



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

Onsdag den 15. april 2015 kl. 19.00 afholdtes i foreningens fælleslokale på adressen Arkonagade 4, kld., 1720 København V. ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kap Arkona.

Generalforsamlingen 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 drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag til omlægning af foreningens realkreditlån. Bilag vedlægges.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægtens § 14.4. Bilag vedlægges.
6. Valg. På valg er:
Formand John Skaarup
Suppleant Emile Péronard
Suppleant Halfdan Fryd Koot
7. Eventuelt

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

Andelene 5, 9, 10, 11 (FM), 14 (FM) 15, 16, 17, 18, 19 (FM), 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 (FM), 35, 36, 37, 38, 39 (FM), 41 og 44 svarende til 30 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.

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 2015 og tillige beslutningsdygtig også til endelig stillingtagen til punkt 5.b i dagordenen, der krævede at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

Dirigenten gav herefter ordet videre til formanden for bestyrelsen.

2. Bestyrelsens beretning. Beretningen læses ikke op. Beretningen vedlægges.

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



- Et år, hvor alt er gået udmærket
- Vedligehold - formanden supplerede med, at malingen skaller i opgangene samt, at murværket i kælderen trænger til reovering. (Arbejdet er nu sat i gang)
- Penge
- Servicefirma – formanden supplerede med, at der er ikke indgået nogen aftale med vort servicefirma om bortskaffelse af overskydende reklamer, hvilket betyder, at den enkelte andelshaver selv skal sørge for at fjerne overskydende reklamer fra postkasseområdet.
- Lejere
- Gårdlauget
- Juletræ
- Nye andelshavere
- Andelskronen
- Faldstammer
- Trappelyset
- Røgalarmer – formanden supplerede med, at alle andelshavere skal have røgalarm, så hvis den mangler, skal den enkelte andelshaver indkøbe en ny.
- Husk også at spare på vandet
- Telefon og Internet
- Hovedtrapperne
- Fællesrummet og vaskeriet - formanden kunne oplyse, at der er monteret en bimåler på vandet, som måler hvad der bruges af møntvaskeriet. Generalforsamlingen gjorde i denne forbindelse opmærksom på, at det var meget irriterende, hvis ens vasketøj blev flyttet fra det sted, hvor det var blevet hængt op.
- Da der er kommet en del nye andelshavere gentages de næste 4 punkter fra sidste års beretning ang.:
 - Glasforsikring
 - Nøgler til kælder og loftrum – formanden oplyste, at bestyrelsen vil gennemgå nøglebrættet og meddele de enkelte andelshavere, hvis foreningen ikke er i besiddelse af en nøgle.
 - Advarsel til andelshaverne
 - Affald - formanden kunne oplyse, at der vil blive etableret nye pladser til containerne, således, at de står pænt.
 - 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 2014 udviste et årets kontante resultat på kr. 113.553 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne i årsrapporten, herunder kunne formanden oplyse, at foreningen grundet sygdom havde givet frisørsalonen en reduktion i huslejen på kr. 1.400,- i 6 måneder.

Generalforsamlingen gjorde opmærksom på, at et øget strømforbrug m.v. i forbindelse med skader muligvis kunne inddækkes af foreningens forsikringsselskab.



Nanna Blixner gjorde opmærksom på, at ejerpantebrevet i note 23 nu ikke længere er underpantsat, men kunne anvendes til at opnå stempelrefusion i forbindelse med optagelse af nye lån.

Nanna Blixner gjorde ligeledes opmærksom på, at teksten i note 1 vedr. "Overskud altanprojekt" er misvisende og rettelig burde hedde "Fejlpostering skyldige omkostninger".

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål til selve årsrapporten.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af fastsættelsen af andelskronen. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte årsrapporten for 2014 og herunder en værdiansættelse på kr. 41.118.876 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.2014. Dette svarer til en andelskurs på kr. 285,86 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 2015, der – baseret på uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.874.892 og samlede udgifter på kr. 933.500 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 466.643. Efter finansieringsindtægter og udgifter vil årets kontante resultat blive på minus kr. 7.608 efter afdrag på prioritetsgælden.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, hvorefter generalforsamlingen godkendte dette.

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

a. Bestyrelsen stiller forslag til omlægning af foreningens realkreditlån. Bilag vedlægges.

Nanna Blixner motiverede forslaget yderligere, herunder at de gamle lån opsiges inden udgangen af april således, at det nye lån kan optages pr. 01.07.15.

Generalforsamlingen forespurgte til hvilke omkostninger, der ville være forbundet med optagelsen af det nye lån og Nanna kunne oplyse, at det drejer sig om cirka kr. 35.000. Desuden vil der komme en kursregulering i næste års regnskab. Generalforsamlingen forespurgte ligeledes til hvilket type lån, der ville blive optages, hvortil Nanna Blixner kunne oplyse, at det var tale om et kontantlån med fast lav rente.

