

A/B Arkonagade 6-8. Generalforsamling 2009**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

År 2009, tirsdag den 27. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Arkonagade 6-8. Generalforsamlingen afholdtes i Arkonagade 6-8, kælderen.

Til stede var: 13 andelshavere, heraf 2 med fuldmagt

Endvidere deltog: Advokat Steen Thomsen, ADLEX

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2008/09, herunder godkendelse af andelsværdien samt forelæggelse af budget for 2009/10
4. Forslag
 - 4.1 Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån
 - 4.2 Forslag om optagelse af realkreditlån på kr. 600.000
5. Valg

På valg er:

Formand:	Johannes Holm-Rasmussen	(genopstiller)
Bestyrelsesmedlem:	Rosa Kåstrup	(genopstiller)
Bestyrelsesmedlem:	Martin Biil Larsen	(genopstiller)
Bestyrelsesmedlem:	Henrik R. Simonsen	(genopstiller)
Bestyrelsesmedlem:	Malene E. Jendresen	(genopstiller)
Suppleant:	Lotte W. Malmskov	(genopstiller)

5.1 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

6. Eventuelt

Ad. 1 – Valg af dirigent.

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

Som referent valgtes ligeledes ST.

Ad. 2 - Aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Formand Johannes Holm-Rasmussen (herefter kaldet: JHR) forelagde bestyrelsens beretning og ST supplerede.

Varmesystem: JHR forklarede at der minimum er 2 propper i varmesystemet og at det bliver undersøgt af en fagmand snarest.

Postkasser: JHR informerede om at der vil blive sat postkasser op inden det nye år. Gangbesværede kan stadig modtage post ved døren. Malene undersøger dette.

Tv-signal: JHR informerede om at samtlige beboere vil modtage en digitalboks, hvis de ønsker en. Det er en midlertidig løsning indtil 2012, hvor der skal findes en ny løsning.

Byggesag: ST informerede om status i foreningens byggesag, og bestyrelsesmedlem Rosa Kåstrup (herefter kaldet: RK) supplerede. Det blev forklaret, at den tekniske rådgiver anbefaler at udskyde facaderenoveringen samt etablering af altaner til marts/april 2010. Der er modtaget bindende tilbud fra de 3 leverandører Kontech (altaner), Øens Murerfirma (facaderenovering m.m.) og Zeltner (udskiftning af vinduer samt tømrerarbejde). De budgetterede priser stiger dermed ikke selvom arbejdet udskydes.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 3 – Forelæggelse af foreningens regnskab, herunder godkendelse af andelsværdi og forslag til budget for næste regnskabsår.

Regnskab: ST forelagde årsregnskabet for 2008/2009 i hovedposter. (Der henvises til regnskabet). Regnskabet blev enstemmigt vedtaget, med forbehold for faktura til Niels Saucant (herefter kaldet: NS) på kr. 35.000,00 samt mellemregninger for kr. 19.019 med NS. ADLEX blev anmodet om at undersøge forholdet og gøre eventuelle krav gældende.

Budget: ST forelagde drifts – og likviditetsbudgettet. Budgettet blev vedtaget med 11 stemmer for, 2 stemmer imod og 0 stemmer hverken for eller imod.

Andelsværdi: Andelsværdien blev vedtaget til kr. 1.385 m2 pr. kvadratmeter med 8 stemmer for, 4 stemmer imod og 1 stemme hverken for eller imod.

Ad. 4 – Forslag.

4.1 Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af de i foreningens ejendom indestående lån

Forslaget blev vedtaget med 12 stemmer for, 0 stemmer imod og 1 stemme hverken for eller imod.

4.2 Forslag om optagelse af realkreditlån på kr. 600.000.

ST redegjorde for forslaget og udleverede notat. Grunden til optagelse af lån skyldes forhøjelse af prisen i byggesagen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Notat udarbejdet af ST af 28. september 2009 er vedlagt referatet.

Ad. 5 – Valg af bestyrelse.

