På valg 2014

Som suppleanter valgtes Signe Gårdbo Jensen og Emile Péronard.

## **7. Eventuelt**

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Uffe Black Nielsen fremførte, at indgangsdøren til Hamik's købmandsforretning var noget uskøn, idet den var bredere og ikke harmonerede med de øvrige forretningers døre og mente i den forbindelse, at det burde være andelsforeningens bestyrelse, som forestod al udvendig vedligeholdelse også selvom udskiftningen af døren havde været uden udgift for foreningen. Der udspandt sig herefter en længere drøftelse, hvor

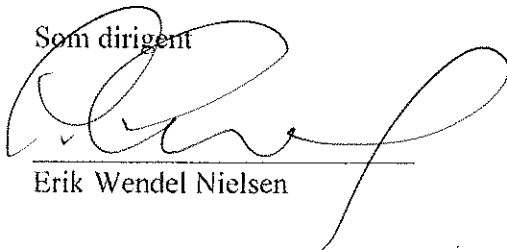


Frank Vælum argumenterede for at beholde den nuværende dør, hvis den blev malet grøn som de øvrige døre og ikke bekoste en endnu bredere dør som foreslået. Nanna Blixner erklærede sig dog enig i Uffes betragtninger og overboen til forretningen klagede over døren, som er meget generende hver gang, at den lukker.

- Generalforsamlingen klagede over vaskeriet, idet der tit forekommer brand i tørretumbleren. John Skaarup kunne oplyse, at ejeren, som i øvrigt er andelshaver og ikke lejer, er klar over problemet og i fuld gang med at løse det.
- Frank Vælum orienterede om, hvordan man bedst muligt indstiller sit fjernsyn til modtagelse af det digitale signal og yderligere informationer med hensyn til kanaler og indstillinger kan ses på You See's hjemmeside..
- Generalforsamlingen havde en forespørgsel til det varme vand, som var meget varmt. John Skaarup kunne oplyse, at fremløbstemperaturen skal være 55 grader for at undgå bakterieinfektion.

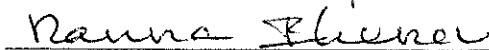
**Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 21.50 og takkede for god ro og orden.**

Som dirigent



---

Erik Wendel Nielsen



---

Som bestyrelse for A/B Kap Arkona

