

Referat fra ordinær generalforsamling den 6. oktober 2025

Mandag den 6. oktober 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Arkonagade 8, kælderen i fælleslokalet.

Tilstede var 13 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Bestyrelsesmedlemmet Christian Jørgensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Josefine Schultz blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Indledning

Bestyrelsen har i 2024/25 arbejdet med både praktiske opgaver i ejendommen og en række mere langsigtede beslutninger om drift, vedtægter og fællesfaciliteter. Året har været præget af større investeringer i ejendommens driftssikkerhed, drøftelser om fællesarbejde samt styrkelse af foreningens rammer gennem husorden og vedtægtsændringer.

Konstituering og bestyrelsesarbejde

På årets første møde blev bestyrelsen konstitueret med Sebastian Morgenstjerne Møller som næstformand. Formanden er valgt direkte af generalforsamlingen. Bestyrelsen har i årets løb holdt regelmæssige møder, hvor både daglig drift, økonomi og fremtidige investeringer har været på dagsordenen.

Vedtægter og husorden

Et væsentligt fokusområde i 2024/25 har været arbejdet med justering af vedtægter og husorden:



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

- **Varsling af forandringer:** Bestyrelsen har udarbejdet forslag til, at varsling først er gyldig, når den er bekræftet modtaget af bestyrelsen.
- **Dokumentation for udført arbejde:** Fremover foreslås det, at beboere skal indsende skriftlig dokumentation (f.eks. fakturaer, fotos eller myndighedsgodkendelser) ved ændringer.
- **Ekstern rådgivning:** Bestyrelsen kan i særlige tilfælde indhente uvildig byggefaglig vurdering.
- **Gebyr for udeblivelse fra arbejdsdage:** Der foreslås genindførelse af gebyr, sat til 600 kr. pr. gang (maks. 1.200 kr. årligt), som refunderes ved deltagelse.
- **Husorden:** Fokus på fælles værksted (fælles brug af værktøj) samt sikkerhed ved badeværelser, hvor skjulte rør i tynde koksvægge forbydes.

Drift og investeringer i ejendommen

Varmtvandsbeholder

Den gamle varmtvandsbeholder er nedslidt og kræver udskiftning. Efter indhentning af flere tilbud besluttede bestyrelsen at følge VVS' anbefaling og investere i tre beholdere i kaskadeløsning. Projektet kræver en merbevilling på ca. 25.000 kr. ud over det tidligere budgetterede, som fremgår af næste års budget.

Brandsikkerhed

Foreningen har investeret i seks nye brandslukkere, som skal opsættes i opgange og kældre på næste arbejdsdag i oktober. Slukkerne har en levetid på ca. fem år.

Varmemålere

Fra 2027 bliver elektroniske, fjernaflæselige varmemålere lovpligtige. Bestyrelsen undersøger muligheder for at udskifte målerne i 2025 eller med udgangen af 2026 i forbindelse med varmeaflysning. En udgift på omkring 14.000 kr., som er medtaget på næste års budget.

Fællesfaciliteter og beboerinddragelse

Vaskeri

Bestyrelsen har indført to ugentlige udleveringstidspunkter for vaskepoletter. Der er arbejdet med en mulig overgang fra poletordning til "pay per wash", men bestyrelsen besluttede at fastholde poletordningen. Fokus på behovet for at afsætte midler til en fremtidig udskiftning af den nuværende maskine, som er 14 år gammel.

Pulterrum

Bestyrelsen har lavet en status over pulterrummene og opdateret ventelisten. To ledige rum blev tildelt efter først-til-mølle-princippet. Nye gebyrer for ekstra rum er trådt i kraft.

Støjende adfærd

Vi henviser til vores fælles værdisæt og husorden, hvor vi har vedtaget:

Støjende adfærd begrænses i tidsrummet:

Hverdage mellem 22 - 07

Weekend/helligdage 24 - 08

Vi har aftalt, at reglerne om støjende adfærd også respekteres ved fester for at vise hensyn til hinanden og de børn, som også er en del af foreningen. Hvis man ved, at man venter gæster, og det vil føre til ekstra støj, så har vi aftalt, at naboerne skal orienteres senest 7 dage før ved opslag eller lignende.

