

A/B Arkonagade 6-8

Referat fra ordinær generalforsamling 19. oktober 2015

Mandag den 19. oktober 2015 kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Arkonagade 8, kælderen i fælleslokalet.

Foreningens bestyrelsesmedlem Christian Jørgensen bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 9 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer.

Dagsorden i h.t. vedtægterne.

Ad 1 - Valg af dirigent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik dagsordenen.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Beretningen havde været offentliggjort inden generalforsamlingen og gengives herved:

”Bestyrelsen kigger tilbage på et meget travlt år. Vi har ikke haft så mange officielle bestyrelsesmøder, men har kommunikeret meget per sms, mail og tilfældige møder på gaden eller på trappen.

Nogen mindre sjove sider af bestyrelsesarbejdet er opringninger fra en beboer tidlig fredag aften med trusler om at ringe til politiet hvis ikke jeg søger for at få fjernet kranen, der satte altaner op! Og trusler om sagsanlæg og personligt strafansvar, hvis ikke vi opgiver kravet om de 90.000kr. der i sin tid blev udlånt af foreningen til reparation af et badeværelse. De mere hyggelige ting var jo så vores sommerfest, som vi regner med at gentage engang næste år.

Men året begyndte med arbejdet med lånomlægning i sept/okt sidste år, som så også førte til beslutningen om at skifte administrator, da vi i bestyrelsen blev mere vildledt end vejledt i den proces. Vi tog selv kontakt til Nykredit og fik et tilbud, mens Adlex stort set kun fakturerede en regning på 15.000kr til sig selv, som vi dog senere fik tilbage.

Foråret gik med at indsamle tilbud fra andre administratorer, og endelige samtaler med Sjeldani, som vi i dag er glade for at arbejde sammen med. Nogle ting bliver gjort mere digitale, (og derfor også mere miljøvenlige) da vi som beboere selv kan gå ind på hjemmesiden og finde de oplysninger, vi søger. Som en kæmpe fordel, vil vi i bestyrelsen dagligt kunne gå ind og kigge på regnskabet og tilhørende bilag, og derved opnå større transparens mht økonomien.



A/B Arkonagade 6-8

I januar fik vi den chokerende besked at Jørgen Krause var afgået ved døden. Lejligheden er stadig ikke solgt, og der har været en del kontakt med de efterladte og bobestyrer om bla i det mindste at kunne få adgang til lejligheden i forbindelse med faldstamme projektet.

Lidt uafhængigt at bestyrelsen har vi også været i gang med at altanprojekt, som nu også er afsluttet. Faldstammeprojektet har været på vej i mange måneder, og er nu også afsluttet. Der ligger meget arbejde i kommunikation, koordinering og ikke mindst indsamling af nøgler, hvor vi i bestyrelsen måske nogen gange godt kunne ønske os mere pro-aktivitet fra beboernes side.

Vi afslutter med et godt regnskab. Økonomien er stadig rigtig god, og vi får i år ikke brug for at hæve huslejen. Vi vasker stadig selv trapper og rydder sne, en post som tidligere løb op i +40.000kr. Vi er pt. kun 3 i trappevaske taks force, og vi kunne godt bruge flere. Det tager kun ca. 1 time af jeres tid, og I får et par flasker vin i belønning af og til, kom frisk.

Vaskerummet bliver brugt flittigt og det fungerer godt. Vi kan dog se at det måske halter lidt med igen at få fjernet det tørre tøj både fra kælder og loft. Der er i nogle perioder pladsproblemer, så det må vi lige hjælpe hinanden med at huske.

Vi har nu en aftale med Brdr. Weibel El, og vi anbefaler at skal der laves el-arbejde kontaktes de, da de nu kender bygningen. De har lavet lyset på loftet, som vi kontinuerligt har haft problemer med, og regner med at det nu endeligt er løst.

Vi byder velkommen til Markus 6 2tv, Marie Louise 6 2 th

Følgende kommentarer fremkom til generalforsamlingen:

Der pågår cykeltyverier i gaden – flere i foreningen har fået stjålet cykler. Der sættes af ukendte årsager selvlysende mærkater på cyklerne med afsender Københavns Kommune, forholdet er meldt til politiet i.fbm. et cykeltyveri. Den manglende plads og cykelstativer til cyklerne kan være et emne på en kommende arbejdsdag.

Beboerne opfordres til at nedtage vasketøj når det er tørt både på tørrelofter og i kælder, så der er plads til de næste beboere med vådt vasketøj.

Christian Jørgensen fra bestyrelsen kunne fortælle at der er kommet lys på loftet. Derudover anbefalede bestyrelsen alle til at deltage i trappevasken, hvor der skal fejes og vaskes fortrapper hver 14.dag og fejes og vaskes bagtrapper hver 3. uge. Bestyrelsen indhenter tilbud på trappevask.”

Beretningen blev **taget til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2014/2015. Årets resultat var et overskud på 78.644 kr., efter finansielle omkostninger (efter betaling af afdrag på realkreditlån – 110.052 kr.).

