



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

Tirsdag den 5. april 2011 kl. 19.00 afholdtes i foreningens fælleslokale på adressen Arkonagade 4, kld., 1720 København V. ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kap Arkona.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning. Beretningen læses ikke op.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag vedrørende betaling af vand. Forslaget vedlægges.
6. Valg
 - a. På valg til bestyrelsen er bestyrelsesformand John Skaarup samt suppleanterne Laura Christina Pedersen og Jette Riedel, der alle modtager genvalg.
7. Eventuelt

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

Andelene 7, 8, 9 (FM), 10 (FM), 11 (FM), 15, 16, 17, 18, 19, 20 (FM), 21, 23, 27, 28, 30 (FM), 31, 34 (FM), 35, 38 og 44 svarende til 21 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 11. marts 2011 og tillige beslutningsdygtig

Dirigenten gav herefter ordet videre til formanden for bestyrelsen.

2. Bestyrelsens beretning. Beretningen læses ikke op.

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

- **Graffiti**
- **Sålbænke**
- **Tørrerummet**
Nanna Blixner kunne oplyse at der er kommet nyt gulv.
- **Belysning opgange og kælderen**
- **Penge**
John Skaarup kunne oplyse, at foreningen pt. har en likvid kapital på ca. kr. 430.000.
- **Vedligeholdelse af varmeanlæg**
- **Nøgler til kælder og loftrum**
- **Boligafgift**
- **Servicefirma**
John Skaarup orienterede om, at foreningens nuværende rengøringsfirma er opsagt og efter anbefaling fra gårdlauget er "Fejekosten" antaget til en mindre pris og et mere omfattende arbejdsområde.
- **Advarsel specielt til de ældre andelshavere**
- Jette Riedel opfordrede alle beboere til at være på vagt og ikke bare lukke ind, når der bliver sagt reklamer, men være helt sikker på, hvem det er, der lukkes ind.
- **Andelshavere**
- **Andelskronen**
- **Tak til bestyrelsen**
- **Her er den tekst der går igen år efter år i denne beretning og som desværre er nødvendig at gentage igen og igen (oprydning i fællesarealer)**
- **Affald**
- Frank Vælum gav en grundig orientering om affaldssituationen og opfordrede beboerne til ikke at overfylde affaldscontainerne og specielt til at sprætte papkasser op, så de ikke fylder så meget.
- **Røgalarmer**
- **Husk også stadig at spare på vandet**
- **Telefon og internet**



- **Afslutning**

Bestyrelsen takkede hinanden for et godt samarbejde og rettede ligeledes en tak for et godt samarbejde med administratorselskabet ATB.

Generalforsamlingen stillede nogle afklarende spørgsmål til beretningen, herunder en henstilling til alle andelshavere om at tage hensyn til øvrige beboere i forbindelse med afholdelse af fester og lignende og ikke henkaste øldåser og cigaretskodder i gården, ligesom foreningens husorden også gælder for ophold på ejendommens altaner.

Generalforsamlingen opfordrede derfor bestyrelsen til at fremkomme med forslag til en revideret husorden på dette område.

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 2010 udviste et årets resultat på minus kr. 37.847 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne i årsrapporten. Generalforsamlingen forespurgte til friværdien i andelsforeningen og formanden kunne i den forbindelse oplyse, at foreningen har en stor friværdi, f.eks. i modsætning til nyere andelsforeninger, hvorefter der ikke var yderligere spørgsmål til selve årsrapporten.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af fastsættelsen af andelskronen, hvorefter generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte årsrapporten for 2010 og herunder en værdiansættelse på kr. 39.184.553 baseret på den indhentede valuarvurdering. Dette svarer til en andelskurs på kr. 274,17 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 2011, der – baseret på en 2,13 % stigning af boligafgiften – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 2.030.183 og samlede udgifter på kr. 1.004.200 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 353.769 efter finansieringsindtægter og udgifter og et årets kontant resultat på kr. 48.769 efter afdrag på prioritetsgælden.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, herunder at udgiften til antenne og internet fremover flyttes til udgiftsgruppen ”forsikringer og abonnement” og vaskeriudgiften til ”vicevært og renholdelse”, hvorefter generalforsamlingen godkendte budgettet.

