

A/B Arkonagade 6-8 GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Dato	År 2012, tirsdag den 30. oktober kl. 18.30
Sted/Adresse	Arkonagade 8, kælderen, 1726 København V
Til stede	12 andelshavere, heraf 2 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Steen Thomsen, ADLEX Ejendomsadministration ApS

Der foretoges følgende dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent						
2		Aflæggelse af bestyrelsens beretning						
3		Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2011/12, herunder godkendelse af andelsværdien samt forelæggelse af budget for 2012/13. Budgettet indeholder uændret boligafgift.						
4		Forslag						
	4.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån.						
	4.2	Bestyrelsen fremsætter forslag om nye vedtægter i sin helhed. Bestyrelsen foreslår de nye vedtægter udarbejdes med udgangspunkt i ABF standardvedtægter og tilpasset, hvor det skønnes formålstjenstligt. Eventuelle ændringsforslag skal fremsættes skriftligt senest 8 dage før generalforsamlingen.						
	4.3	Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af foreningens vedtægter §9, §3.2 samt §16.4.						
	4.4	Forbedringer iht til budget. Bestyrelsen foreslår kr. 100.000, iht. budget, skal bruges til: 1) Isolering af loft 2) Trækasser ved dørene mod gaden 3) Nedtagning af puds i kælderen 4) Radiator i kælder 5) Højt vandluk i kælder						
5		Valg						
	5.1	Valg af bestyrelse På valg er: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Formand</td> <td style="width: 33%;">Søren Jensen</td> <td style="width: 33%;">Genopstiller som bestyrelsesmedlem</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Martin Biil-Larsen</td> <td>Genopstiller ikke</td> </tr> </table> Heidi Jensen opstiller som formand.	Formand	Søren Jensen	Genopstiller som bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem	Martin Biil-Larsen	Genopstiller ikke
Formand	Søren Jensen	Genopstiller som bestyrelsesmedlem						
Bestyrelsesmedlem	Martin Biil-Larsen	Genopstiller ikke						
	5.2	Valg af Revisor Det er en betingelse for valg til revisor, at revisor forpligter sig til at have udarbejdet regnskab senest 60 dage efter regnskabsårets afslutning, idet administrator samtidig forpligter sig til senest 40 dage efter regnskabsårets afslutning at sende regnskabsmaterialet til revisor.						
	5.3	Valg af administrator						
6		Eventuelt						

Ad. 1. – Valg af dirigent og referent.

Dirigent	Bestyrelsen bød velkommen og foreslog advokat Steen Thomsen (herefter: ST) fra ADLEX Ejendomsadministration ApS som dirigent. Der var ingen andre forslag, og ST blev enstemmigt valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet.	ST valgtes som dirigent
Referent	Bestyrelsen foreslog Steen Thomsen fra ADLEX Ejendomsadministration ApS som referent. Der var ingen andre forslag, og ST blev enstemmigt valgt.	ST valgtes som referent

Ad. 2. - Aflæggelse af bestyrelsens beretning.

	<p>Formand Søren Jensen (herefter: SJ) gennemgik bestyrelsens beretning.</p> <p>Der har været afholdt 7 bestyrelsesmøder i løbet af året.</p> <p>Der er ugentlig e-mail korrespondance i bestyrelsen.</p> <p>Københavns Kommune har ordnet rør/sok.</p> <p>Der er blevet sat vaskermaskiner op. Indtægter på kr. 5.500 første år.</p> <p>Køkkenet i kælderen er blevet ordnet.</p> <p>Bagdøre er fikset.</p> <p>Der er blevet udråbejdet en Arkitektrapport/vedligeholdelsesplan. Denne kan findes på forningens hjemmeside: arkonagade.adlex.dk (brugernavn 10006, adgangskode 10006).</p> <p>Tilbage meldingen vedr. faldstamme/stigstrenger er, at der ikke var synlige skader på rør imellem gulv (Finn L. Davidsen).</p> <p>Der er afholdt 4 byggemøder.</p> <p>Bestyrelsens fremadrettede plan er at følge vedligeholdelsesplan i det omfang der er økonomisk råderum til det.</p> <p>Kommentarer til bestyrelsens beretning:</p> <p>En andelshaver kommenterede at hullerne til rørene var for store og at arbejdet kunne være gjort bedre.</p> <p>Herefter udspandt sig en større diskussion om, hvor store arbejdsbyrder bestyrelsen er forpligtet til i forbindelse med byggesager. Der blev opfordret til at være mere kritisk i forbindelse med valg af håndværkere.</p> <p>En andelshaver opfordrede til at man ved fremtidige badeværelsesarbejder skal lade andelshaverne gå sammen og få et bedre samlet tilbud. Formanden sagde at mange ting som påpeges er iagttaget i forbindelse med projektet.</p> <p>Beretningen blev herfter enstemmigt godkendt.</p>
--	---

Ad. 3. – Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2011/12, herunder godkendelse af andelsværdien samt forelæggelse af budget for 2012/13. Budgettet indeholder uændret boligafgift.