Andelsværdien blev fastsat til **13.458 pr. m2**. (sidste år 13.284 pr. pr. andelskrone). Der er afsat en reserve på 250.000 kr. i andelsværdiberegningen.

Årsrapporten og andelsværdiberegningen blev enstemmigt **godkendt**.

AB Arkonagade 6-8 - Referat fra ordinær generalforsamling den 19. oktober 2015



A/B Arkonagade 6-8

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015/2016 og gjorde særligt opmærksomt på, at budgettet var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift. Der budgetteres med et overskud på 36.969 kr.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag vedr. digital kommunikation

Forslag 1, 2, 3 og 4 stilles for at gøre det muligt, at kommunikere med foreningens medlemmer digitalt i forbindelse med afholdelse af generalforsamlinger.

Forslag 1 - Vedtægtsændring § 25.1

Nuværende formulering:

§ 25-1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev, opslag eller omdeling i ejendommen senest 4 uger for.

Foreslås ændret til (ændring fremhævet):

§ 25-1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. **Indkaldelsen kan enten omdeles på ejendommen, udsendes eller bekendtgøres elektronisk, eksempelvis via mail.** Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev, **e-mail**, opslag eller omdeling i ejendommen senest 4 uger for.

Forslag 2 - Vedtægtsændring § 25.3

Nuværende formulering:

§ 25-3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Foreslås ændret til (ændring fremhævet):

§ 25-3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde **eksempelvis elektronisk**, senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslag 3 - Vedtægtsændring § 27.2

Nuværende formulering:

§ 27-2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Foreslås ændret til (ændring fremhævet):

§ 27-2 **Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet giver fuldt bevis på det passerede. Foreningens**



A/B Arkonagade 6-8

medlemmer skal senest en måned efter generalforsamlingen have adgang til referatet enten elektronisk, fx via mail, eller ved omdeling eller udsendelse.

Forslag 4 - Vedtægtsændring § 35.1

Nuværende formulering:

§ 35-1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Foreslås ændret til (ændring fremhævet):

§ 35-1 **Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vil blive udsendt, omdelt eller elektronisk være tilgængeligt fx via mail senest 8 dage før generalforsamlingen.**

Forslag 1, 2, 3 og 4 blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte. Men desværre var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte til at vedtage forslagene endeligt. Derfor vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslagene vil blive taget til endelig afstemning. På denne kommende ekstraordinære generalforsamling kan der tages endelig stilling til forslagene, uanset hvor mange medlemmer, der møder op.

Forslag 5 – Vandbehandlingsanlæg

Bestyrelsen søger bemyndigelse til inden for en beløbsramme på max. 35.000,00 kr. at installere vandbehandlingsanlæg til varmtvandshanen. Forslaget finansieres af foreningens opsparede kapital.

Motivation:

Et vandbehandlingsanlæg fra Kinetico består af 2 tanke med ionbyttere, som fjerner kalk, mangan og opløst jern i vandet. Anlægget har brug for salt til regenerering af disse ionbyttere, hvilket vil sige når kapaciteten til at fjerne kalken er opbrugt, sendes der en saltopløsning ind i tankene, som skyller kalken ud til afløbet (Samme funktion som fx en opvaskemaskine).

Ved at koble vandbehandlingsanlægget til vores varmtvandshane, undgår vi meget kalk i fx vores badeværelser, det skåner vores vandrør og andre installationer for kalkaflejringer, det betyder mindre energispild til varmelegemet i vores varmtvandsbeholder, da det ikke bliver kalket til og derved holder på varmen (samme princip som jeres vandkoger i køkkenet, som af og til skal afkalkes) Ved at fjerne en stor del af kalken, får vi blødt vand i stedet for det meget hårde vand, vi har, som også betyder mindre brug af 'kemikalier' til rengøring, opvask, vasketøj mm.

Prisen vil ligge på ca. 30.000 kr. +/- 5.000 kr. (vi får 45% rabat på anlægget). Derudover vil der komme årlige vedligeholdelsesomkostninger på omkring 2.000 kr. fra VVS'er og indkøb af salt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - **Valg** af bestyrelse og suppleant

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlem Christian Jørgensen, som modtog genvalg.

Bestyrelsesmedlem Louise Walther Nielsen havde valgt at fratræde sin bestyrelsespost. Marcus Flach-Jensen stillede op i stedet for Louise Walther Nielsen og blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Heidi Rønnow	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Christian Jørgensen	på valg i 2017

AB Arkonagade 6-8 - Referat fra ordinær generalforsamling den 19. oktober 2015



A/B Arkonagade 6-8

Bestyrelsesmedlem	Line Dall	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Marcus Flach-Jensen	på valg i 2016
Bestyrelsesmedlem	Janne Nielsen	på valg i 2016

Ad 7 - Eventuelt

Følgende emner, kommentarer, bemærkninger m.v. blev fremsat:

Line Dall var kommet med nedenstående diskussionspunkt, som var offentliggjort inden generalforsamlingen.

