

## Referat fra ordinær generalforsamling den 1. november 2022

Tirsdag den 1. november 2022 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Vesterbro kulturhus, Lyrskovgade 4, 2.sal, 1758 København V - lokale Peter,

Tilstede var 15 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 medlemmer.

Foreningens formand Heidi Rønnow bød velkommen til denne generalforsamling, og startede med et øjeblikks stilhed for den andelshaver, der var afgået ved døden i årets løb

### 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:

I dette regnskabsår har vi ligeledes som sidst kun fortaget mindre vedligeholdelses- og reparationsarbejder. Vi har fået udskiftet de gamle døre mellem de 2 kældre og det har afhjulpet de kontant åbne døre. Vores håndværker gik efterfølgende konkurs, og derfor har vi ikke fået udskiftet yderdørene.

Der er blevet udarbejdet en ny vedligeholdelsesrapport. Denne er tilgængelig på vores hjemmeside. I forbindelse med rapporten har bestyrelsen undersøgt prisen på højt vandluk i kælderen (ca.90.000kr) men har besluttet at vi ikke går videre med projektet.

Vi byder velkommen til Selma og Andreas i foreningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



# Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 35.965 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 132.565 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	01.11.2022
A1 Foreningens navn ...	Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8
A2 Adresse ...	Arkonagade 6-8, 1726 København V
A3 CVR-nr. ...	17 87 44 70
<b>Ejendommens vurderingsprincip og værdi</b>	
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	38.500.000 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	23.109 kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.000.000 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.801 kr. pr. m2
<b>Boligafgift</b>	
H1 Årlig boligafgift ...	467 kr. pr. m2
<b>Teknisk andelsværdi</b>	
K1 Andelsværdi ...	24.581 kr. pr. m2
K2 Gæld ...	1.081 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	25.661 kr. pr. m2
<b>Vedligeholdelse</b>	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2021)
<b>Friværdi</b>	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	95 %

SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **24.581 kr.** (sidste år: 23.232 kr.).

Årsrapporten blev enstemmigt **enstemmig vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022-2023

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## 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 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 – skægkræ

Bestyrelsen stiller forslag om der skal iværksættes behandling af skægkræ i ejendommen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### Forslag 2a - skægkræ:

Bestyrelsen stiller forslag at iværksætte behandling af skægkræ i ejendommen på en af følgende to måder.

1. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte behandling for skægkræ indenfor en beløbsramme af maks. 60.000 kr. incl. moms (behandlingen omfatter kælder, trapper og alle lejligheder) – der skal gives adgang til alle lejligheder ved behandlingen
2. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte behandling for skægkræ indenfor en beløbsramme af maks. 21.000 kr. incl. moms (behandlingen omfatter kælder, loft og trapper), og efter denne behandling er det den enkelte andelshaver, der selv behandler for skægkræ i egen lejlighed og beholder udgiften hertil.

Forslaget bortfaldt, da forslag 2 ikke blev vedtaget

### Forslag 3 – sammenlægning af lejligheder

Louise Walther Nielsen & Nicolas Arroyo stiller forslag om at sammenlægge deres egen lejlighed på Arkonagade 8, 3.th. med lejligheden på Arkonagade 8, 3.tv.

Motivation:

Vi står overfor en unik mulighed for sammenlægning af to lejligheder. Det drejer sig om nr. 8. 3.tv og nr. 8 3. th. Vi er lige nu bosiddende i lejligheden til højre og stå røverst på den interne liste til at købe lejligheden til venstre. Forslaget om sammenlægning af lejlighederne til en større bolig, stilles derfor i tråd med vedtægterne og efter aftale med bestyrelsen.

Der er ingen bygnings/konstruktionsmæssige risiko forbundet med sammenlægningen. Det er ikke-bærende koksvægge, der adskiller de to lejligheder. Vi har været i dialog med fagkyndige, der bekræfter dette.



# Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Sammenlægningen påvirker ikke den samlede valuarvurdering/ejendommens værdi.

Det er en drøm at blive længe på Arkonagade og skabe et rummeligt hjem her i vores sunde forening. Vi har en baby på vej og ser sammenlægningen som en mulighed til at starte vores familieliv med fremtidsperspektiv her på Arkonagade.

Vi håber at foreningen vil være åbne og imødekomme denne enestående mulighed.

Om os:

Louise flyttede ind på Arkonagade i 2014, da jeg købte lejligheden af min kusine, Lotte. Til daglig driver jeg min egen virksomhed, der snart er to år gammel og arbejder med yoga, mindfulness og feminin ledelse.

Nicolas er fra Chile, arkitekt og kaospilot. Han har boet i Danmark i tolv år og har sin egen virksomhed, hvor han arbejder med fremtidsdesign for internationale virksomheder og som underviser på universiteter og designskoler.