<p>Regnskab</p>	<p>ST forelagde årsregnskabet for 2011/12 i hovedposter. (Der henvises til regnskabet).</p> <p>Note 7 "Ekstra administrationshonorar" Overskriften "ekstra administrationshonorar" er ikke dækkende for posten på kr. 14.309.</p> <p>Beløbet på kr. 14.308,75 er sammensat af en række poster, som burde have været delt ud med specifikationer i regnskabet. Kr. 602,50 er udgifter til porto, kr. 285,00 er udgift til kopiering af referater, og kr. 600,00 udgøres af gebyrer.</p> <p>Den største del af samleposten, i alt kr. 12.821,50 vedrører 2010/2011-regnskabet, men er først udgiftsført i 2011/12-regnskabet. Udgifterne på kr. 12.821,50 fordeler sig på 2 ydelser/opgaver. Den ene vedrører etablering af et bevilget overtræk på kr. 300.000 i Danske Bank i perioden den 01.02.11-01.04.11, og skulle således være opført i regnskabet som "låneomkostninger". Den anden vedrørende omfattende bistand til den daværende bestyrelsesformand Henrik Simonsen i forbindelse med gennemgang og besvarelse af spørgsmål inkl. undersøge og fremfinde bilag fra til tidligere års regnskaber.</p> <p>Bestyrelsesgodtgørelse, forsikringsudbetaling m.m. I regnskabet 2011/2012 note 7 fremgår en udgift på kr. 5.000 til "bestyrelsesgodtgørelse". På generalforsamlingen blev der forespurgt til posten og det blev forklaret, at kr. 5.000 var kompensation til bestyrelsesmedlemmerne Søren Jensen og Christian Jørgensen for tidsforbrug ifm. oprydning efter vandskaden. Bestyrelsen forklarede, at beløbet var dækket af forsikringsudbetalingen fra Codan. Generalforsamlingen bad derefter om en redegørelse for, hvor modposten/indtægten fremgår af regnskabet. Modposten indgår i note 8 (diverse) på kr. 997,00. Denne post indeholder også andre udgifter. Samtlige poster i relation hertil fremgår af bilag 1 til referatet.</p> <p>Af bilag 1 fremgår det bl.a. at der i alt er modtaget forsikringsudbetaling på kr. 29.048.</p> <p>Bilag 1 indeholder 2 opstillinger. Dels en opstilling af "forsikrings sagen" og dels en opstilling af alle poster indeholdt i "Diverse note 8".</p> <p>Det blev indskærpet at spørgsmål til regnskab skal stilles af andelshavere forud for generalforsamlingen.</p> <p>Regnskabet blev godkendt med forbehold for ovennævnte.</p>	<p>Regnskabet blev enstemmigt vedtaget med forbehold for 2 poster: bestyrelsesgodtgørelse og ekstra administratorhonorar.</p>
<p>Andelsværdi</p>	<p>Andelsværdien blev vedtaget til kr. 13.402</p>	
<p>Budget</p>	<p>ST forelagde driftsbudgettet.</p> <p>En andelshaver kommenterede at bestyrelsesgodtgørelse er en glidebane. Formanden agumenterede at det giver mening, ikke mindst henset til den arbejdsmængde, der er forbundet hermed.</p>	<p>Budgettet blev enstemmigt vedtaget.</p>

Ad. 4. – Forslag.

Pkt.	Forslag	Beslutning
4.1.	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget..
4.2.	<p>Bestyrelsen fremsætter forslag om nye vedtægter i sin helhed.</p> <p>Bestyrelsen foreslår de nye vedtægter udarbejdes med udgangspunkt i ABF standardvedtægter og tilpasset, hvor det skønnes formålstjenligt.</p> <p>Eventuelle ændringsforslag skal fremsættes skriftligt senest 8 dage før generalforsamlingen.</p> <p>En andelshaver syntes at det er en stor fordel at bruge standardvedtægter.</p> <p>En andelshaver sagde at standardvedtægterne er bedre nogen steder, og nogen steder er de nuværende vedtægter bedre. Eks. skal begrænsning på lån på 80 % fastholdes syntes andelshaveren.</p> <p>§ 2 fra nuværende vedtægter er bortfaldet.</p> <p>Kvalificerede flertalsbestemmelser på generalforsamlingen er ændret .</p> <p>Det er rimeligt at bestyrelsens skal godkende lejen.</p> <p>En andelshaver spurgte ind til hvordan proceduren er, hvis der stemmes ja.</p> <p>En andelshaver kommenterede at det af og til ikke forstået nuværende vedtægter.</p> <p>En andelshaver kommenterede, at andelshaveren ikke kan se hvorfor der ikke er større sikkerhed ved standardvedtægter.</p> <p>I henhold til foreningens vedtægter § 18 kræver forslag om vedtægtsændring at mindst 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer er til stede, og at mindst 3/4 af disse stemmer for forslaget. Dette var ikke tilfældet.</p> <p>Bestyrelsen vil hurtigst muligt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget genfremsættes.</p>	Forslaget blev vedtaget med 9 stemmer for, 1 stemmer imod og 2 stemmer hverken for eller imod.
4.3.	<p>Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af foreningens vedtægter §9, §3.2 samt §16.4.</p> <p>Da fremmødet til generalforsamlingen ikke var tilstrækkeligt til at forslaget om vedtægtsændring kunne vedtages, vil bestyrelsen hurtigst muligt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget genfremsættes.</p>	Forslaget blev vedtaget med 9 stemmer for, 1 stemmer imod og 2 stemmer hverken for eller imod.
4.4.	<p>Forbedringer iht til budget.</p> <p>Bestyrelsen foreslår kr. 100.000, iht. budget, skal bruges til:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Isolering af loft 2) Trækasser ved dørene mod gaden 3) Nedtagning af puds i kælderen 4) Radiator i kælder 	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

