

Referat fra ordinær generalforsamling den 1. oktober 2020

Torsdag den 1. 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 bibliotek og Kulturhus, Lyrskovgade 4, 2.sal til højre, 1758 København V

Tilstede var 15 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 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 2019/2020

Det har ikke været ren fornøjelse at være i bestyrelsen i dette regnskabsår. Bestyrelsen prøver, og er valgt til, efter bedste evne at forvalte foreningens vedtægter, passe på vores bygning, sørge for at vores økonomi er i orden, og samtidig bevare den sociale del, som vi trods alt stadig har. Dette har ikke været en nem opgave i år.

Desværre har vi i år haft en byggesag, hvor vi er blevet nødsaget til at hyre en advokat, og som har taget det meste af vores tid. Det er fantastisk at lejligheder renoveres og forbedres, men der er både interne vedtægter samt en lovgivning, der skal overholdes. Går der noget galt i ombygningen, skal bestyrelsen informeres, da bygningen tilhører os alle sammen. Der kommer flere og flere regler, samt krav om dokumentation vedr.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

ændringer i boliger. Hvis ikke vedtægterne overholdes kan det have store konsekvenser for andelshaveren, bestyrelsen og hele foreningen, og det er ikke rimeligt for nogen.

I den specifikke sag, har foreningen måttet betale forventelige 30.000kr for advokatbistand, 4.000kr for en byggesagkyndig, 6.562kr for arkitektbistand, for ikke at nævne X antal bestyrelsestimer, som vi kunne have brugt på andre projekter.

Ligeledes i forhold til alm renoveringer er det vigtigt at arbejdet dokumenteres. Både i h.t. foreningens bygning og vedligeholdelse (fx når badeværelser renoveres) men også i forhold til når lejligheden skal sælges og der udarbejdes en vurderingsrapport.

Som bestyrelse har vi et bestyrelsesansvar, som også kan have konsekvenser for os, så derfor vil vi gerne gøre alle opmærksomme på, at vedtægterne skal respekteres!

I år har vi haft forskellige diskussioner med forskellige andelshavere, og bestyrelsen synes ikke at det kan være rimeligt, at når vi forsøger at gøre vores job, så bliver vi mødt med beskyldninger om at vi fx ikke respekterer privatlivets fred eller at vi chikanerer enkelte beboere. Men når fagmænd vurderer, at der er grove fejl som manglende brandsikring mellem etager, huller i badeværelsesgulve og manglende fuger, så forventes det at dette bliver lavet. Når en håndværker har slået huller på fælles luftkanaler, så forventer vi også at dette laves. Når vores opgange er beskidte i forbindelse med en andelshavers ombygning, så forventes det at der gøres rent bagefter, så der er minimal gene for alle andre i opgangen. Klages der over vedvarende støj, så forventes det, at der findes en løsning, så alle kan være her.

Hvad vi faktisk har lavet i dette regnskabsår er:
Ny energimærkning: Vi er gået fra D til C

Nye kloakrør: Hofor har lagt nye rør i gaden, og i den forbindelse kunne vi få skiftet vores rør ind til værkstedet til en fordelagtig pris, da udgravning var gratis.

Rengøring af kloak: Vi har oplevet at der har stået kloakvand i den nederst kælder ved siden af cykelkælderen, og derfor har vi haft en slamsuger ude og rengøre dette.

Reparation af tag: Vi har i længere tid haft en utæthed på taget, som nu er blevet lavet.

Reparation af rør i kælderen: Der har været et læk i kælderen pga. et tæret rør, som nu er skiftet.

Fast vurderingsfirma: Vi har valgt Trio arkitekter til at foretage vurderinger i forbindelse med salg. Vi har de seneste år oplevet lidt forskellige vurderinger, og også haft eksempler på salg, som ikke er gået lige efter bogen. Derfor vil et bestyrelsesmedlem også være til stede ved hver vurdering fremover.

Derudover har vi udfordringer med at holde vores døre lukkede. Det er kommet så vidt at der 2 gange har været fremmede i vores kælder. Ting er blevet stjålet og andre ting ødelagt. Det er ligeledes sandsynligt at fremmede har fået adgang til den fælles gård gennem vores indgange, og her rodes vores affald igennem, efterlades udenfor vores affaldsområder, og andre ting stjæles. Det er både respektløst og uforståeligt at man ikke lige tjekker en ekstra gang om dørene lukker, når man har benyttet dem.

Sommeren igennem har der været fester både i gården og på altaner til stor gene for andre i gården. Det har indtil nu ikke været fra vores forening, men alligevel en påmindelse om at gårdlauget også har en husorden, der skal følges. Fester i gården skal annonceres og godkendes fra gårdlauget, og der skal være lukket ned kl.24, uden undtagelser. Der eksisterer en facebookside for Fjenneslevgård, som I



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

i opfordres til at melde jer til.

Vi kan byde velkommen til 2 nye andelshavere; Emma og Sarah.

En andelshaver roste bestyrelsen for de reparationer der var foretaget i foreningen i årets løb.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019/2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 47.145 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 126.626 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 ...	31.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	18.788 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.200.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	720 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	20.359 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.341 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.700 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2012)
----	----------------------------------------------------------------	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	93 %
----	--------------------------------------------------------------------------------------	------

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



Andelsboligforeningen Arkonagede 6-8

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 **20.359 kr.** (sidste år: 19.651 kr.).

Årsrapporten blev **vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020-2021, men da forslag 2 omhandlede stigning i boligafgift med 3% pr. 1.11.2020 blev dette forslag behandlet under budget.

