



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 13. april 2010 kl. 19:00 afholdtes på adressen Arkonagade 4, kld., 1720 København V., ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kap Arkona.

Mødet havde følgende dagsorden:

- 1. Valg af referent og dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**
- 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**
- 5. Forslag**
Bestyrelsen foreslår en justering af vandafgiften.
- 6. Valg til bestyrelsen**
- 7. Eventuelt**

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

Andelene 05, 06, 07, 08, 10 (FM), 11 (FM), 14 (FM), 15, 16, 17, 18, 20 (FM), 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29 (FM), 30 (FM), 31, 35, 36, 37, 38 (FM), 39, 40, samt 44 svarende til 28 af foreningens 35 andelshavere.

Endelig deltog Torben Lenike Petersen (TLP) fra ATB.



1. Valg af referent og dirigent

Formanden John Skaarup bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter at Torben Lenike Petersen (TLP) fra ATB som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med ATB's indkaldelse af 31. marts 2010 og herunder tillige beslutningsdygtig.

Dirigenten gav herefter ordet tilbage til formanden for bestyrelsen.

2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde John Skaarup som formand bestyrelsens beretning. Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og formand oplæste ikke denne. Han gav ordet til Nanna Blixner for en uddybning af beretningen. Hun omtalte:

- Der er fuld gang i renovering af facaden og budgettet på kr. 400.000 forventes at holde.
- Sålbenke og varmeinstallationen må nu vente.
- De nye postkasser er sat i drift med succes.
- Københavns Kommune har overtaget rengøring af fortovene.
- Der er startet et nyt servicefirma.
- Velkommen til én ny andelshaver.
- Der blev takket til de, som har haft ansvarsopgaver i fx haven.
- Husk at trapperne skal være ryddet.
- Der er pladsproblemer i cykelkælderen, så derfor er der gjort plads til barnevogne og lign. i varmekælderen.
- Der blev opfordret til at sortere affaldet.
- Der blev opfordret til at skifte batterier i røgalarmer, når det er nødvendigt.
- Der blev opfordret til at spare på energien og vandet.

Til sidst takkede Nanna for et godt samarbejde med ATB.

John Skaarup supplerende med at oplyse,

- At nogle andelshavere ikke har fået aflæst deres forbrug af varme.
- at der er opsat en liste med de fordelte ansvarsopgaver i foreningen
- at spillehallen har været lukket; men nu er genåbnet, hvilket er godt for huslejeindtægten
- at kun bestyrelsen må sørge for beskæring i haven
- at arkitekten har givet tilbud på nyt gulv i tørrerummet, som vil koste ca. kr. 10.000

Det blev påtalt, at det er besværligt at få barnevogne ned i varmekælderen, hvorfor de trænger sig på i opgangene.

Der blev gjort opmærksom på brandmyndighedernes regler om, at der ikke må hensættes ting på de fælles trappearealer.



Formanden gjorde opmærksom på, at bestyrelsen vil overlade det til de enkelte opgange at løse problemerne med placering i de mulige arealer i opgangene.

Der blev opfordret til, at opgangene vaskes oftere i vinterperioden.

Formandens beretning blev herefter godkendt enstemmigt af generalforsamlingen.

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

Torben Lenike Petersen (TLP) fra ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte årsregnskab fra Revisionsfirmaet Svend Dørffer. Regnskabet for 2009 udviste et årets resultat på kr. 386.816 og et kontant resultat på kr. 82.914 efter afdrag på prioritetsgælden.

TLP gennemgik herefter udvalgte noter fra årsrapporten.

Formanden omtalte, hvordan indtægten fra boligafgiften for altaner og tagterrasser er reguleret op i indtægtsdelen, hvorfor indtægtsposten for boligafgiften, i første linie, viser et fald.

Generalforsamlingen godkendte årsrapporten.

Herefter skulle generalforsamlingen træffe beslutning om andelskursen, hvor bestyrelsen indstillede, at man valgte en værdiansættelse på kr. 41.834.453, som svarer til en andelskurs på kr. 264,72 med en indbygget hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 4.000.000 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.09 på kr. 55.000.000.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt bestyrelsens indstilling.

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

Torben Lenike Petersen fra ATB gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2010, der – baseret på en stigning på 2,69 % af boligafgiften – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.973.892 og samlede udgifter på kr. 931.750 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 321.420 og et kontant resultat på kr. 15.428.

Dirigenten gjorde opmærksom på en sammentællingsfejl i budgettet under forsikringer. Derved frigøres yderligere kr. 12.550, som skal tillægges det kontante resultat.

Generalforsamlingen diskuterede herefter kortvarigt budgettet, hvorefter dirigenten konstaterede, at budgettet var vedtaget.

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:



Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af opkrævning for vandafgift som følger:

- 230 kr. pr. måned for den første voksne person
- 115 kr. pr. måned for yderligere voksne/børn over 12 år
- 57,50 kr. pr. måned for en vaskemaskine

Jette Riedel m.fl. havde forslået, at 12 år skulle ændres til 3 år.

Da der var usikkerhed om Jette Riedels forslag vedr. yderligere punkter om opkrævning af vandafgift, afviste dirigenten at behandle forslagene, da de ikke var formuleret som forslag med som spørgsmål til bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede at inddrage forslaget om "3 år" i sit forslag, hvorfor flg. forslag blev sat til afstemning:

- 230 kr. pr. måned for den første voksne person
- 115 kr. pr. måned for yderligere voksne/børn over 3 år
- 57,50 kr. pr. måned for en vaskemaskine

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for, 3 stemmer imod og 2 stemmer som undlod at stemme.

Jette Riedels principforslag om at opsætte vandmålere blev trukket efter, at formanden havde redegjort for de meget store omkostninger, som dette ville medføre, da vandet kommer rundt i lejlighederne gennem op til 7 rørføringer. Det kan blive en omkostning på op mod kr. 20.000 pr. lejlighed, svarende til en samlet udgift på ikke under kr. 300.000,- samt en årlig udgift til aflæsning og regnskab på ca. kr. 20.000,-

Bestyrelsen forslag om indføre en automatisk regulering af vandafgiften i forhold til foreningens faktiske udgifter blev afvist af dirigenten, da forslaget ikke var klart nok til at sikre en entydigt administration. Bestyrelsen vil derfor arbejde videre på detaljeret at kunne beskrive, hvordan en automatisk regulering skal foregå, således at dette vil kunne vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

6. Valg til bestyrelsen

På valg var Charlotte Sandvej og Frank Vælum. Frank var indstillet på at modtage genvalg.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater til bestyrelsen. Formanden foreslog Nanna Blixner.

Herefter blev Frank Vælum og Nanna Blixner valgt.

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

John Skaarup	På valg 2011
Frank Vælum	På valg 2012
Nanna Blixner	På valg 2012



Begge suppleantposter skulle besættes. Laura Christina Petersen og Jette Riedel opstillede og valgtes som suppleanter til bestyrelsen.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Der blev rejst en kritik af, at bestyrelsen ikke havde omdelt indkomne forslag, hvilket formanden tilbageviste.
- Det blev henstillet, at man er påpasselig ved rengøring af altaner så dette sker så skånsomt som mulig, så vand ikke løber igennem altanen og ned på vinduerne nedenunder denne.
- Det blev henstillet, at man ikke lukker nogen ind i opgangene uden at sikre sig deres identitet.
- Man kan bestille "nej tak til reklamer" på tlf. 80207030, hvis man tidligere har haft mærkat på sin postkasse.

Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Nanna Steiner

Som bestyrelse for A/B Kap Arkona.