	<p>5) Højt vandluk i kælder</p> <p>En andelshaver spurgte om det har noget med skybrudssikring at gøre. Hertil svarede bestyrelsen nej.</p> <p>En andelshaver anbefalede at tage en ting ad gangen.</p> <p>En andelshaver spurgte hvad trækasser ved døren var til for. Hertil svarede bestyrelsesformanden at det er for at isolere og er en billig måde at lukke af på.</p>	
--	---	--

Ad. 5. – Valg af bestyrelse

Til bestyrelsen valgtes:

Formand	Heidi Rønnow Jensen
Bestyrelsesmedlem	Søren Jensen
Bestyrelsesmedlem	Christian Jørgensen
Bestyrelsesmedlem	Noe Isgaard

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Heidi Rønnow Jensen	På valg i 2014
Bestyrelsesmedlem	Søren Jensen	På valg i 2013
Bestyrelsesmedlem	Christian Jørgensen	På valg i 2013
Bestyrelsesmedlem	Noe Isgaard	På valg i 2014

Pkt.		Beslutning
5.2. – valg af revisor	<p>Valg af Revisor</p> <p>Det er en betingelse for valg til revisor, at revisor forpligter sig til at have udarbejdet regnskab senest 60 dage efter regnskabsårets afslutning, idet administrator samtidig forpligter sig til senest 40 dage efter regnskabsårets afslutning at sende regnskabsmaterialet til revisor.</p>	Revisor blev enstemmigt genvalgt.
5.3. – valg af administrator	ADLEX Ejendomsadministration ApS var på valg.	Adlex Ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

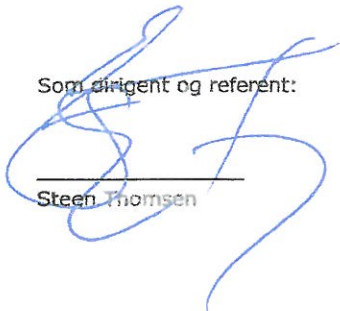
Ad. 6. – Eventuelt

<p>En andelshaver opfordrede til en gennemgang af foreningens elektricitet af en elektriker.</p> <p>En andelshaver kommenterede at fordøren ofte står åben.</p> <p>En andelshaver opfordrede til at bestyrelsesreferater lægges på foreningens hjemmeside.</p> <p>En andelshaver vil stille forslag om tørrertumblere på næste generalforsamling. Udgift på ca. kr. 15.000.</p>

Herefter takkede ST for god ro og orden.


Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.06.

Som dirigent og referent:



Steen Thomsen

Som formand:



Heidi Rønnow Jensen

Forsikringsag**BILAG 1****Indtægter:**

Refunderet af Codan	23.173
Refunderet af Codan	5.875
	<u>29.048</u>

Udgifter:

Rengøring efter vandskade	1.358
Affugter	5.099
3 stk. kælderrum	13.750
Bestyrelsesgodtgørelse Christian Jørgensen	3.200
Bestyrelsesgodtgørelse Søren Jensen	1.800
	<u>25.207</u>

Resultat forsikringsag *	<u>3.841</u>
--------------------------	--------------

* Kan være refusion af el men da vi ikke ved hvad Codans refusion dækker, er det ført på nedenstående måde.

Er fordelt således i regnskabet:**Bestyrelsesgodtgørelse (note 7)**

Bestyrelsesgodtgørelse Christian Jørgensen	3.200
Bestyrelsesgodtgørelse Søren Jensen	1.800
	<u>5.000</u>

Diverse (note 8)

Rengøring efter vandskade	1.358
Affugter	5.099
3 stk. kælderrum	13.750
Materiale arbejdsdag	751
Sikringsbox og brandalarmer	2.816
Combi nøgler og cylinder	2.465
Diverse små ting	3.806
Refunderet af Codan	-23.173
Refunderet af Codan	-5.875
	<u>997</u>