Med baggrund i diverse artikler i medierne som Metroxpress og Politiken angående brugen af Airbnb og ABF's standardvedtægter, hvor der står; at hvis andelsforeningen følger ABF's regler så siger vedtægterne, at "hver gang du lejer ud, skal du søge om godkendelse hos bestyrelsen i din andelsbolig. Hvis du kun lejer ud i mindre perioder af gangen, så ligner det hoteldrift, og det betragtes som erhverv, og det må man ikke." Vi bor i stuen, og vi har mærket meget til en øget aktivitet på gangen. Det er muligvis, fordi vi bor i stuen, og derfor hører alle, der går ind og ud af hoveddøren. Vi har hørt hver gang, folk/gæster kommer slæbende med deres kufferter, skal i byen etc. Jeg har også oplevet, at en låsesmed var ved at låse sig ind af hoveddøren, og da jeg lukkede ham ind, sagde han, at det gjorde han, fordi han skulle op i en lejlighed og låse sig ind for at hente en nøgle, da lejligheden skulle lejes ud til gæster.

Derudover har jeg også oplevet, at der en halv time efter, at to gæster (de havde kufferter) kørte af sted i taxa, ankom nye gæster i bil, som flyttede ind i opgangen.

Indtil videre er jeg bekendt med, at der i 3 ud af 9 lejligheder i nr. 8 bliver lejet ud til gæster. For mig minder det om hoteldrift.

Et tredje aspekt i det er, at folk, der lejer deres lejligheder ud til andre, giver de lejere/gæster adgang til opgang, kælder og loft og dermed også områder, som benyttes fælles af alle andelsboligejere.

Jeg mener, at alle andelsboligejere i foreningen skal være bekendte med, hvad reglerne er og kende til det og forholde sig til det.

Line Dall, Arkonagade 8, st.th., 1726 København V

Til Line Dalls diskussionspunkt fremkom følgende bemærkninger og kommentarer:

- Line Dall føler sig utryk over alle de fremmede mennesker man støder på i foreningens ejendom.
- De beboere der har udlejet gennem Airbnb kunne fortælle, at man ved lejeforholdet kan verificere sine gæster så meget, at man modtager kopi af deres pas mv. – og at alt virker sikkert ved Airbnb. En beboer lejer kun ud til veninde, en til professorer som gæster landet og en tredje har benyttet sig af bytte-leje i forbindelse med udlandsophold – ingen af udlejerne har oplevet problemer med deres lejere.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen på næstkommende bestyrelsesmøder bør overveje at udarbejde en procedure i.fbm. udlejning gennem Airbnb.

Proceduren kunne lyde således:



A/B Arkonagade 6-8

Det skal være tilladt at udleje / udlåne sin lejlighed i op til 3 måneder på et år. Bestyrelsen skal orienteres, der skal hænges et opslag op i opgangen (med oplysninger om periode og navn på lejer samt kontaktoplysninger på udlejer, såfremt der måtte være problemer). Bestyrelsen kan til enhver tid modsætte sig udlejning hhv. kræve udlejningen stoppet, hvis udlejningen giver problemer for foreningen eller foreningens øvrige medlemmer.

Forsamlingen tilkendegav, at det var en god idé, hvilken Line Dall ligeledes accepterede. Bestyrelsen arbejder videre på dirigentens oplæg til procedure og evt. en lukket gruppe for foreningens medlemmer på facebook.

Derudover fremkom følgende emner, kommentarer, bemærkninger:

- Alle opfordres til at gøre rent i vaskekælder
- Christian Jørgensen kunne oplyse at bestyrelsen arbejder videre med Fiberby-projektet
- Fortrapperne trænger til istandsættelse

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 19.20.

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

<http://arkonagade.sjeldani.dk>

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)
Lene Hansen, dirigent - Heidi Rønnow, formand
Christian Jørgensen, bestyrelsesmedlem – Line Dall, bestyrelsesmedlem
Marcus Flach-Jensen, bestyrelsesmedlem – Janne Nielsen, bestyrelsesmedlem



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Marcus Flach-Jensen

underskriver

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-879248225756

IP: 80.165.149.25

25-10-2015 kl. 19:02:28 UTC

NEM ID 

Heidi Rønnow Jensen

underskriver

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-467608640515

IP: 2.110.78.225

25-10-2015 kl. 20:05:35 UTC

NEM ID 

Christian Jensen Jørgensen

underskriver

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-238027806032

IP: 90.185.118.223

25-10-2015 kl. 20:35:09 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:17349449-RID:1253096069855

IP: 195.225.90.179

26-10-2015 kl. 07:45:57 UTC

NEM ID 

Janne Nielsen

underskriver

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144

IP: 194.255.43.142

27-10-2015 kl. 20:03:12 UTC

NEM ID 

Line Dall

underskriver

På vegne af: A/B Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-967697716261

IP: 62.199.160.18

29-10-2015 kl. 05:53:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JSS56-0FPMA-QDXL0-HM43G-ANB5W-OW20T

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>