Til bestyrelsen valgtes med 10 stemmer for, 0 stemmer imod og 3 stemmer hverken for eller imod:

Bestyrelsesmedlem:	Rosa Kåstrup, Arkonagade 6, 4. tv.
Bestyrelsesmedlem:	Malene E. Jendresen, Arkonagade 6, 2. tv.
Bestyrelsesmedlem:	Martin Biil Larsen, Arkonagade 6, 2. th.
Bestyrelsesmedlem:	Henrik R. Simonsen, Arkonagade 6, 1. th.
Suppleant:	Lotte W. Malmskov, Arkonagade 8, 3. th.

Formand: Johannes Holm-Rasmussen, Arkonagade 8, 1. th.
Blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand:	Johannes Holm-Rasmussen, Arkonagade 8, 1. th.	(på valg i 2011)
Bestyrelsesmedlem:	Rosa Kåstrup, Arkonagade 6, 4. tv.	(på valg i 2011)
Bestyrelsesmedlem:	Malene E. Jendresen, Arkonagade 6, 2. tv.	(på valg i 2011)
Bestyrelsesmedlem:	Martin Biil Larsen, Arkonagade 6, 2. th.	(på valg i 2010)
Bestyrelsesmedlem:	Henrik R. Simonsen, Arkonagade 6, 1. th.	(på valg i 2010)
Suppleant:	Lotte W. Malmskov, Arkonagade 8, 3. th.	(på valg i 2010)

Ad. 5.1 – Valg af revisor

ST opfordrede til, at bestyrelsen og administrator bemyndiges til at vælge revisor, idet en betingelse for valg til revisor er, 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.

Forslaget om bemyndigelse til administrator og bestyrelse vedrørende valg af revisor blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6 – Eventuelt

Radiatorventiler: RK meddelte, at ventilerne på radiatorerne vil blive monteret i indeværende år. Der er modtaget tilbud på kr. 600,00 pr. ventil.

Altandymbde: RK redegjorde for de to muligheder for dybden på altanerne og udleverede notat. Forsamlingen drøftede mulighederne. Forslaget om altaner på 1,40m i stedet for 1,25m i

dybden blev vedtaget med 12 stemmer for, 0 stemmer imod og 1 stemme hverken for eller imod.

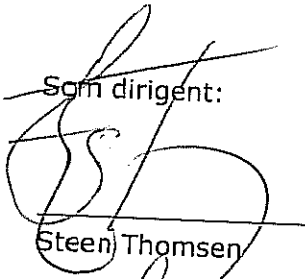
Notat udarbejdet af RK er vedlagt referatet.

Herefter takkede ST for god ro og orden.

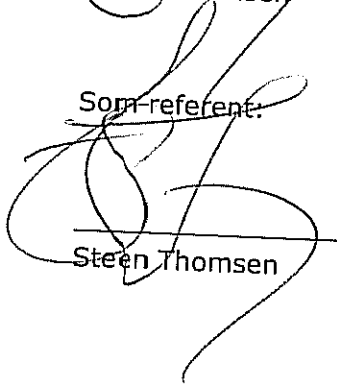
Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.13.

Næste ordinære generalforsamling afholdes tirsdag den 26. oktober 2010, kl. 18.00.

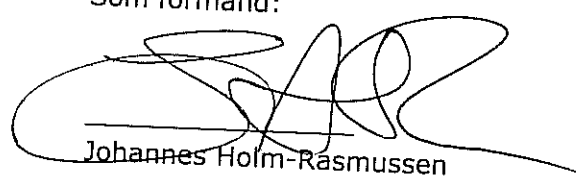
Som dirigent:


Steen Thomsen

Som referent:


Steen Thomsen

Som formand:


Johannes Holm-Rasmussen

A/B Arkonagade 6-8
 c/o formand Johannes Holm-Rasmussen
 Arkonagade 8, 1. th.
 1726 København V

Dato: 28. september 2009
 J. nr.: 10106-B

Vedr.: A/B Arkonagade 6-8. Facaderenovering og opsætning af altaner

Økonomi/budget:

Øens Murerfirma (murerarbejde): kr. 638.030 + moms, i alt:	kr. 797.562
Zeltner (vinduesarbejde): kr. 545.075 + moms, i alt:	kr. 681.343
Rådgivning (Karl Lassen + ADLEX) ca. 10% af samlet entreprisesum inkl. altaner:	kr. 250.000

I ALT ca. kr. 1.728.905

Foreningens indestående i Danske Bank udgør pr. 28. september 2009 kr. 1.436.000.

