



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 01. april 2009 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**
 - Forslag 5.a: Motorkøretøjer i kælderen**
 - Forslag 5.b: Ændring af vedtægtens § 8, stk. 2 vedrørende fastsættelsen af boligafgiften i henhold til indskud**
 - Forslag 5.c: Forslag om sprøjtning for møl**
 - Forslag 5.d: Reparation af dørtelefon i Arkonagade 2**
 - Forslag 5.e: Udskiftning af rengøringsfirma**
 - Forslag 5.f: Altan/tag udvidelse og regulering**
- 6. Valg til bestyrelsen**
- 7. Eventuelt**

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

Andelene 05, 06, 07, 08, 09 (FM), 10 (FM), 15, 16, 17, 18, 20 (FM), 21, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34 (FM), 35, 36 (FM), 38, 39 (FM), samt 44 (FM) svarende til 26 af foreningens 35 andelshavere.

Endelig deltog Hans Lund (HL) fra ATB.



1. Valg af referent og dirigent

Formanden John Skaarup bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter Hans Lund (HL) fra ATB som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med ATB's indkaldelse af 13. marts 2009 og herunder tillige beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til det i vedtægtens § 8. 2, anførte ændringsforslag, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret og i øvrigt at mindst 2/3 af de repræsenterede stemte for.

Dirigenten gav herefter ordet videre 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 denne.

I forbindelse med punktet omkring afholdelse af arbejdsweekend var der blandt de fremmødte stort ønske om en sådan, hvorfor bestyrelsen vil komme med forslag vedrørende dato.

Formanden fremhævede Kirsten Lis Olsens arbejde med at få vaskekælderen til at fungere, men bemærkede samtidig, at det ikke var Kirstens arbejde at rydde op efter folk. Derfor opfordredes alle brugere af vaskekælderen til at holde den ren og ryddelig, og ikke mindst drage omsorg for, at man får sit tørre tøj bragt op, så man ikke optager plads for andre.

Ligeledes henstillede formanden til, at trapper og gangarealer altid skal kunne ske uhindret. Specielt i forbindelse med opsætning af postkasser i opgangene vil der, såfremt der spærres for disse, ikke kunne blive afleveret post.

Frank Vælum orienterede om internetforbindelsen, hvor det bemærkedes, at ingen udbyder, tilsyneladende ville kendes ved dette anlæg, hvorfor foreningen heller ikke modtog regninger for dette.

Bestyrelsen havde kontaktet ATB, hvorfra der heller ikke var viden om, hvem der var "leverandør" af anlægget, hvorfor man havde problemer med at få istandsat dette. En tilkaldt operatør (fra YouSee) ville efter ankomst ikke foretage reparationer, så man ser nu på at få en anden og (ny) opkobling fra en kendt leverandør. Det opkrævede IT gebyr bortfalder ligeledes.

Formandens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.



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

Hans Lund (HL) fra ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte årsregnskab fra Revisionsfirmaet Svend Dørfffer. Regnskabet for 2008 udviste et årets resultat på kr. 1.140.946 og et kontant resultat på kr. 213.360 efter afdrag på prioritetsgælden.

Hans Lund gennemgik herefter noterne i regnskabet, hvortil der ikke var spørgsmål.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af fastsættelsen af andelskronen, herunder det i regnskabet hensatte beløb (kr. 4.000.000) som af bestyrelsen skønnede midler, der bør reserveres til sikring af en stabil andelskrone samt fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Randi Starrfelt forespurgte om dette beløb kunne bruges som justering af andelskronen i fald denne faldt, hvilket bekræftedes. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte enstemmigt regnskabet for 2008 og herunder en værdiansættelse på kr. 42.141.212. Dette svarer til en andelskurs på kr. 294,85 med en indbygget hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 4.000.000 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.08 på kr. 59.000.000.

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

Hans Lund (HL) fra ATB gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2009, der – baseret på en stigning på 2 % af boligafgiften – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.953.810 og samlede udgifter på kr. 783.250 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 496.346 og et kontant resultat på kr. 191.346.

Det bemærkedes, at det i budgettet anførte beløb på kr. 4.000 til dækning af bestyrelsens internetforbindelser umiddelbart skulle være kr. 6.000, men da fritagelsen for betaling af internet først bliver indført pr. maj er det korrekte beløb i budgettet som anført kr. 4.000. Derimod vil den fremtidige budgetterede udgift årligt blive kr. 6.000.