Efter en længere drøftelse herunder om, hvordan renteniveauet kunne udvikle sig indtil den 1. juli og om foreningen i den forbindelse skulle indgå en fastkursaftale med kreditforeningen, gik generalforsamlingen til afstemning, vedtog forslaget enstemmigt og lod det være op til bestyrelsen at vurdere renteutviklingen og dermed tage stilling til en eventuel indgåelse af en fastkursaftale. (Omlægning af lånet er nu sat i gang.)

b. Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægtens § 14.4. Bilag vedlægges.



Dirigenten bemærkede igen for god ordens skyld, at fremmødet berettigede til endelig stillingtagen til dette forslag, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

Formanden John Skaarup motiverede forslaget yderligere herunder, at forslaget var fremsat for at undgå en tvist om, hvordan udgiften på pt. kr. 3.000,- til det lovpligtige nøgletalsskema skulle fordeles mellem køber og sælger.

Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning og vedtog en ny § 14.4 enstemmigt som følger:

”(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en autoriseret, uafhængig bedømmer. Honorar deles mellem køber og sælger. Honorar for udfærdigelse af det lovpligtige nøgletalsskema i forbindelse med salg af en andel, deles ligeligt mellem køber og sælger”.

6. Valg

På valg er: Formand John Skaarup, suppleant Emile Péronard og suppleant Halfdan Fryd Koot.

Formanden og begge suppleanter modtog alle genvalg og dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater til bestyrelsen og som suppleanter, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter John, Emile og Halfdan blev genvalgt med akklamation.

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

John Skaarup, formand	På valg 2017
Frank Vælum, bestyrelsesmedlem	På valg 2016
Nanna Blixner, bestyrelsesmedlem	På valg 2016

Suppleanter: Emile Péronard og Halfdan Fryd Koot begge på valg 2016.

8. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Formanden John Skaarup orienterede om, at bestyrelsen har besluttet at skifte revisor, da årsrapporten er fremkommet meget sent og har været fejlbehæftet på trods af, at bestyrelsen i flere omgange havde gjort opmærksom på fejlene. Den nye revisor hedder Anette Holmskov fra revisionsfirmaet Grant Thornton og vil være ca. kr. 5.000 dyrere end den tidligere.
- Formanden oplyste, at såfremt nogle andelshavere skulle få information fra Ista om, at foreningen skal have installeret individuelle vandmålere til det varme vand, så tro dem ikke, da det nemlig ikke er korrekt.
- Bestyrelsen har fået information om, at en andelshaver, på den interne venteliste, er blevet nægtet adgang til igen at bese en andelsbolig, som var til salg. Dette kan sælger ikke nægte – ved gentagelse af nægtelse bedes henvendelse herom ske til bestyrelsen inden fristens udløb, som normalt er 8 arbejdsdage fra man har modtaget tilbuddet på andelen.
- Generalforsamlingen forespurgte til om der foreligger et regelsæt med møntvaskeriet som omhandler støj m.m. Formanden kunne oplyse, at der ikke foreligger en sådan aftale, men bestyrelsen vil tage en snak med vaskeriejer Leif Clausen. (Dette er er gjort. Leif oplyser, at døren til møntvask automatisk lukker kl. 21.00, men hvis der er kunder der har sat en vask i gang kl. 20.55 kan der gå

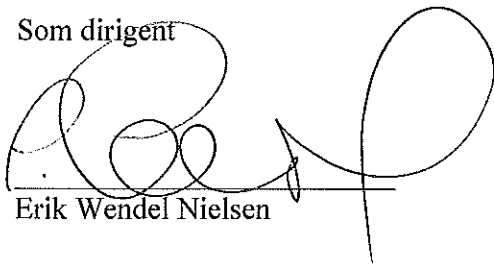


op til en time til vasken er færdig og dertil kan komme tid til at tørre tøjet i tumblerne. Det er åbenbart støjen fra tørretumblerne der er værst. Hvis det bliver et større problem, må vi tage en drøftelse med Leif om, at strømmen til tumblerne evt. afbrydes senest kl. 22.00 og så må kunderne tage tøjet ud, selv om det ikke er helt tørt.)

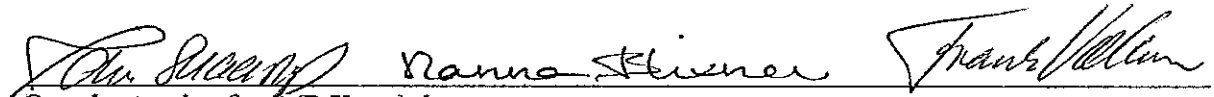
- Martin Nørgaard Furze, som for nylig har overtaget andelen Sdr. Boulevard 59, 1.th. forespurgte, hvordan han skal forholde sig i forhold til, at der efterfølgende er konstateret ulovlige el og loft- installationer i lejligheden, som det vil koste ca. kr. 46.000 at få udbedret. Bestyrelsen mente, at en henvendelse herom til ATB ville være det rigtige i fald, at handlen stadig ikke var afregnet, idet der altid bliver tilbageholdt et beløb på kr. 25.000 i fald noget sådant skulle ske og at man ellers måtte afklare dette overfor sælger i en civil tvist.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.25 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent



Erik Wendel Nielsen



Som bestyrelse for A/B Kap Arkona.