Henset til foreningens andel af merudgiften til altaner er der et finansieringsbehov på ca. kr. 600.000.

Spørgsmål fra Rosa:

"Vi fik for et par år siden en huslejeforhøjelse på 10 %, netop med henblik på at kunne tage lån til facaderenoveringen. Det var først herefter, at vi solgte den sidste lejlighed og hermed fik de kontanter, som vi nu har. Spørgsmålet er så, hvor meget almindelige prisstigninger på driften har ædt af de 10 %'s stigning (som vel samlet har givet omkring 50-60.000 om året), og hvor meget, der heraf er tilbage som råderum til et lån. Og hvad kan vi få et lån til med fast rente f.eks. på ½ mill over 15 eller 20 år?"

Besvarelse:

Et lån på kr. 0,5 mio. med afdrag, fast rente og en løbetid på 20 år medfører en årlig udgift for foreningen på ca. kr. 35.000.

Der budgetteres i det kommende år med et budgetoverskud på kr. 26.631, idet der forventes istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder for kr. 100.000 og kr. 154.439 i afdrag på eksisterende realkreditlån.

I jeres nuværende budget er der "luft" til at dække en yderligere årlig udgift på kr. 35.000 ifm. optagelse af realkreditlån på kr. 0,5 mio.

Optagelse af realkreditlån på kr. 600.000 kræver imidlertid generalforsamlingens beslutning, og skal medtages i indkaldelsen som et forslag.

Tidsplan

A/B vil gerne iværksætte arbejdet i indeværende år. Hermed er der også sikkerhed ift. priser i tilbud.

Iværksættelse af arbejdet afventer godkendelse fra Københavns Kommune.

Karl Lassen har d.d. telefonisk oplyst, at tilrettet ansøgning om byggetilladelse er sendt til Københavns Kommune. Der er ikke modtaget svar endnu. Karl Lassen meddelte, at han i indeværende uge vil søge at opnå aftale med kommunens sagsbehandler.

Karl Lassen anbefaler, at facaderenovering og vinduesudskiftningen iværksættes senest medio oktober 2009. Etablering af altaner sker i april 2010.

Bestyrelsens stillingtagen hertil afventes.

Med venlig hilsen

Steen Thomsen
Advokat

Priser på murer- og vinduesarbejder i tilbud fra september 2009 minus altan-del

	Øens	Zeltner	nr. i tilbud
Murerarbejder fælles			
Stillads	140.900	Øens	01.03.01
Skur	69.080	Øens	01.03.02
El-hejs	17.170	Øens	01.03.03
Sandblæsning	47.960	Øens	01.03.03
Rep + pudsning	279.780	Øens	01.03.04
Z-revner 20	22.620	Øens	01.03.09
Sålbænke	30.400	Øens	01.03.06
Sokkel	13.080	Øens	01.03.07
Nedløbsrør flyt	8.040	Øens	01.03.08
Nedrivning	3.000	Øens	01.03.10
Kabler fjernes	6.000	Øens	01.03.15
Murer i alt fælles	638.030		
Vinduesarbejder fælles			
12 (Mag:13) døre	137.312	Zeltner	01.04.01
28 (27)vinduer køk + værelse	226.518	Zeltner	01.04.02
10 køkkentrappe vinduer	62.290	Zeltner	01.04.03
11 kældervinduer	46.200	Zeltner	01.04.04
+ sprosser kældervinduer	1.850	Zeltner	01.05.13
20 spisekammervinduer	61.739	Zeltner	01.04.13
nedrivning	46.900	Zeltner	01.04.05
arbejder indvendigt	62.226	Zeltner	01.04.06
minus forskel 1)	-99.960	Zeltner	Se 1)
Vinduer i alt fælles	545.075	Zeltner	
I alt, i alt fælles	1.183.105		
moms	295.776		
i alt med moms	1.478.881		
I alt + 10 % med moms	1.626.769		
I alt + 20 % med moms	1.774.658		

hvis + 10 % til uforudset og + 10 % til Karl + Steen ???