5. Forslag



a. Bestyrelsen stiller forslag vedrørende betaling af vand. Forslaget vedlægges.

Nanna Blixner motiverede forslaget herunder, at hvis forslaget blev vedtages, skal der ikke hvert år være en drøftelse af betalingen for vand, idet vandudgifterne herefter fordeles som nævnt i forslaget og baseres på de faktiske udgifter andelsforeningen har haft ifølge den årlige vandafregning.

Under den forudsætning at Nanna Blixner havde de korrekte oplysninger vedr. antal beboere og vaskemaskiner i de enkelte lejligheder, ville udgiften til vand i 2011 blive følgende:

	Kr.
1. person til fuld pris	197,79
Yderligere personer over 3 år til 50% af fuld pris	98,89
Vaskemaskine til 25% af fuld pris	49,45

Efter en længere drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 18 stemte for forslaget og 2 stemte imod og 1 undlod at stemme, hvorved forslaget blev vedtaget.

6. Valg

a. På valg til bestyrelsen er bestyrelsesformand John Skaarup samt suppleanterne Laura Christina Petersen og Jette Riedel, der alle modtager genvalg-

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater til bestyrelsen, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter John Skaarup blev genvalgt som formand for foreningen.

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

John Skaarup, formand	På valg 2013
Frank Vælum, bestyrelsesmedlem	På valg 2012
Nanna Blixner, bestyrelsesmedlem	På valg 2012

Som suppleanter genvalgte Laura Christina Petersen og Jette Riedel.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

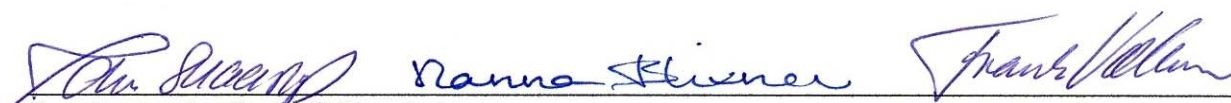
- Camilla Badse efterlyste en vedligeholdelsesplan for ejendommen og Uffe Blach Nielsen oplyste, at der meget nemt kunne udarbejdes en simpel plan, såfremt generalforsamlingen ønskede det. John Skaarup kunne ligeledes oplyse, at bestyrelsen har en plan, som omhandler de næste 4-5 år og omfatter en renovering af andelsforeningens VVS-installationer og en færdiggørelse af facaden. Disse arbejder er estimeret til at koste ca. kr. 250.000 pr. år.
- Generalforsamlingen anførte, at køkkentrapperne trænger til at blive lakeret.
- I. Brynjølfsson foreslog, at der afholdes en fælles arbejdsdag til vedligeholdelse af haven. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning.

- Frank Vælum gav en status på andelsforeningens kabel-tv anlæg, hvor signalleverandøren er YouSee og hvor samtlige lejligheder er tilmeldt med fuld pakke til en meget favorabel pris. (samme pris som mellempakke). Dette forhold kan kun ændres, såfremt foreningens anlæg ændres fra et sløjfeanlæg til et stikledningsanlæg, hvilket vil koste ca. kr. 2.500 pr. lejlighed.
- Jette Riedel kritiserede bestyrelsen for dens måde at håndtere dødsfald i foreningen, idet det ikke er alle, som bliver nævnt i beretningen, ligesom der heller ikke bliver sendt blomster til alle. Jette Riedel foreslog, at enten sker der markering for alle eller også markeres det slet ikke i forhold til andelsforeningen. Bestyrelsen tog kritikken til efterretning.
- Laura Christina Petersen ville gerne i gang med anden etape af altanprojektet og udleverede nogle beregninger til interesserede beboere. Beregningerne skulle ses som foreløbige, idet der manglede nogle omkostninger. Uffe Blach Nielsen oplyste, at et tillæg på 5 % på de anførte priser ville give en mere realistisk pris.
- I. Brynjølfsson henstillede til andelshaverne om at tage hensyn til underboere ved rengøring af tag og altaner.

Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 21.10 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent

26.4.2011


Som bestyrelse for A/B Kap Arkona.