Generalforsamlingen diskuterede herefter kortvarigt budgettet, hvorefter der blev kaldt til skriftlig afstemning.

For budgettet optaltes 22 stemmer
Imod budgettet optaltes 2

Dirigenten konstaterede herefter budgettet for vedtaget.



5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

Forslag 5.a: Motorkøretøjer i kælderen

Bestyrelsen motiverede forslaget herunder, at lugtgener og afsætning af olierester og andet, ikke var særlig hensigtsmæssigt i kælderen. Der blev fra en fremmødt henvist til, at det som sådan ikke var tilladt, jf. husorden, at indkøre motorkøretøjer i gården, hvorfor det under alle omstændigheder var umuligt at placere motorkøretøjer i kælderen, uden at overtræde foreningens husorden.

Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til skriftlig afstemning, hvor 19 stemte for forslaget og 5 stemte imod (blanke 2), hvorved forslaget blev vedtaget således, at det herefter ikke er tilladt at henstille nogen form for benzindrevet motorkøretøj i foreningens fælleslokaler (herunder cykelkælder).

Forslag 5.b: Ændring af vedtægtens § 8, stk. 2 vedrørende fastsættelsen af boligafgiften i henhold til indskud

Dirigenten bemærkede igen, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til det anførte forslag, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

Herefter tog Nanna Blixner ordet med udgangspunkt i et omdelt skema om omlægningen af boligafgiften således at andelsindskud i forbindelse med de aftalte boligforbedringer i de enkelte andele beregnes ud fra et særskilt regnskab, der dækker foreningens udgifter til forbedringerne. Skemaet herfor vedlægges nærværende referat.

Nanna Blixner anførte, at vedtægtsændringen var nødvendig for, at det forslag, som var blevet vedtaget på generalforsamlingen i 2007 praktisk kunne føres ud i livet.

Nanna Blixner opsummerede herefter, at forslaget endeligt skulle få rettet den fejl, således at fremtidige reguleringer af boligafgiften ikke indeholder stigning i forhold til det ekstra indskud, som blev indbetalt i forbindelse med altanprojektet.

Der var en forespørgsel omkring at kunne vedtage denne ændring med "tilbagevirkende kraft", hvortil dirigenten anførte, at der ikke var problemer med dette, da forslaget skulle ses som en afslutning af en generalforsamlingsvedtagelse og at det aldrig havde været meningen, at den ekstra boligafgift knyttet til det ekstra indskud skulle blive en del af kommende almene boligafgiftsstigninger.

Generalforsamlingen gik herefter til skriftlig afstemning.

For ændringen optaltes 21 stemmer

Imod forslaget optaltes 0 stemmer

Blanke stemmer optaltes 5



Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget og bestyrelsen vil snarest tage kontakt til ATB for at få en ordning omkring denne ændring på plads i forbindelse med opkrævningen fra 01.06.09.

Forslag 5.c: Forslag om sprøjtning for møl

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at visse beboere var plaget af møl.

På forespørgsel svarede bestyrelsen, at man antog, at sprøjtningen til ca. kr. 10.000 i hvert fald ville holde i 3 – 4 måneder. Bestyrelsen antog og håbede, at så mange som muligt ville være med til at bekæmpe dette problem, men gjorde opmærksom på, at det var helt frivilligt om man ville være med.

Generalforsamlingen gik herefter til skriftlig afstemning.

For forslaget optaltes 20 stemmer
Imod forslaget optaltes 3 stemmer
Blanke stemmer 3

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

Forslag 5.d: Reparation af dørtelefon i Arkonagade 2

Randi Starrfelt begrundede forslaget med, at anlægget ikke fungerede tilfredsstillende.

Efter en kort drøftelse vedtog en enstemmig generalforsamling forslaget, som efter oplysning fra John Skaarup ville koste ca. 16.000

Forslag 5.e: Udskiftning af rengøringsfirma

Randi Starrfelt begrundede forslaget med, at opgangene, og specielt Arkonagade, ikke blev rengjort tilfredsstillende.

John Skaarup bemærkede, at man havde kontaktet firmaet, som stod for denne rengøring, hvortil dette beklagede utilfredsheden. Derudover oplæstes en kontrakt, hvori var beskrevet, hvad der skulle rengøres samt hvor ofte.

