

Referat fra ordinær generalforsamling den 5. oktober 2021

Tirsdag den 5. oktober 2020 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 11 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 medlemmer.

Foreningens formand Heidi Rønnow bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

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.

Dirigenten oplyste at forslag 2 vil blive behandlet under dagsorden pkt. 4 budget da det har betydning for budgettet.

Ad 2 - Beretning

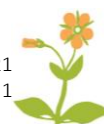
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formandens beretning 2020/21

Det har været et forholdsvist roligt år hvor der ikke er foretaget store reparations- eller vedligeholdelsesarbejde. Dette afspejles i et positivt regnskab med et lille overskud, da vi har skubbet udskiftning af døre og vedligeholdelsesrapport til næste regnskabsår. Vi har igen måttet tætte taget, da det var utæt et sted. Derudover vurderes det at taget stadig er i god stand. Vi har fået lavet afskærmninger til 2 kældernedgange, og små reparationer af vores varmeanlæg.

Det var ligeledes skønt at se at stort set alle deltog i arbejdsdag, eller udnyttede muligheden for at udføre en opgave senere og derved bidrage til en velholdt bygning. Tak for det!

Vi kan byde velkommen til Emilie og Svend, samt Victor som nye andelshavere i foreningen.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Der fremkom følgende kommentarer og spørgsmål til beretningen:

Spørgsmål: Er det rigtigt at foreningen vil udskifte dørene.

Svar: Bestyrelsen arbejder på at udskifte dørene.

Spørgsmål: Vil dørene ligne dem vi har

Svar: Ja det vil de.

Spørgsmål: Er materiale fra bestyrelsesmøderne tilgængeligt for resten af foreningens medlemmer – f.eks. tilbud der indhentes.

Svar: Nej – tilbuddet er ikke tilgængelige. Men bestyrelsen kunne oplyse at det ene tilbud på døre var 100.000 kr. billigere end det andet. Samlet vil dørene beløbe sig til ca. 70.00 kr. for port-døre mod gade og gård samt mellemgangen.

Spørgsmål: Vil referater fra bestyrelsesmøder være tilgængelige for medlemmerne.

Svar: Referater fra bestyrelsesmøderne vil blive tilgængelige.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 62.262 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 129.561 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".

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 ...	37.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.209 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.801 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	38,92 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

K1	Andelsværdi ...	23.232 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.202 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	24.434 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2012)
Friværdi		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	94 %

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **23.232 kr.** (sidste år: 20.359 kr.).

Årsrapporten blev enstemmigt **enstemmig vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021-2022, men da forslag 2 omhandlede stigning i boligafgift med 1% pr. 1.11.2021 blev dette forslag behandlet under budget.

Forslag 2 til stigning i boligafgiften med 1% pr. 1.11.2021 blev **ikke vedtaget**.

Budgettet blev herefter **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

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 – Stigning i boligafgiften med 1 % i takt med inflationsraten



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Bestyrelsen stiller forslag om at justere boligafgiften ud fra den årlige inflationsrate i Danmark. Stigningen træder i kraft den 1.11.2021.

Motivation: I seneste regnskabsår 2019/20 var kerneinflationen i Danmark fra dec. 2019 – dec. 2020 på 1% ifølge Danmarks Statistik (<https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=30910>)

Boligafgiften hæves med 1 % på baggrund af inflationsraten i 2020. Begrundelsen er at foreningens indtægter følger den generelle prisudvikling i samfundet. En vedtagelse er kun gældende for en stigning af boligafgiften på 1%, og eventuelle fremtidige tilpasninger af boligafgiften efter inflationsraten skal fremsættes på og vedtages af generalforsamlingen.

Blev behandlet og **ikke vedtaget** under pkt. 4 Budget.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne, Martin Biil og Kamilla Sofie Skalts på valg og blev genvalgt.

Som suppleant blev Louise Walther Nielsen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Heidi Rønnow	Nr. 6, 1. tv.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Martin Biil	Nr. 6, st. th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kamilla Sofie Skalts	Nr. 6, st. tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Janne Nielsen	Nr. 8, 4. th.	på valg i 2022
1. Suppleant	Louise Walther Nielsen	Nr. 8, 3. th.	på valg i 2022

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Opskrivning på ventelisten blev foretaget.

Vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har fået lavet en opdateret vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen beskriver ejendommens stand og forestående vedligeholdelsesarbejder i foreningen i prioriteret rækkefølge indenfor de næste 5-10 år.

Et medlem oplyste, at det i forbindelse med køkkenrenovering var konstateret, at renoveringen, der foregik på faldstammer for år tilbage, muligvis ikke er udført korrekt. Bestyrelsen svarede, at der er taget kontakt til VVS, som forestod opgaven. Det kan blive nødvendigt at tilkalde en byggetekniker for at se på lovligheden.

Der fremkom ønske om, at bestyrelsen oprettede en bestyrelsesmail, så man, som medlem, kommunikerer med hele bestyrelsen, i stedet for som nu, med de enkelte bestyrelsesmedlemmer, så der kan skabes ro for det enkelte bestyrelsesmedlem. F.eks. kan bestyrelsesmailen tjekkes en gang om ugen, og medlemmerne forvente svar inden for en uge. Bestyrelsen vil overveje ønsket om en bestyrelsesmail.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Et medlem oplyste, at vedkommende har haft problemer med larm fra varmerør, som skyldes, at rørene larmer i etageadskillelsen ved varme- og kuldepåvirkning. Medlemmet spurgte i forsamlingen om andre oplevede lignende problemer. Fra forsamlingen var der ingen, der oplevede store problemer. Der kunne forekomme lidt larm men ikke af stor betydning. Medlemmet havde undersøgt, hvad det ville koste at slippe af med larmen i hele foreningen – pris 260.000 kr.

Et medlem spurgte til om man må holde en lille hund eller kat. Nej det skal vedtages på en generalforsamling.

I Coronatiden har arbejdsdagene foregået ved, at man, af bestyrelsen, har fået en personlig opgave. Skal det fortsætte? Fra forsamlingen forlød det, at der også er noget socialt i arbejdsdagene.

Det vil fremover være sådan, at arbejdsdagen om foråret vil være social – altså at der afholdes fælles arbejdsdag og ved foreningens anden arbejdsdag, kan man få en personlig arbejdsopgave.

Der har tidligere været afholdt grill-hygge og julehygge. Bestyrelsen oplyste, at alle er velkomne til at tage initiativ til sociale arrangementer, men bestyrelsen arbejder på at der laves et socialt arrangement i foråret.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:11.

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), Heidi Rønnow (formand), Janne Nielsen (bestyrelsesmedlem)
Martin Biil (bestyrelsesmedlem), Kamilla Sofie Skalts (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

2021-10-07 10:58:51 UTC

NEM ID 

Heidi Rønnow Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-467608640515

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-07 11:34:22 UTC

NEM ID 

Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-10-07 15:25:22 UTC

NEM ID 

Kamilla Sofie Skalts

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-354343538671

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-08 08:54:33 UTC

NEM ID 

Martin Biil Larsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-950668870547

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-11 12:38:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UNS8T-WV1XIM-PYEKU-MKJWK-LGGNY-70CLO

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 tidsstemplet 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>