Der var en livlig debat, da forslag 3 og forslag 4 modarbejdede hinanden og dermed ikke begge to kunne vedtages. Et medlem foreslog, at lejligheden på Arkonagade 6, 4.tv. (som er en 3-værelses lejlighed) blev tilbudt til forslagsstiller af forslag 3 og at forslagsstiller af forslag 4 derefter, sammen med bestyrelsen, indkalder til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at søge generalforsamlingens godkendelse på sammenlægning af lejlighederne Arkonagade 8, 3.tv. og 3.th.

Derefter valgte forslagsstiller at trække forslaget.

## Forslag 4 – sammenlægning af lejligheder

Marie Kåstrup stiller forslag om at sammenlægge Arkonagade 6, 4.tv. med Arkonagade 6, 4.th.

Motivation:

I forbindelse med at vi planlægger at overtage Rosas lejlighed i nr. 6, 4.TV., vil vi gerne anmode generalforsamlingen om tilladelse til at lægge Rosas lejlighed sammen med Nanna og Sebastians lejlighed i nr. 6, 4.th.

De ønsker nemlig at overtage vores nuværende lejlighed i nr. 8, 3.tv.

Jeg er født og opvokset i foreningen, og har selv opfostret to børn her, så indtil Rosas død har vi været tre generationer i foreningen. Vi ønsker at blive boende her i mange år endnu, men må også erkende, at med to ret store børn og to voksne, er tre værelser meget småt for os. Det har fungeret fint, mens børnene var små, og dengang jeg selv boede alene med Rosa i først en 2'er og siden en 3'er, som barn.

Tidligere har argumentet mod sammenlægninger her i foreningen dels været, at man ikke ønskede at reducere antallet af lejligheder og andelshavere, grundet foreningens lille størrelse, og at én tilladelse hurtigt kunne skabe præcedens, så antallet af sammenlægninger kom ud af kontrol. Dels har der været et ønske om at holde priserne på lejlighederne så relativt lave, at foreningen kunne være for almindelige mennesker. Da de sammenlagte lejligheder er dyrere, ønskedes dette derfor ikke.

Jeg kan selv bakke op om begge hensyn, både angående antal andelshavere og det sociale hensyn. Samtidig vil jeg påpege, at et socialt hensyn også kan ske ved, at foreningen muliggør, at familier med flere større børn kan blive boende, uden at skulle ud og finde en større bolig et andet sted i København, som pt. er langt dyrere og slet ikke til at betale med en almindelig indkomst. Den nuværende sammensætning af lejligheder favoriserer primært enlige og par, samt familier med små børn. Pt. har foreningen kun én sammenlagt lejlighed, og til gengæld hele ni 2-værelses, fem 3-værelses-, og fire 2,5-værelses lejligheder. Så ud fra et



# Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ønske om at have betalelige lejligheder til forskellige typer familiestørrelser, kunne en løsning også være at tillade fx én sammenlagt lejlighed per opgang. Et fast defineret loft over antallet sammenlagte lejligheder kan muliggøre lidt mere variation i lejlighedsstørrelse og dermed beboersammensætning, uden at det nødvendigvis er alt eller intet. Eftersom det kun er en periode på ca. 10 år, hvor man har større, hjemmeboende børn, og dermed ekstra pladsbehov, kan den sammenlagte lejlighed godt komme flere til gode. Når vores børn en dag flytter hjemmefra, vil vi sikkert være interesseret i at gå tilbage til kun at have en treværelses igen, og andre kan få glæde af den store lejlighed. Eller den kan opdeles på ny. Så i vores optik vil en sammenlægning godt kunne tillades med respekt for både antallet af andelshavere i foreningen og ønsket om social retfærdighed. Vi vil uanset hvad meget gerne kunne fortsætte med at bo her mange generationer endnu.

Der var en livlig debat, da forslag 3 og forslag 4 modarbejdede hinanden og dermed ikke begge to kunne vedtages. Et medlem foreslog, at lejligheden på Arkonagade 6, 4.tv. (som er en 3-værelses lejlighed) blev tilbudt til forslagsstiller af forslag 3 og at forslagsstiller af forslag 4 derefter, sammen med bestyrelsen, indkalder til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at søge generalforsamlingens godkendelse på sammenlægning af lejlighederne Arkonagade 8, 3.tv. og 3.th.

Derefter valgte forslagsstiller at trække forslaget.

## Forslag 5 – lodrette varmerør mellem etagedæk

Janne Nielsen stiller forslag om, at andelsboligforeningen skal betale for individuel udskiftning af lodrette varmerør i etagedæk, hvis andelshaver oplever megen larm fra varmerørene i etageadskillelsen.