Flere mente at dette arbejde ikke blev udført og Randi Starrfelt ønskede forslaget til afstemning.

Generalforsamlingen gik herefter til skriftlig afstemning.

For forslaget optaltes 12 stemmer
Imod forslaget optaltes 8 stemmer
Blanke 1
Ugyldig 1



Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget, hvorefter bestyrelsen er bemyndiget til at opsigse foreningens eksisterende rengøringsfirma og ansætte nyt.

Forslag 5.f: Altan/tag udvidelse og regulering

Efter en debat omkring dels forslaget vedrørende uafhængig regnskabsfirma som skulle forestå en udredning af altan/tag udvidelsesprojektet dels forslaget omhandlende ekstra boligafgift, trak Randi Starrfelt disse forslag, hvorfor disse ikke kom til afstemning.

6. Valg til bestyrelsen

John Skaarup var på valg og var indstillet på at modtage genvalg.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater til bestyrelsen, hvilket var tilfældet, da fuldmagtindehaver for Per Kongsdal, Randi Starrfelt, fremsatte ønske om at Per Kongsdal ønskede at opstille, hvorefter der afholdtes kampvalg som gav følgende resultat.

For John Skaarup optaltes 14 stemmer

For Per Kongsdal optaltes 7 stemmer

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

John Skaarup, formand	På valg 2011
Charlotte Sandvej, bestyrelsesmedlem	På valg 2010
Frank Vælum, bestyrelsesmedlem	På valg 2010

Begge suppleanter, Nanna Blixner og Laura Christina Petersen var på valg.

Fuldmagtindehaver for Laura Christina Petersen, Irene Mynthe, oplyste, at såfremt en anden af foreningens medlemmer ønskede at indtræde som suppleant i bestyrelsen, så ønskede Laura Christina Petersen ikke genopstille.

Som suppleanter valgtes herefter Per Kongsdal samt Nana Blixner.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

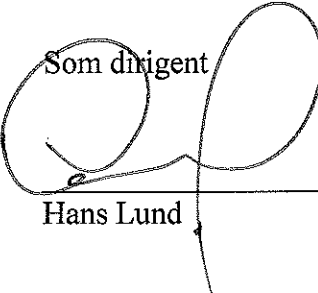
- Kirsten Lis Olsen påbegyndte en længere beretning, hvor dirigenten bemærkede, og fik tilsagn fra Kirsten Lis Olsen, at denne i stedet vedlægges dette referat.
- Alle henstilles til ved rengøring af altaner at gøre det så skånsomt som mulig, så vand ikke løber igennem altanen, og ned på vinduer nedenunder denne.
- Trappelyskontakten er ikke placeret hensigtsmæssigt, hvilket bestyrelsen vil se på.
- Det blev bemærket endnu en gang, at den maling som blev brugt ved reparation af opgangene, buler ud. Dette er tidligere blevet anført, og man opfordrede bestyrelsen til at se på dette problem.
- Igen opfordres alle til at fjerne tøj fra tørrekælderens, så snart dette var tørt.

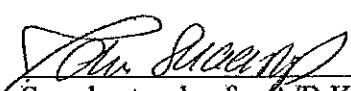



- Der vil blive indkøbt et par tørrestativer, som vil blive opsat i tørrekælderen, for at få endnu mere plads, uden at det naturligvis skal afstedkomme endnu mere glemte tøj.
- Tørresnorene i gården vil blive udskiftet grundet råd.
- Alle opfordredes til at være opmærksom på røgalarmerne, og evt. indsætte en regel om fast udskiftning af batteri i foreningens husorden.
- Det bemærkedes, at man gerne så, at bestyrelsen afholdt møder, hvorfra der udgik et decideret referat for at kunne orientere beboerne. John Skaarup redegjorde for, at denne ikke ønskede en sådan fast mødeprocedure og anså informationsniveauet overfor foreningens medlemmer som tilstrækkeligt.

I den forbindelse henvises til foreningens vedtægter § 29, hvori anføres krav om løbende orientering af foreningens medlemmer om bestyrelsens virksomhed, men ikke mindst at bestyrelsen selv bestemmer sin forretningsorden (§ 29.3)

Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 22:15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Hans Lund

 
Som bestyrelse for A/B Kap Arkona.