Tilvalg

2 gange kalkvand	34.560		01.03.14
i alt	1.217.665		
I alt + 20 % med moms	1.826.498		

Z-revner - der kan være flere end de 20 :

Z-revne pr. stk. med moms	1.414	Øens
---------------------------	-------	------

1): Forskel på altandør og vindue med indvendigt arbejde:

Forskel dør/vin stk. med alt køk	8.122	Zeltner	01.04.10
x 6 i alt	48.732	Zeltner	
Forskel dør/vin stk. med alt værelse	8.538	Zeltner	01.04.12
x 6 (Mag:7) i alt	51.228	Zeltner	
Forskel dør/vin med alt i alt	99.960	Zeltner	

Radiatorventiler

Priser på altaner i tilbud fra september 2009

	Kjeld	Martin	Rosa	Jane K.	Malene	Anne	Lotte	Johannes	Jane S.	Marie	Mehmet	Tilbud fra
Altan 1,25 m dyb med betongulv:	68.000	68.000							68.000	68.000	68.000	Kontech
Altan 5,15 m lang			62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	62.500				Kontech
Altan 4,72 m lang			1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	Kontech
håndliste træ	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	Kontech
1 hul til dør	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660		7.660	7.660	Øens
2 huller til døre								15.320	15.320			Øens
1 dør køkken + snedker	8.122	8.122				8.122		8.122	8.122	8.122		Zeltner
1 dør værelse + snedker			8.538	8.538	8.538		8.538	8.538	8.538		8.538	Zeltner
Skærm mod naboejendom	4.300	4.300							4.300	4.300	4.300	Kontech
Radiator flyttes					2.990							Zeltner
Radiator ny			5.290	5.290			5.290	5.290	5.290		5.290	Zeltner
I alt	90.032	90.032	85.938	85.938	83.638	80.232	85.938	101.720	111.520	90.032	95.738	
Moms	22.508	22.508	21.485	21.485	20.910	20.058	21.485	25.430	27.880	22.508	23.935	
I alt med moms	112.540	112.540	107.423	107.423	104.548	100.290	107.423	127.150	139.400	112.540	119.673	
Max. ved underskrift + 2.875 ny rad.	125.000	125.000	127.875	127.875	125.000	125.000	127.875	147.875	147.875	125.000	127.875	
I alt + 10 % med moms	123.794	123.794	118.165	118.165	115.002	110.319	118.165	139.865	153.340	123.794	131.640	I alt:
mangler i forhold til max:									5.465		3.765	9.230

Arkonagade 6 & 8

	Kjeld	Martin	Rosa	Jane K.	Malene	Anne	Lotte	Johannes	Jane S.	Marie	Mehmet	Tilbud fra
Altan 1,40 m dyb med trægulv:	73.500	73.500							73.500	73.500	73.500	Kontech
Altan 5,15 m lang			68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000				Kontech
Altan 4,72 m lang			1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	Kontech
håndliste træ	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	Kontech
1 hul til dør	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660	7.660		7.660	7.660	Øens
2 huller til døre								15.320	15.320			Øens
1 dør køkken + snedker	8.122	8.122				8.122		8.122	8.122	8.122		Zeltner
1 dør værelse + snedker			8.538	8.538	8.538		8.538	8.538	8.538		8.538	Zeltner
Skærm mod naboejendom	4.300	4.300							4.300	4.300	4.300	Kontech
Radiator flyttes					2.990							Zeltner
Radiator ny			5.290	5.290			5.290	5.290	5.290		5.290	Zeltner
I alt	95.532	95.532	91.438	91.438	89.138	85.732	91.438	107.220	117.020	95.532	101.238	
Moms	23.883	23.883	22.860	22.860	22.285	21.433	22.860	26.805	29.255	23.883	25.310	
I alt med moms	119.415	119.415	114.298	114.298	111.423	107.165	114.298	134.025	146.275	119.415	126.548	
Max. ved underskrift + 2.875 ny rad.	125.000	125.000	127.875	127.875	125.000	125.000	127.875	147.875	147.875	125.000	127.875	
I alt + 10 % med moms	131.357	131.357	125.727	125.727	122.565	117.882	125.727	147.428	160.903	131.357	139.202	I alt:
mangler i forhold til max:	6.357	6.357							13.028	6.357	11.327	43.424