Motivation:

Jeg var en dag for sent sidste år med mit forslag så derfor kommer det igen i år 😊

Mine lodrette varmerør i etageadskillelsen mellem 3 & 4 sal larmer meget – jeg har lagt div videoklip på vores Facebook og spurgt om andre har samme udfordringer. Nogle har, men ikke så voldsomt.

Jeg har så brugt sidste vinter på at købe en silikone spray og forsøgt om det kunne være en løsning – det kan det ikke! Det er svært at spraye det ordentlig ned imellem etagen og ens gulv bliver totalt fedtet.

Vores tilknyttede VVS mand har set mit silikone forsøg og siger at silikone ikke er en holdbar løsning.

Forslag er at i stedet for en samlet udskiftning af rør i hele foreningen (ca. 200.000 DKK i 2020 priser) så kan de enkelte lejligheder der oplever voldsomme gener få udskiftet rørene individuelt (ca. 7.000 kt. i 2020 priser) Mine rør i stuen er skiftet, jeg sidder i bestyrelsen og er den første, der har fået det gjort så selvom lodrette rør er foreningens ansvar ønsker jeg GF's opbakning til betaling af den allerede udførte udskiftning og for dem der må komme i foreningen - ikke kun mine.

Skulle der en dag blive behov for en total udskiftning vil det ikke kræve udskiftning af dem der allerede er ordnet.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand, Heidi Rønnow på valgt, og havde på forhånd meddelt at hun ikke ønskede genvalg. Martin Bill stillede op som formand og blev valgt. Bestyrelsesmedlem Janne Nielsen var på valg for 2 år og blev genvalgt. Derudover blev der valgt to bestyrelsesmedlemmer for 1 år og 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år blev Emile Søvsø og Jesper Blom valgt og som bestyrelsesmedlem for 2 år blev Christian Jørgensen valgt.



# Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Som suppleant blev Louise Walther Nielsen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Martin Biil	Nr. 6, st. th.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Emilie Søvsø	Nr. 8, 4. tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Jesper Blom	Nr. 8, st. th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Janne Nielsen	Nr. 8, 4. th.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Christian Jørgensen	Nr. 8, 2. th.	på valg i 2024
1 suppleant	Louise Walther Nielsen	Nr. 8, 3. th.	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver ønskede en drøftelse om at gøre andelsboligforening røgfri. Hvad tænker beboerne om at arbejde hen imod at gøre vores andelsboligforening røgfri? Det vil sige, at ved fremtidige salg overgår lejligheden til at blive en røgfri lejlighed. Det inkluderer også en eventuel altan. På den måde kan man som beboer i vores andelsboligforening på sigt undgå de helbreds-mæssige gener, der er ved passiv rygning.

- En andelshaver oplyste, at vedkommende syntes at det var mærkeligt at man ikke må ryge på altane som er udendørs og man må heller ikke ryge i gården – det giver en begrænset frihed.
- Et forslag om en egentlig røgfri forening skal stiller på en generalforsamling. Hvis det på en generalforsamling vedtages at foreningen er en røgfri forening, vil det betyde at fremtidige andelshavere ikke må være rygere og eventuelle gæster i andelshavers lejlighed må heller ikke ryge i lejligheden.

En andelshaver havde et ønske om at undersøge hvad loftsetagen kan benyttes til, og ønskede i den forbindelse, at få udleveret foreningens valuarrapport til sin tømrer, så tømreren kan komme med forslag på udnyttelse/benyttelse af loftsetagen - f.eks. en tagterrasse. Bestyrelsen gav lov til at andelshaver måtte få en kopi af valuarrapporten.

Opskrivning på og opdatering af ventelisten blev foretaget.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:46.

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

<http://arkonagade.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens bestyrelse ---  
Lene Hansen (dirigent), Martin Biil (formand), Janne Nielsen (bestyrelsesmedlem)  
Emilie Søvsø (bestyrelsesmedlem), Jesper Blom (bestyrelsesmedlem)  
Christian Jørgensen (bestyrelsesmedlem)



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2022-11-17 07:51:14 UTC

NEM ID 

## Martin Biil Larsen (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Arkongade 6-8

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-11-17 07:51:59 UTC

Mit ID 

## Jesper Blom

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkongade 6-8

Serienummer: d13c6cf1-504e-4818-b0d8-1304c3042fbd

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-11-17 08:25:43 UTC

Mit ID 

## Janne Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkongade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-11-17 08:33:15 UTC

NEM ID 

## Christian Jensen Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkongade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-238027806032

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-11-19 09:14:44 UTC

NEM ID 

## Emilie Søvsø

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkongade 6-8

Serienummer: fd1df87d-410c-44fa-b27c-05a9dbe3e30b

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-11-21 09:14:49 UTC

Mit ID 

Penneo dokumentnøgle: 57HQQ-WHK4T-WLABZ-EZGEV-4057V-GKCGO

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](mailto: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>