Forslag 2 til stigning i boligafgiften med 3% pr. 1.11.2020 blev **forkastet**

Budgettet blev herefter **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 3 %

Bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften stiger med 3 %. Stigningen træder i kraft den 1.11.2020, og er kun gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Motivation: Bestyrelsen stiller forslaget, da foreningens udgifter årligt stiger.

Blev behandlet og **forkastet** under pkt. 4 Budget.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. Forandringer

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 10-4 ændres.

Nuværende formulering:

- 10-4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarelighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Forslag til ny formulering:

- 10-4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen ~~desuden~~ forevises ~~for~~ bestyrelsen, ~~inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.~~ og alle sagens akter skal til gennemgang hos foreningens rådgivere, førend bestyrelsen kan godkende iværksættelse af arbejdet. Alle omkostninger forbundet hermed betales af andelshaver.

Motivation:

På baggrund af den verserende byggesag hvor vedtægterne er brudt og hvor bestyrelsen ikke er blevet informeret om de udfordringer og fejl, der har været i processen, foreslås det derfor at ændre §10.4 så der er flere krav til dokumentation inden byggeriet igangsættes, og hvor foreningens egne fagmænd benyttes til uvildig kontrol. Dette vil hjælpe fremtidige andelshavere og bestyrelser med at sikre at alt er afklaret inden et projekt igangsættes, og lignende sager undgås.

Forslaget blev **forkastet**.

For at imødesee foreningens interne venteliste blev der stillet ændringsforslag til behandlingen af forslag 4 og forslag 5 – således, at forslag 5 blev behandlet før forslag 4.

Forslag 5 bliver således forslag 4 og forslag 4 til forslag 5.

Såfremt forslag 4 vedtages, bortfalder forslag 5

Forslag 4 (tidligere forslag 5) – **Mandat** til bestyrelsen til at fravige vedtægternes § 14-2, D

Jane Søvsø stiller forslag om at generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til ekstraordinært at godkende Jane Søvsøs salg af sin andelsbolig, Arkonagade 8 4tv til sin niece.

Denne måde er at lave en undtagelse alene begrundet i Janes helt særlige situation og vil ikke føre til præcedens.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 (tidligere forslag 4) – Vedtægtsændring vedr. **Overdragelse**

Jane Søvsø foreslår, at foreningens vedtægter § 14-2, D ændres.

Nuværende formulering:

- 14-2 Fortrinsret til at overtage andel og boligen skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de sidste to år før overdragelsen.

Forslag til ny formulering:

- 14-2 Fortrinsret til at overtage andel og boligen skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn, søskende, **nevøer, niecer**, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de sidste to år før overdragelsen.

Forslaget **bortfaldt**.



Andelsboligforeningen Arkonagede 6-8

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand, Hedi Rønnow på valg og blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlem Janne Nielsen 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 2021
Bestyrelsesmedlem	Kamilla Sofie Skalts	Nr. 6, st. tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Janne Nielsen	Nr. 8, 4. th.	på valg i 2022
1. Suppleant	Louise Walther Nielsen	Nr. 8, 3. th.	på valg i 2021

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

I forbindelse med byggesag og generelle krav til køkkenventilation, orienterede bestyrelsen om de ventilationsløsninger, der er til rådighed for at gøre ombygningen lovlig. Bestyrelsen ønsker at give andelshaver lov til at benytte den eksisterende naturlige ventilation. Forud skal det undersøges om det vil skabe lyd- og lugtgener. Til denne løsning må der ikke tilkobles emhætte. En anden løsning vil være mekanisk ventilation.

Bestyrelsen mangler fortsat svar fra kommunen, på hvad det nye byggereglement foreskriver om ventilation, så andelshaver kan modtage et svar. Bestyrelsen har svært ved at finde foreningens dokumenter i kommunens digitale arkiv. Bestyrelsen ønsker ikke mekanisk ventilation. Mekanisk ventilation estimeres til at koste 500.000 kr.

En andelshaver påpegede, at det regner ned på loftet. Bestyrelsen undersøger problemet.

En andelshaver påpegede at dør til gård ikke smækker. Bestyrelsen kunne oplyse, at det, ifølge låsesmed, skyldes, at det er svært, at få de gamle døre til at lukke med de nyere låse. Der ønskes ny dør. Det ønskes ligeledes at døre til mellemgangen kan låse. Der ønskes nye døre. Døren til porten ønskes skiftet.

En andelshaver påpegede, at vindue i vaskerum ikke kan lukke, og det derfor også er koldt i stuelejlighederne.

Der blev henstillet til alle beboere, at døre til kældre og til loft skal holdes lukkede af hensyn til brandfare. Derudover skal der ryddes op på alle trapper. Der må ikke opmagasineres ting på trapperne af hensyn til brandfare og især flugtveje ved en eventuel brand.

På foreningens arbejdsdag skal der ryddes op i foreningen. Der vil også være mulighed for at få en opgave fra bestyrelsen, som man kan løse på et andet tidspunkt end arbejdsdagen, såfremt det er af Corona-hensyn, man ikke ønsker at deltage på selve dagen.

Bestyrelsen syntes det kunne være dejligt, hvis der var en havegruppe, der ville tage sig af vedligeholdelse af haven. Der blev nedsat en havegruppe, som vil sørge for at foreningen har en pæn have.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:58.

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

2020-10-22 13:12:14Z

NEM ID 

Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-22 13:14:14Z

NEM ID 

Heidi Rønnow Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-467608640515

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-24 14:03:50Z

NEM ID 

Kamilla Sofie Skalts

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-354343538671

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-26 13:38:20Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-950668870547

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-11-04 14:36:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2M113-DADBN-F6XQS-NHLAP-8MMWDC-XE8WN

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>