



A/B ATB
Veksøvej 89
2700 Brønshøj

Telefon: 3860 7030
Telefax: 3860 7037

Web: www.atb.as
E-mail: arb@atb.as

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Kap Arkona, 1720 København V

Mandag den 16. april 2007 kl. 19.00 afholdtes på adressen Arkonagade 4, kld. i fælleslokalet i ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kap Arkona.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse 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
6. Valg
7. Eventuelt

Repræsenteret var:

Andelslejlighederne nr. 6, 7, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 29, 30, 31, 32, 34 (Fuldmagt - FM), 35, 38, 39 og 44 svarende til i alt 20 ud af foreningen 35 andelshavere.

Endvidere deltog Lars Buck-Arentsen og Camilla Christensen fra ATB.



Ad 1: Valg af dirigent

John Skaarup bød som formand for foreningen velkommen til generalforsamlingen og foreslog herefter Lars Buck-Arentsen (LBA) fra ATB som dirigent og Camilla Christensen fra ATB som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

LBA konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og tillige beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser herfor, hvorefter dirigenten gav ordet til formanden.

Ad 2: Bestyrelsens beretning

John Skaarup aflagde som formand beretning. Herunder kunne formanden bl.a. berette:

- Bestyrelsens arbejde havde budt på både godt og mindre godt. De daglige gøremål er primært blevet klaret af elektronisk post, telefonsamtaler og "møder" på opgangene bestyrelsen imellem.
- Den forrige formand, Irene Mynthe, modtog en forsinket velfortjent gave for hendes indsats som formand i foreningen.
- Foreningen havde desværre måtte tage afsked med Kirsten Petersen, der var afgået ved døden. Per Kongsdal flyttede efterfølgende ind i Kirstens andel og i den forbindelse kunne foreningen byde velkommen til en ny andelshaver, Kathrine Petersen.
- Vedligeholdelse af ejendommen havde bestyrelsen været tilbageholdende med, idet det var stort set umuligt at få håndværkere.
- En stor post i regnskabet havde været at få tætnet taget over Jimmie's og Ole's tagbolig i Sdr. Boulevard 61, 4. tv. Det var blevet konstateret, at vandet kom ind fra skorstene, og ikke fra det nye tag, hvorfor foreningen har måttet dække udgifterne hertil.
- En del trælistere på altanerne er udskiftet. Udgiften er betalt over altanregnskabet.
- Formanden redegjorde specifikt for, at det af vedtægterne fremgår, hvilke udgifter som foreningen betaler og hvilke udgifter, som den enkelte beboer skal afholde. Samtidig gjorde formanden gældende, at skal udgiften til håndværkere dækkes, skal bestyrelsen godkende reparationen før håndværkeren rekvireres. Hvis bestyrelsen ikke bliver informeret, er det andelshaveren selv, der skal dække udgiften til håndværkeren.
- Spillehallen har fået ny lejer. På et beboermøde blev det vedtaget at bliver lejemålet opsagt, kan bestyrelsen bestemme hvem der skal ind som ny lejer. I kontrakten vil det herefter fremgå, at lejemålet ingen afståelsesret har.
- Bestyrelsen har i samarbejde med ATB fået udarbejdet en salgsprocedure. Salgsproceduren indeholder trin for trin af salgsprocessen.
- I slutningen af 2006 modtog bestyrelsen en slutregning fra firmaet B. Barndorf Bendtsen på kr. 261.000,- som slutregning for indretning af vaskeriet og fællesrummet. Projektet var afsluttet 4 år og 9 måneder tidligere, men grundet en fejl i deres edb-system, var den først fremkommet i december 2006. Efter at bestyrelsen havde gennemgået sagen med såvel Uffe Black Nielsen og ATB, hvor man havde overvejet at undlade at betale, havde man dog til sidst valgt at betale regningen.
- Formanden takkede alle de andelshavere, der havde varetaget diverse ansvarsposter i foreningen. Ønsker andelshaverne en oversigt over fordelingen på ansvarsområder kan formanden kontaktes.



- Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at udskifte deres reguleringsventiler ud med termostatventiler, idet der er penge at spare på varmeregningen.
- Batterierne i brandalarmerne skal skiftes og bestyrelsen har været i gang med at skifte nogle batterier. Begynder nogle brandalarmer at afgive et pip hvert 3. minut, skal formanden kontaktes således, at batteriet kan blive skiftet. Alle andelshavere opfordres til at skifte batteriet i deres brandalarm. Er der nogle andelshavere, der har problem med udskiftningen, kan formanden kontaktes.
- Formanden takkede slutteligt på bestyrelsens vegne for et godt samarbejde i den forløbne periode og ser frem til, at samarbejdet fortsætter i fremtiden.

Dirigenten forespurgte om der var nogen bemærkninger til bestyrelsens beretning. Idet dette ikke var tilfældet, tog generalforsamlingen herefter bestyrelsens beretning til efterretning. Beretningen vil blive udsendt med nærværende referat.

Ad 3: Godkendelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Lars Buck-Arentsen (LBA) fra ATB gennemgik årsregnskabet for 2006 udarbejdet af Svend Dørffer og redegjorde her for de væsentligste poster i regnskabet og noterne hertil. Regnskabet udviste et positivt resultat på kr. 53.279,- efter afdrag på prioretsgæld, hvorefter egenkapitalen udgør kr. 4.106.285,-

LBA redegjorde for noterne i regnskabet herunder, at note 9 ombygning af kælder inkluderede slutregningen fra firmaet B. Barndorf Bendtsen på kr. 261.000 og at beløbet var afsat i foreningens skyldige omkostninger.