Du finder vores værdisæt og husorden på foreningens hjemmeside under vedtægter, bestemmelser mm. på linket her: <https://beboer.sjeldani.dk/forening/arkonagade6-8/#forside>



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ekstern venteliste – Waitly

For at sikre åbenhed og mangfoldighed i foreningen har bestyrelsen besluttet at tilslutte sig ventelisteplatformen Waitly. Dette kan også give en mindre indtægt til foreningen (ca. 6-8.000 kr. årligt). Der er PT 60 opskrevne på den eksterne venteliste.

Ventelister ved salg af bolig

I forbindelse med salg af en bolig i foreningen følger vi rækkefølgen i vedtægterne (§13):

1. **Familie og nære relationer** Først kan andelshaver vælge at overdrage boligen til fx børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller en person, der har boet i husstanden i mindst ét år.
2. **Intern venteliste** Hvis der ikke er en køber blandt de nære relationer, går boligen videre til den interne venteliste, hvor andelshavere i foreningen kan skrive sig op. Den interne venteliste fremgår på vores beboerside hos Sjeldani: <https://beboer.sjeldani.dk/forening/arkonagade6-8/#intern-venteliste>
3. **Ekstern venteliste** Først når punkt 1 og 2 er afsøgt for mulige købere, vil en bolig gå i udbud til potentielle købere på den eksterne venteliste.

Økonomi

Foreningens økonomi er generelt stabil, men større planlagte projekter har påvirket årsresultatet med et forventet underskud:

- Renovering af fællesarealer i kælder (afsluttet)
- Investeringen i brandslukkere er gennemført inden for budgetrammen.
- Foreningen overvejer at oprette en **FormueFlex-konto** for at få bedre rentevilkår på opsparing.

Samlet set har bestyrelsen haft fokus på at balancere nødvendige investeringer i ejendommen med ansvarlig økonomistyring.

Vi har dd. 322.405 kr. i likviditet i banken.

Afslutning

Året har været præget af både store og små beslutninger, der tilsammen sikrer, at vores ejendom fortsat er velfungerende, tryk og i udvikling. Vi ser frem til dialogen på generalforsamlingen om de foreslåede ændringer i vedtægter og husorden samt de kommende investeringer i ejendommens drift.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 57.836 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 141.998 kr. Underskuddet er grundet renovering af foreningens fællesanlæg.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **26.105,00 kr.** (sidste år: 24.982,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025-2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – fællesarbejdsdag

Bestyrelse stiller forslag om at vedtægternes § 9 tilføjes regler om fællesarbejdsdag

Tilføjelse til § 9, stk. 7, stk. 8 og stk. 9

Stk. 7 Foreningens medlemmer, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.

Stk. 8 Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagene pålægges medlemmet et årligt gebyr stort 1.200,- eller 600,- kr. pr. arbejdsdag.

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. § 20.

Motivation: Ved generalforsamling i oktober 2024 vedtog generalforsamlingen nye vedtægter, hvor reglerne omkring arbejdsdage ikke var medtaget. Bestyrelsen vil gerne indføre arbejdsdagene og reglerne for deltagelse igen.

Såfremt forslaget vedtages vil der fra 1.12.2025 igen blive opkrævet 100 kr. pr. måned ved andelshaverne.

Næste arbejdsdag bliver i foråret 2026.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Forslag 3 – ændring af vedtægternes §10, stk. 1 – Varsling af forandringer

Bestyrelsen foreslår en ændring af §10, stk. 1 for at præcisere, at varsling af forandringer i boligen først er gyldig, når bestyrelsen skriftligt har bekræftet modtagelsen. Baggrunden er, at bestyrelsens arbejde er frivilligt, og bestyrelsesmailen ikke nødvendigvis læses dagligt. For at undgå misforståelser om, hvornår en varsling er gældende, og hvornår 5-ugers fristen begynder, ønsker bestyrelsen at tilføje krav om bekræftet modtagelse.

