

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. september 2018

Torsdag den 27. september 2018, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslokalet i kælderen på Arkonagade 8.

Tilstede var 11 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 medlemmer.

Foreningens formand Heidi Rønnow bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Der var herefter et minuts stilhed for den afdøde andelshaver Keld Nielsen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen havde ved sidst GF meddelt at 2017/2018 ville blive et roligt år uden de store initiativer, da vi de seneste år har haft travlt. Foreningen kommer ud med et fint overskud både pga. at der ikke er brugt meget på vedligeholdelse, men også pga. at huslejen er steget og vi fik indhentet bedre tilbud på revisor, forsikring mm.

Processen med at få skiftet bank er trukket ud, men vi er nu i gang med at skifte til Arbejdernes Landsbank.

Bestyrelsen har været oppe på taget da den gamle antenne fra naboen stadig hænger indover vores tag og ødelægger pudset. Vi er i kontakt med naboen og håber den bliver fjernet. I løbet af vinteren har nogle bemærket at det drypper med vand nogle steder, så vi ser på at få taget inspiceret.

Ligeledes har vi diskuteret at de vandrette vandrør trænger til en udskiftning og at vi gerne vil have renoveret vores opgange. Det vil blive prioriteret iht. de økonomiske rammer og GF's beslutning.



A/B Arkonagade 6-8

Vi har i sommers pågrebet 3 teenagere i vores kælder, som i nogen tid har brugt den til at hænge ud og ryge vandpibe. Der er ingen skade sket bortset fra lidt svineri, men derfor opfordrer vi igen alle beboere til at holde døre lukkede når man ikke længere befinder sig i haven eller andre fællesområder.

Vi har været til GF i gårdlauget. Vi skal regne med en stigning i fællesudgifterne til næste år, da der i år bliver budgetteret med et underskud. Ligeledes har der været udfordringer med håndtering af skrald. Ved forkert sortering, forhøjes udgifterne til skrald, derfor opfordres alle til at sortere korrekt. Er glascontaineren fx fyldt op, må man ikke stille glas ved siden af, men i stedet finde en anden container i gården eller vente til den bliver tømt.

Vi har oprettet en facebookside; AB Arkonagade 6-8, ligeledes har gårdlauget (Fjenneslevgaard, Vesterbro) også en facebookside, hvor der nogen gange er nyttige informationer, eller fx hvis der er spg til gårdlauget, kan bestyrelsen kontaktes derigennem.

Af spørgsmål til beretningen fremkom følgende:

Spørgsmål: Rosa Kåstrup ville gerne vide hvad det var for vandrette vandværker der blev henvist til.

Svar: Bestyrelsen svarede at det var de vandrette vandværker i kælderen, da det skønnes de trænger. Der vil blive indhentet tilbud.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017/2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var på 256.098 kr. efter betaling af finansielle omkostninger

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (i henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018), skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	29.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	17.407 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.200.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	720 kr. pr. m2



A/B Arkonagade 6-8

Boligafgift

H1 Månedlig boligafgift ... 518 kr. pr. m²

Teknisk andelsværdi

K1 Andelsværdi ... 18.614 kr. pr. m²

K2 Gæld – omsætningsaktiver ... 1.416 kr. pr. m²

K3 Teknisk andelsværdi ... 20.030 kr. pr. m²

Vedligeholdelse

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... Nej

Friværdi

P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 91 %

Ved afstemning med 1 stemme imod blev **andelskronen** fastsat til **18.614 kr. pr. m²** (sidste år: 17.991 kr. pr. m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018/2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018/2019.

Der var opstillet 2 budgetkolonner. Den ene indbefattede udgiften til forslag 3, som der blev stillet forslag om på denne generalforsamling. Dirigenten behandlede herefter forslag 3.

Forslag 3 – Opgangsrenovering

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte renovering af foreningens for- og bagtrapper for max. 300.000 kr. Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Budgettet med de budgetterede 300.000 kr. til trappeopgange blev herfter **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



A/B Arkonagade 6-8

Forslag 1 – bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det måtte være til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder kun til omlægning til fastforrentede lån med afdrag. Denne bemyndigelse gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 2 – bemyndigelse til at skifte revisor

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at skifte revisionsfirma.
Denne bemyndigelse gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 3 – Opgangsrenovering

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte renovering af foreningens for- og bagtrapper for max. 300.000 kr. Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Bortfaldt da det blev behandlet under pkt. 4 - Budget

Forslag 4 – Stigning i boligafgiften med 3 %

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften stiger med 3 %. Stigningen træder i kraft den 1.11.2018.

