



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 16. april 2008 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: Forslag fra Kirsten Olesen om ændring af husorden
- 6. Valg til bestyrelsen**
- 7. Eventuelt**

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

Andelene 07, 08, 09, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 35, 37, 38, 39 samt 44 svarende til 21 af foreningens 35 andelshavere.

Endelig deltog Hans Lund (HL) fra ATB.



1. Valg af referent og dirigent

Formanden John Skårup bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter HL 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 2008 og tillige beslutningsdygtig.

Dirigenten gav herefter ordet videre til formanden for bestyrelsen.

2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde John Skårup som formand bestyrelsens beretning.

Formanden kunne berette følgende:

- Der har været holdt en forholdsvis lav vedligeholdelse i året, da foreningen stadigvæk lider under BBB regningen fra tidligere år.
- Ejendommen vil blive energimærket, som er lovpligtig. Pris kr. 30.000, der så til gengæld "har en holdbarhed på 5 år"
- Foreningen har investeret i nye havemøbler
- En del af sålbænkene, specielt mod Sdr. Boulevard trænger til udskiftning
- Renovering af facade og hoveddøre er ind til videre skrinlagt.
- Formanden mindedes Inge Sørensen, som var en af personer som var med til at starte andelsboligforeningen.
- Foreningen har strammet op i forbindelse med salg, og med hjælp fra ATB er der nu sat en tidsfrist, for køber, på 7 hverdage, til underskrivelse af en fremsendt købskontrakt.
- Formanden bød velkommen til Randi Starrfelt som ny andelshaver
- Den eksterne venteliste blev forklaret, og det blev præciseret, hvornår man blev afmeldt denne.
- Foreningens nye fjernvarmeanlæg fungerer upåklageligt. Gamle varmerør, ventiler og afspærringshaner må evt. udskiftes løbende. Bestyrelsen holder et vågent øje med dette.
- Det blev indskærpet, at trapper, gangarealer i kældre og ved loftsrums skal holdes farbare, og det er absolut forbudt at henstille effekter på disse områder. Det gælder alles sikkerhed i forbindelse med brand, hvor det er vigtigt at brandvæsen kan komme hurtigt frem på disse arealer.
- De foreningsmedlemmer som stadigvæk har gamle reguleringsventiler på radiatorer opfordres til at få disse udskiftet til termostatventiler.
- Kælderen har haft utrolig meget fugt, hvilket i første omgang er afhjulpet med en affugter, som har kørt i kælderen.
- Bestyrelsen opfordrede foreningens medlemmer til at tænke energirigtigt, og håber, at man kan komme med forslag på, hvorledes CO2 udslippet og energiforbruget kan sænkes i ejendommen.
- Det bemærkedes fra en af foreningens medlemmer, at bestyrelsens beretning ikke burde indeholde kommentarer til forslag fremsendt til generalforsamlingen, da beretningen alene burde indeholde året 2007, hvilket blev taget til efterretning.



- Sluttelig takkede formanden alle som havde hjulpet til med rådgivning, pasning af bedene i haven, og ikke mindst for et godt samarbejde i bestyrelsen.

Formandens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

Herefter tog Nanna Blixner over.

Nanna Blixner havde udarbejdet en endog meget grundig oversigt, så man en gang for alle kunne få reguleret den aftalte boligforbedring i forhold til etableringsarbejderne på såvel altaner som tagudvidelser. Selve skemaet blev omdelt, men vedlægges ligeledes dette referat.

Nanna Blixner bemærkede at opgørelsen indeholdt perioden 01. december 2004 – 31. maj 2008. I samarbejde og samråd med ATB vil der i den forbindelse blive udarbejdet en spæringsdato for de af foreningens medlemmer som er fraflyttet. En enig generalforsamling tog denne opgørelse til efterretning, tillige ”regulering af boligafgift” (sidste kolonne) samt ”tilgode/skyld” (næstsidste kolonne), hvorefter dette vil blive reguleret af ATB i form af ændringer i opkrævningen af den aftalte boligforbedring fremadrettet samt opkrævet/tilbageført i henhold til Nanna Blixners oversigt.

Sluttelig bemærkede Nanna Blixner at det samlede beløb, som foreningen havde til gode, ikke var indeholdt i det fremsendte budget for 2008.

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 Dørffer. Regnskabet for 2007 udviste et årets resultat på kr. 245.137 efter et afdrag på kr. 261.886 på prioritetsgælden.