Forslag til tilføjelse til vedtægternes §10, stk. 1 (tilføjelsen er markeret i kursiv):

§10, stk. 1 (nuværende ordlyd):

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Foreslået tilføjelse til §10, stk. 1:

Varslingen anses først for gyldig, når bestyrelsen skriftligt har bekræftet modtagelsen. Det er andelshaverens ansvar at sikre, at bestyrelsen er bekendt med varslingen – f.eks. ved at orientere et bestyrelsesmedlem direkte. Fristen på 5 uger træder først i kraft, når modtagelsen er bekræftet skriftligt af bestyrelsen.

Bestyrelsen trak, efter længere tids debat, forslaget.

Forslag 4 – Forslag til ændring af vedtægternes §10 – Tilføjelse af stk. 9:

Bestyrelsen foreslår at tilføje denne tekst som stk. 9 i §10.

Tilføjelse §10 stk. 9

Efter afslutning af godkendte forandringer skal andelshaveren indsende skriftlig dokumentation for, at arbejdet er færdiggjort, f.eks. i form af faktura, fotos eller anden faglig dokumentation. Bestyrelsen kan kræve fremvisning af færdigmelding, ibrugtagningstilladelse eller anden relevant myndighedsgodkendelse, såfremt dette er påkrævet efter gældende lovgivning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 5 – Forslag til ændring af vedtægternes §10 – Tilføjelse af stk. 10:

Bestyrelsen foreslår at tilføje denne tekst som stk. 10 i §10.

Tilføjelse §10 stk. 10

Uvildig faglig rådgiver ved varslede forandringer. Bestyrelsen kan beslutte at søge ekstern rådgivning for faglig vurdering af varslede forandringer for at sikre, at vi som forening imødekommer risiko for eventuelle fejl og mangler ved en varslet forandring.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 5A – Forslag til ændring af vedtægternes §10 – Tilføjelse af stk. 10

Så frem generalforsamlingen vedtager forslag 5, ønsker bestyrelsen af fremsætte forslag 5A –

Til ændring af vedtægternes §10 – Tilføjelse af stk. 10 om finansiering af udgift til byggefaglig rådgivning

Bestyrelsen ønsker, at generalforsamlingen beslutter, om udgift til byggefaglig rådgivning skal pålægges andelshaver, der ønsker forandring, eller foreningen.

1) (andelshaver betaler):

Hvis bestyrelsen beslutter at søge ekstern faglig rådgivning i forbindelse med varslede forandringer pålægges udgiften til rådgivningen andelshaveren, der ønsker forandringen.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

2) (foreningen betaler):

Hvis bestyrelsen beslutter at søge ekstern faglig rådgivning i forbindelse med varslede forandringer pålægges udgiften til rådgivningen foreningen.

Forslaget faldt, da forslag 5 ikke blev vedtaget.

Forslag 6 – Tilføjelse til husorden

Bestyrelsen forslår, at husordenen skal have tilføjet følgende afsnit.

Tilføjelsen:

1) Regel: Fælles værksted

Værkstedet er en fælles ressource for alle beboere i foreningen.

- Alt værktøj og materialer i værkstedet kan bruges af alle, men skal behandles med omtanke og afleveres i samme stand, som det blev lånt.
- Formålet er at dele maskiner og værktøj, så hver beboer ikke behøver eget udstyr.
- Foreningen kan beslutte at investere i specialværktøj til gavn for alle.
- Beboere kan donere værktøj til værkstedet og foreslå indkøb af nyt fælles udstyr til bestyrelsen eller på generalforsamlingen.

Motivation: Rummet er en fælles ressource for alle beboere, og alt værktøj og udstyr i værkstedet kan bruges af alle. På sigt kan rummet udvides med fælles værktøj, så beboerne ikke behøver at eje alt selv – f.eks. kan foreningen investere i dyrere specialværktøj, der kan deles og komme flere til gavn. Vi ønsker samtidig at sikre, at rummet bruges til værkstedsformål og ikke som pulterrum til opbevaring af enkelte andelshaveres private ejendele.

Under generalforsamling blev der gjort opmærksom på, at rummet trængte til at blive ryddet op. Flere andelshaver tilsluttede sig, at værkstedet ikke behøvede være i husorden. Der kan i stedet nedsættes en arbejdsgruppe til etablering og oprydning af værkstedet. Arbejdsgruppen vil også udarbejde et regelsæt for værkstedet.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 7 – Tilføjelse til husorden

Bestyrelsen forslår, at husordenen skal have tilføjet følgende afsnit.