Motivation:

Bestyrelsen stiller forslaget, da foreningens udgifter årligt stiger. For at sikre, at der er indtægter nok til at betale fremtidige omkostninger, stiller bestyrelsen dette forslag.

Forslaget **blev forkastet** med stemmerne:

Imod: 7

Blank: 2

For: 5

Forslag 5 – Vedtægtsændring vedrørende fremleje af § 12.2

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægts § 12.2

Nuværende formulering:

§ 12.2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller



A/B Arkonagade 6-8

lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremleje-målet. Fremlejekontrakten skal udfærdiges af ejendommens administrator, for medlemmets regning.

Ønskes ændret til (ændringen er markeret med **fed og kursiv** skrift)

§ 12.2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. **Derudover kan bestyrelsen yde dispensation til ovenstående regler i forbindelse med eventuel længerevarende flytteperiode i forbindelse med salg.** Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Fremlejekontrakten skal udfærdiges af ejendommens administrator, for medlemmets regning.

Der var en livlig debat og der blev stillet følgende ændringsforslag: (ændringen er markeret med **fed og kursiv** skrift)

§ 12.2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. **Derudover ydes dispensation til alle andelshavere, der ønsker at fremleje i op til et år, givet at de nye lejere er godkendt af bestyrelsen.** Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Fremlejekontrakten skal udfærdiges af ejendommens administrator, for medlemmets regning.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne:

Imod: 1

Blank: 1

For: 12

Forslag 6 – Tilføjelse til vedtægterne § 9

Christian Jørgensen stiller forslag om tilføjelse til vedtægters § 9.

Nyt stk. 6

Foreningens medlemmer, minimum en fra her andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.



A/B Arkonagade 6-8

Nyt. Stk. 7

Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation.

Nyt. Stk. 8

Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagene pålignes medlemmet et årligt gebyr stort 1.200,- eller 600,- kr. pr. arbejdsdag.

Nyt. Stk. 9

Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned kr. 100,- via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet har deltaget i arbejdsdagene tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 22.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Opkrævningen **træder i kraft pr. 1.1.2019**

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Heidi Rønnow på valg og hun modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Janne Nielsen og Marie Louise Rollfes Becker på valg og de modtog begge genvalg.

Som suppleant blev Louise Walther Nielsen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Heidi Rønnow	Nr. 6, 1. tv.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Marcus Flach-Jensen	Nr. 6, 2. tv.	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Marie Louise Rollfes Becker	Nr. 6, 2. th.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Christian Jørgensen	Nr. 8, 2. th.	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Janne Nielsen	Nr. 8, 4. th.	på valg i 2020
1. Suppleant	Louise Walther Nielsen	Nr. 8, 3.th.	på valg i 2019
2. Suppleant			

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

De to årlige arbejdsdag er fastsat til: **1. søndag i april og 1. søndag i oktober**

Husk at lukke dørene til kælderen og udluft jeres radiatorer.



A/B Arkonagade 6-8

Rosa Kåstrup Det blev foreslået, at der på arbejdsdagen bliver ryddet op i cykler, der ikke bruges og de flyttes til et andet kælderrum.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:00

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

arkonagade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens bestyrelse)
Lene Hansen (dirigent), Heidi Rønnow (formand),
Christian Jørgensen (bestyrelsesmedlem), Marcus Flach-Jensen (bestyrelsesmedlem),
Janne Nielsen, (bestyrelsesmedlem), Marie Louise Rolffes Becker (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: OEVPS-Y5FTY-5WEWC-BN5U7-M7P1N-FY310



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-10-15 13:44:43Z

NEM ID 

Janne Nielsen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144

IP: 194.255.xxx.xxx

2018-10-15 13:47:29Z

NEM ID 

Heidi Rønnow Jensen

Formand

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-467608640515

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-10-15 17:34:48Z

NEM ID 

Marcus Flach-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-879248225756

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-10-17 17:56:33Z

NEM ID 

Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-238027806032

IP: 81.34.xxx.xxx

2018-10-17 19:35:05Z

NEM ID 

Marie Louise Rolffes Becker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-946407352102

IP: 87.53.xxx.xxx

2018-10-19 09:22:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OEVPS-Y5FTY-5WEWC-BN5U7-M7P1N-FY310

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>