En andelshaver ønskede omlyst hvad note 10 vandregnskab vedrører, hvilket ATB lovede at undersøge efterfølgende. ATB kan derfor til referatet fra revisor oplyse følgende: "I note 10 er tallene for 2005 indeholdt i tallene for 2006. Det vil sige at f.eks. vandudgiften i 2006 er på kr. 57.396 (kr. 109.990-52.594). Til næste regnskab ændrer jeg opstillingen, så det er tydeligere, hvad den reelle vandindtægt og udgift er."

Ligeledes blev der forespurgt til note 19, hvortil det til referatet bemærkes, at foreningens ejerantebrev er i depot hos ATB samt at revisor har noteret, at forpligtelsen nævnt i regnskabet omkring pantsætning ikke længere er korrekt, hvorfor denne slettes.

Inden værdiansættelsen forespurgte LBA om der var yderligere punkter i regnskabet der ønskes gennemgået, hvilket ikke var tilfældet.

Herefter gennemgik Lars Buck Arentsen bestyrelsens forslag til fastlæggelse af andelsværdier, hvor bestyrelsen havde indhentet handelsvurdering til brug for fastsættelse af andelsværdierne. Bestyrelsen foreslog at man reserverede kr. 4.000.000 til fremtidig vedligeholdelse, hvorefter andelskursen kunne fastsættes til kr. 303,06.

I tillæg til forslaget fra bestyrelsen med en værdiansættelse på kr. 303,06 med en hensættelse på kr. 4.000.000 blev der stillet forslag om en værdiansættelse baseret på en offentlige



ejendomsvurdering kurs, der med en hensættelse på kr. 4.000.000 ville give en andelskurs på 223,99.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning, hvor bestyrelsens forslag, som det mest vidtgående, blev sat til afstemning først. Afstemningen viste 16 stemmer for, 2 stemmer imod og 2 stemmer blank, hvorefter andelskurs 303,06 blev vedtaget.

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

Lars Buck-Arentsen (LBA) gennemgik herefter budgettet for 2007, der budgetteres med en 3 % stigning af boligafgiften til dækning for almindelig prisudvikling, således at de samlede indtægter budgetteres til kr. 1.837.676,-. Samtidig budgetteres foreningen med samlede udgifter på kr. 825.500,- plus udgifter til finansiering på kr. 678.500 og årlige afskrivninger på kr. 43.214, hvorefter årets kontante resultat kunne budgetteres til kr. 29.462,-.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse om stigningen i boligafgiften, hvorefter generalforsamlingen gik til afstemning. Her blev budgettet enstemmigt godkendt med en 3 % stigning af boligafgiften fra næste opkrævningstermin uden tilbagevirkende kraft.

Ad 5: Forslag

Der var ikke indkommet forslag, hvorfor punktet udgik.

Ad 6: Valg

John Skaarup var på valg og var indstillet på genvalg.

Som suppleant var Susanne Mortensen indstillet genvalg mens Nana Blom og Kirsten Lis Olsen også ønskede at opstille til suppleanter til bestyrelsen. Efter kampvalg blev Susanne Mortensen genvalgt og Nana Blom nyvalgt.

Herefter består bestyrelsen af følgende:

John Skaarup, bestyrelsesmedlem	(På valg 2009)
Laura Christina Petersen, bestyrelsesmedlem	(På valg 2008)
Charlotte Sancvej, bestyrelsesmedlem	(På valg 2008)
Susanne Mortensen, suppleant	(På valg 2008)
Nana Blixner, suppleant	(På valg 2008)

Bestyrelsen vil blive konstitueret ved næste bestyrelsesmøde.

Ad 7: Eventuelt

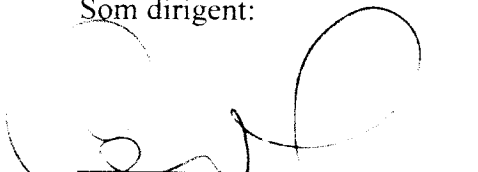
Under punktet eventuelt drøftede generalforsamlingen følgende punkter:



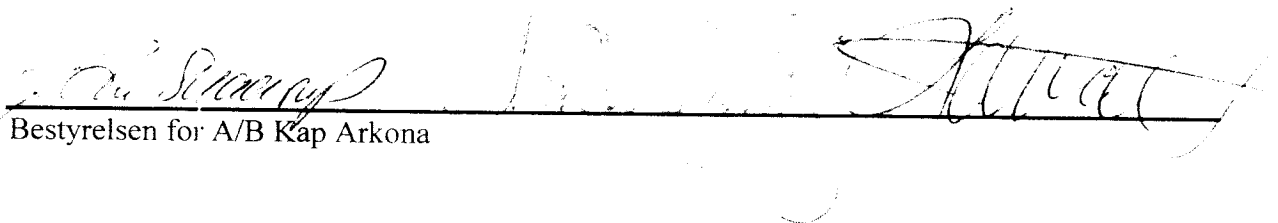
- Der var ønske om at få bevilget en sum penge til noget mere/nyere bestik i fælleslokalet, hvortil bestyrelsen opfordrede beboerne til at komme med et forslag til bestyrelsens stillingtagen.
- Nogle andelshavere ytrede ønske om nye havestole og borde. Bestyrelsen opfordrer til, at brugere af haveanlægget indhenter tilbud og herefter taler videre med bestyrelsen herom
- Frank, bestyrelsesmedlem for gårdlauget ytrede ønske om, at Gårdlauget kan overtage foreningens nuværende havemøbler, når/hvis der bliver indkøbt nye møbler.

Der var herefter ikke yderligere til eventuelt, hvorefter dirigenten kunne hæve generalforsamlingen kl. 20.40.

Som dirigent:



Lars Buck-Arentsen



Bestyrelsen for A/B Kap Arkona