Tilføjelse:

2) Regel: Skjulte rør i koksvægge i badeværelser

Det er ikke tilladt at indfræse eller skjule rør i de tynde koksvægge (ca. 6 cm) mellem andele i badeværelser.

Årsagen er:

- Risiko for at beskadige naboens væg ved fræsning.
- Risiko for vandskade, hvis naboen borer og rammer et skjult rør.
- Reparation kræver åbning af vådrumsvæg, hvilket øger risikoen for utætheder og yderligere skader.

Motivation: For at minimere risikoen for skjulte vandskader, som både kan ramme egen og naboens bolig, og for at undgå dyre og omfattende reparationer.

Forslaget blev ikke vedtaget.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Marie Stryhn og Sebastian Morgenstjerne Møller på valg. Marie Stryhn modtog genvalg for 2 år. Sebastian Morgenstjerne Møller ønskede ikke at stille op til bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Noe Jesper Isgaard valgt.

Som suppleanter blev Simone Bækman Dehn og Karoline Malmros Kretzmann genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Martin Biil	Nr. 6, st.th.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Marie Stryhn	Nr. 8, 1.tv.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Noe Jesper Isgaard	Nr. 6, st.tv.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Naja Klavstup Mathiasen	Nr. 8, st. th.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Christian Jørgensen	Nr. 8, 2. th.	på valg i 2026
1. Suppleant	Simone Bækman Dehn	Nr. 6, 1.th.	på valg i 2026
2. Suppleant	Karoline Malmros Kretzmann	Nr. 8, st. tv.	på valg i 2026

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Eftersom forslag 6 faldt, blev der nedsat en arbejdsgruppe til etablering af værkstedet. Arbejdsgruppen består af Guiame fra 8, 3 tv, Andreas fra 6, 2 th og Simone fra 6, 1. th.

En andelshaver spurgte ind til røgalarmerne, og om, hvor batterierne til røgalarmerne ligger. Bestyrelsen svarede, at batterierne skiftes årligt. Hvis man gerne vil skifte dem selv, kan man finde dem og andre røgalarmer i varmerummet.

Hensat klapvogn i opgang 6 vil blive fjernet af respektive beboer, da den ikke bruges mere.

En andelshaver spurgte ind til, om der var en fælles interesse for prepping i foreningen, i så fald er der flere ting, man kan gøre i fællesskab. Dette kunne blandt andet være en generator eller en nødradio. Gas er dog ikke en mulighed, da gas ikke må opbevares i kælderen.

Der er meget tøj som hænger i vaskerummet især om vinteren. Tøjet må ikke flyttes til fællesrummet, da udluftningen ikke er god nok i fællesrummet. Folk skal være bedre til at tage deres tøj ned, når det er tørt. Derudover mangler der også tørresnore. Bestyrelsen vil kigge nærmere på det.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:35.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/arkonagade

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens bestyrelse ---

Josefine Schultz (dirigent), Martin Bill (formand), Naja Klavstup Mathiasen (bestyrelsesmedlem)
Christian Jørgensen (bestyrelsesmedlem), Marie Stryhn (bestyrelsesmedlem) og Noe Jesper Isgaard (bestyrelsesmedlem)



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.”

Josefine Schultz

Dirigent

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-16 07:07:56 UTC



Naja Klavstrup Mathiasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade

Serienummer: ef839d0b-ee40-4d3c-8181-29a60e14aede

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-10-16 07:08:50 UTC



Martin Biil Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Arkonagade

Serienummer: 8f3bd297-e666-4806-83e4-78ac48267047

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-10-17 06:42:23 UTC



Noe Isgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade

Serienummer: 8fa7375e-6ccb-4f83-9ece-7edb8813967a

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-10-17 09:54:27 UTC



Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

Serienummer: 38580b16-7d76-4ece-a438-52de59ff0b98

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-10-24 09:44:54 UTC



Marie Stryhn Assens

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

Serienummer: c75341cd-408b-4cdb-86b5-2c0ad7bf4b61

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-11-05 13:59:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.