HL gennemgik herefter noterne i regnskabet. Nanna Blixner spurgte til den af formanden omtalte BBB regning; om hvorvidt denne var indeholdt i regnskabet fra 2007. HL lovede at undersøge dette. **(Til referatet kan det oplyses, at BBB regningen var medtaget i 2006 årsrapporten og her hensat som en skyldig post, idet betalingen først skete i 2007)**

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af fastsættelsen af andelskronen. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte regnskabet for 2007 og herunder en værdiansættelse på kr. 48.409.926. Dette svarer til en andelskurs på kr. 310,73 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

HL fra ATB gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2008, der – baseret på en 3 % stigning af boligafgiften – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.950.813 og samlede udgifter på kr. 738.500 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 531.313 og et kontant resultat på kr. 263.313



Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, hvorefter generalforsamlingen godkendte dette.

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

Forslag 5.a: Forslag fra Kirsten Olesen om ændring af husorden

Kirsten Olsen havde omdelt forslag til ændring af husorden, således at det fremover måtte være tilladt at holde en mindre hund.

Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til skriftlig afstemning, hvor 5 stemte for forslaget og 15 stemte imod, 1 blank stemme, hvorved forslaget faldt.

6. Valg til bestyrelsen

Laura Christina Petersen og Charlotte Sandvej var på valg og heraf var Charlotte Sandvej indstillet på at modtage genvalg.

Laura Christina Petersen var dog villig til at indvælges som suppleant.

Som ny til bestyrelse opstilledes følgende:

Charlotte Sandvej samt, foreslået af bestyrelsen, Frank Vælum.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater til bestyrelsen, hvilket ikke var tilfældet.

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

John Skaarup, formand	På valg 2009
Charlotte Sandvej, bestyrelsesmedlem	På valg 2010
Frank Vælum, bestyrelsesmedlem	På valg 2010

Som suppleanter valgtes Nanna Blixner samt Laura Christina Petersen.

Ved dette referat vedlægges den opdaterede liste over ansvarsposter i foreningen.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Specielt Arkonagade 4 har problemer med meget svingende varmtvands-temperatur, hvilket bestyrelsen vil undersøge grunden til.
- Der er konstateret udposninger på vægge i trappeopgangene nu 2 år efter istandsættelsen. Bestyrelsen vil se på problemet.
- Ubrugte cykler bør fjernes fra kælderen, så der kan blive bedre plads. Bestyrelsen vil foranstalte en mærkning, således at alle ubrugte cykler kan fjernes.

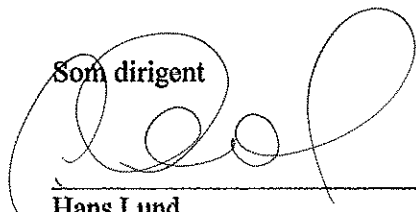


- Igen blev det nævnt, at der er opmagasineret alt for meget på foreningens friarealer, hvorfor alle stærkt opfordredes til at efterkomme generalforsamlingens påbud om at få tingene fjernet.
- Bestyrelsen blev bedt om at holde godt øje med trappevasken specielt i Arkonagade 2.
- Med hensyn til energibesparelse, herunder reduktion af CO2 udslip, opfordres alle til at benytte energipære. At gårdlyset brænder døgnet rundt er en fejl som i skrivende stund er rettet.

I den forbindelse blev det af bestyrelsen bemærket, at man evt. ville flytte el-udtag for at undgå at ejendommen, hvor installationen nu er placeret, uretmæssigt tapper strøm på gårdlavets regning og for lettere at kunne komme til at rette fejl på anlægget. Der var opstået et IT-problem, som dog i første omgang var blevet løst. Man henstillede til at holde øje med ens IP-adresse, og skulle der være problemer, kunne man kontakte Jesper Mynthe. Der vil nu blive arbejdet på at få mere kapacitet på vor internetforbindelse.

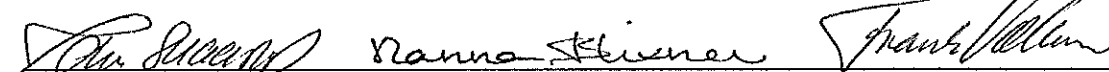
Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 20: 40 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent



Hans Lund

6/5-2008



Som bestyrelse for A/B Kap Arkona.