

ADVOKATFIRMAET
HENNING LEVIN & HENRIK RAVNILD

J.nr. 184-001/AN

R E F E R A T

fra ordinær generalforsamling i A/B Kap Arkona.

År 2005, den 9. maj kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling Andelsboligforeningen Kap Arkona i foreningens festlokale i Arkonagade 4, kld.

Ad pkt. 1. Valg af dirigent.

Morten Pedersen bød velkommen og foreslog administrator Henrik Ravnild som dirigent. Henrik Ravnild blev valgt uden modkandidat, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, men ikke blev afholdt på korrekt tidspunkt. Generalforsamlingen dispenserede for dette, hvorefter generalforsamlingen blev betragtet som beslutningsdygtig.

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret:

andel nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 38 og 41, medens der forelå fuldmagt fra andel nr. 28.

Ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var forinden omdelt i skriftlig form.

Morten supplerede, idet han indledte med en stor tak til medlemmerne for deres imødekommenhed i forbindelse med det gennemførte byggeri.

Der mangler ikke meget i, at byggesagen er færdig. Det ser ud til at budgettet bliver overskredet med ca. 1%, men da der samtidig er mulighed for omlægning af lån vil den fremtidige økonomi for foreningen være sikret.

Der vil i den kommende uge blive afholdt et møde omkring standardisering af blomsterkasser, afskærmningsdug m.v.

Morten fandt anledning til at præcisere, at drøftelser omkring så stort et byggeri er et fællesanliggende, hvorfor drøftelserne skal ske på generalforsamlingen og ikke individuelt med bestyrelsen.

Nanna Blixner blev i den forbindelse takket for sit store arbejde med økonomien og modtog en lille erkendtlighed. Det samme var tilfældet med Nanna Blom og Svend Nielsen for deres store arbejde med haven.

Der forventes afholdt to arbejdsdage til oprydning m.v.

John Skårup spurgte til røgalarmerne. Bestyrelsen beklagede, og lovede at det vil blive gennemført indenfor kort tid.

Der står fortsat meget og flyder i kældergangene. Der må ikke stå noget, ligesom der ikke må stå noget på køkkentrapper.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Henrik Ravnild gennemgik foreningens regnskab for 2004, der udviste et negativt resultat på kr. 923.775,00, hvilket primært skyldtes, at man i år 2004 havde gennemført en vedligeholdelse/renovering af hoved- og bagtrapper. Underskuddet overføres til det kommende regnskabsår, idet likviditeten fortsat var god.

Der blev stillet en række mere konkrete spørgsmål til dele af udgiftsposterne, og disse blev alle besvaret tilfredsstillende.

Henrik Ravnild gennemgik herefter aktiv/passiv siden, idet der navnlig blev brugt tid på beregning af andelskronen. Som følge af tidligere generalforsamlingsbeslutninger og vedtægternes bestemmelser, skal ejendommens værdi opgøres efter reglerne om ejendommens anskaffelssum, uagtet den offentlige ejendomsvurdering nu er væsentlig højere. Derudover fremgår det af vedtægten, at den maksimale stigning er på 6%. I lyset af disse beslutninger blev egenkapitalen herefter fastsat til kr. 3.468.693,00 med en beregning af andelskronen til kr. 26,95.

Regnskab og værdifastsættelsen blev herefter godkendt enstemmigt.

Pkt. 4. Omlægning af lån.

Der var fra Realkredit Danmark fremkommet forslag om omprioritering af foreningens eksisterende lån, hvorved foreningen på årsbasis vil kunne spare kr. 100.000,00 i renter.

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til at foretage denne låneomlægning.

Ad pkt. 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Henrik Ravnild gennemgik det udarbejdede budget og generalforsamlingen tog forslaget om en 2% stigning af boligafgiften til efterretning. Stigningen vil få virkning fra 1. juli 2005.

Ad pkt. 6. Forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Ad pkt. 7. Valg.

På grund af omrokeringer i bestyrelsen blev der nyvalgt en bestyrelse.

Følgende blev valgt:

Irene Mynte, Arkonagade 4, st.
Morten Pedersen, Arkonagade 2, 4. tv.
John Skårup, Sdr. Boulevard 61, 3. tv.

Disse tre konstituerede sig med Irene Mynthe som formand.

For at sikre en sædvanlig valgperiode ifølge § 28, stk. 3, må bestyrelsen vælge hvilke personer der er valgt for to år henholdsvis et år.

Der skulle herefter vælges to suppleanter. Tre medlemmer opstillede til posten, Kirsten Lis Olsen, Charlotte Sandvej og Susanne Mortensen.

Efter skriftlig afstemning blev følgende valgt:

Charlotte Sandvej, Arkongade 2, 1. som første suppleant og
Susanne Mortensen, Sdr. Boulevard 61, 3. th. som anden suppleant.

Ad pkt. 8. Eventuelt.

Morten orienterede om spillehallen og de affødte problemer. Der udspandt sig herefter en længere diskussion om lokalernes anvendelse i tilfælde, at disse bliver frigivet.

Bestyrelsen lovede, at generalforsamlingen vil blive taget med på råd omkring en fremtidig udlejning.

Da den offentlige vurdering er steget væsentlig i forhold til tidligere vil bestyrelsen på et senere tidspunkt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med forslag om ændring af beregningsprincipperne, hvilket også vil indebære en ændring af vedtægten.

Der er fortsat problemer med dørtelefonerne. Bestyrelsen søger at løse dem bedst muligt.

Bestyrelsen havde omdelt et forslag til arbejdsfordeling/udpegning af kontaktpersoner. Glædeligvis ønskede en lang række medlemmer at bistå i de foreslåede arbejder. Bestyrelsen udsender senere en færdig liste med adresser og telefonnumre.

Der var ikke herefter yderligere at drøfte, hvorfor generalforsamlingen kunne afsluttes.

København, den 12. maj 2005.

Som referent:


Henrik Ravnild