



ATB ApS  
Veksøvej 89  
2700 Brønshøj

Telefon: 3860 7030  
Telefax: 3860 7037

Web: [www.atb.as](http://www.atb.as)  
Email: [atb@atb.as](mailto:atb@atb.as)

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Kap Arkona

Tirsdag den 12. april 2016 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. Beretningen vedlægges.
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
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 13.C. Forslag vedlægges.
  - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring og supplerings af vedtægternes § 24. Forslag vedlægges.
  - c. Bestyrelsen stiller forslag til ændring af modtagelse af TV-signal og udbyder af TV-kanaler. Forslag vedlægges.
6. Valg. På valg er:  
Bestyrelsesmedlem Frank Vælum  
Bestyrelsesmedlem Nanna Blixner  
Suppleant Emile Péronard  
Suppleant Haldan Fryd Koot
7. Eventuelt

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

Andelene 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16 (FM), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 (FM), 26, 27, 28, 31, 32, 34 (FM), 35, 36, 37, 38 (FM), 39 (FM), 40, 41 og 44 svarende til 29 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 18. marts 2016 og tillige beslutningsdygtig også til endelig stillingtagen til punkt 5.a og 5.b i dagordenen, der krævede at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

Dirigenten gav herefter ordet videre til formanden for bestyrelsen.

## 2. Bestyrelsens beretning. Beretningen læses ikke op. Beretningen vedlægges.

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

- Endnu et år hvor alt er gået ganske udemærket
- Gårdmiljøets "vagthunde"
- Vedligehold
- Penge
  - Bestyrelsen ønsker, at posten Likvide beholdninger i regnskabet fremover underopdeles i 2 poster, nemlig en post til foreningens drift og en post til vedligeholdelse af altaner og tagudvidelser.
- Servicefirma
- Lejere
- Gårdlauget
  - Frank Vælum fremførte, at der ikke tilgår andelsforeningen nogen som helst information om hvad der foregår i gårdlauget og opfordrede derfor andelshaverne til at møde op til den ordinære generalforsamling den 28. april 2016 kl. 19.00 i fælleslokalet E/F Ingerslevsgade/Arkonagade (kælderen) – indgang via gadesiden mellem Ingerslevsgade 126-124
- Juletræ
- Nye andelshavere
- Andelskronen
- Det varme vand
- Trappelyset
- Cykelkælderen
  - En andelshaver fremførte at den kraftige lampe på sidevæggen giver meget lys også i lejligheden, samt at området i forbindelse med fester er blevet et samlingssted for rygere. En afskærmning kunne muligvis etableres for at undgå unødigt lysindfald i lejligheden.
- Røgalarmer
- Husk også at spare på vandet
  - Bestyrelsen opfordrede til at spare på vandet.
- Telefon og Internet



- TV signal
- Energimærkning
- Hovedtrapperne
- Fællesrummet, baderummet og vaskeriet

Bestyrelsen rettede en tak Kirsten Olsen for at tage sig af indkøb af sæbe.

Da der er kommet en del nye andelshavere gentages de næste 4 punkter fra sidste års beretning ang.:

- Glasforsikring
- Nøgler til kælder og loftrum
- Advarsel til andelshaverne
- Uvedkommende personer i gården  
Vær opmærksom på personer – specielt udenlandske kvinder - som færdes i gården og stjæler cykelanhængere og små cykler.
- Affald  
Frank Vælum opfordrede til at anvende de opstillede containere til plastic og flasker, samt folde papkasser sammen før udsmidning i containeren.
- Afslutning

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

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

Revisor Anette Holmskov gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2015 udviste et årets resultat på kr. 470.029 og et årets kontant resultat på minus kr. 26.201 efter afdrag på prioritetsgælden. Anette Holmskov gennemgik herefter de væsentligste noter i årsrapporten og oplyste i denne forbindelse, at andelsforeningens egen andel i form af fællesrummet var udgået af opgørelsen.

John Skaarup anførte i forbindelse med gennemgangen, at overskriften på note 23 rettelig burde hedde vandregnskab – netto.

Generalforsamlingen forespurgte til note 3 omkring reduktion i erhvervsleje og formanden kunne oplyse, at forening grundet sygdom havde givet frisørsalonen en reduktion i huslejen i seks måneder.

Generalforsamlingen forespurgte endvidere til note 15 omkring lån til andelshavere og Nanna Blixner kunne oplyse, at det var lån givet i forbindelse med etablering af tagterrasser.

Generalforsamlingen forespurgte endvidere også til note 24 angående internet og telefonregnskab og generalforsamlingen havde efterfølgende en længere drøftelse angående en evt. omlægning til f.eks. IP-telefoni.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål til selve årsrapporten.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af fastsættelsen af andelskronen.



Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte årsrapporten for 2015 og herunder en værdiansættelse på kr. 43.272.338 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.2015 af Valuaren.dk. Dette svarer til en andelskurs på kr. 304,2206 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**

Revisor Anette Holmskov gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2016, der – baseret på uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.891.392 og samlede udgifter på kr. 999.130, således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 544.513 efter finansieringsindtægter og udgifter og et årets kontante resultat på kr. 2.262 efter afdrag på prioritetsgælden.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, hvorefter generalforsamlingen godkendte dette.

#### **5. Forslag**

##### **a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 13.C. Forslag vedlægges.**

Dirigenten bemærkede igen for god ordens skyld, at fremmødet var tilstrækkeligt til endelig stillingtagen til forslaget, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

John Skaarup motiverede herefter yderligere forslaget og redegjorde herunder for, at begge parter skulle stå på andelsbeviset ligesom parterne også skulle være noteret på ventelisten.

Efter en længere drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 27 stemte for forslaget og 1 stemte imod, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

##### **b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring og supplerings af vedtægtens § 24. Forslag vedlægges.**

Dirigenten bemærkede igen for god ordens skyld, at fremmødet var tilstrækkeligt til endelig stillingtagen til forslaget, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret.

Dirigenten motiverede kort forslaget og efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning og vedtog enstemmigt forslaget.

##### **c. Bestyrelsen stiller forslag til ændring af modtagelse af TV signal og udbyder af TV kanaler. Forslag vedlægges.**

Frank Vælum motiverede forslaget og meddelte, at der fra Nanna Blixner var indsendt et suppleringsforslag om, at AB Kap Arkona ændrede tv-abonnement hos YouSee fra fuldpakke til grundpakke. Det var dog i forslaget anført, at forslaget kun skulle komme til afstemning, såfremt bestyrelsens forslag ikke blev vedtaget.



Efter en længere drøftelse, gik generalforsamlingen til afstemning, hvor bestyrelsens forslag blev vedtaget med 23 stemmer for og to imod, hvorved Nanna Blixners suppleringsforslag derved udgik.

## 6. Valg

**På valg er: Bestyrelsesmedlem Frank Vælum og bestyrelsesmedlem Nanna Blixner, suppleant Emile Péronard og suppleant Halfdan Fryd Koot.**

Begge bestyrelsesmedlemmer og begge suppleanter modtog alle genvalg og dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater til bestyrelsen og som suppleanter, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Frank, Nanna, Emile og Halfdan blev genvalgt med akklamation.

Efter bestyrelsen for A/B Kap Arkona har konstitueret sig selv, ser den herefter ud som følger:

John Skaarup, formand	På valg 2017
Frank Vælum, bestyrelsesmedlem	På valg 2018
Nana Blixner, bestyrelsesmedlem	På valg 2018

Suppleanter: Emile Péronard og Halfdan Fryd Koot begge på valg 2017.

## 8. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at undersøge, hvilke konsekvenser det ville have, hvis foreningen nedlagde fastnet telefonerne og f.eks. indførte IP-telefoni.
- Generalforsamlingen stillede nogle afklarende spørgsmål til gårdlauget og Frank Vælum opfordrede endnu en gang til deltagelse i generalforsamlingen den 28. april og ville i den forbindelse udsende indkaldelse, regnskab og budget til samtlige andelshavere. Efterfølgende meddelte Glenn Horstbøl sig villig til at opstille til gårdlaugets bestyrelse.
- Generalforsamlingen forespurgte til, hvorfor der ikke indkaldtes til en fælles arbejdsdag. Nanna Blixner meddelte, at der i forbindelse med afholdelse af en sådan arbejdsdag var en hel del praktiske gøremål, men med hjælp fra andre andelshavere, så ville Nanna gerne deltage i at afholde en sådan. Efterfølgende meldte Camilla Badse og Lill Andreasen som assistance.
- Martin Nørregaard forespurgte om det er muligt at få altan enkeltvis. Nanna Blixner ville gerne være behjælpelig med de økonomiske beregninger, men at indhente tilbud og tilladelse til opsætning heraf skal initieres af de enkelte andelshavere. Hvis der bliver et nyt altanprojekt, skal foreningen stå som bygherre for dette, hvorfor det skal drøftes nærmere med bestyrelsen.
- Prøveperioden for den etablerede sandkasse er udløbet og alt forløber tilsyneladende tilfredsstillende.
- Generalforsamlingen ville gerne opfordre alle andelshavere til melde sig til Kap Arkonas Facebook gruppe.



**Dirigenten hævde herefter generalforsamlingen kl. 22.00 og takkede for god ro og orden.**

Som dirigent

---

Erik Wendel Nielsen

---

Som bestyrelse for A/B Kap Arkona