

Referat fra ordinær generalforsamling den 31. oktober 2024

Torsdag den 31. oktober 2024 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Arkonagade 8, kælderen i fælleslokalet

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

Foreningens formand Martin Bill 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 4 vil blive behandlet under dagsorden pkt. 4 budget da det har betydning for budgettet.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Kære beboere

Vi præsenterer hermed beretningen for det forgangne år, hvor vi har haft fokus på renovering og vedligeholdelse af vores fællesarealer og kælderrum.

Renovering af kælderrum

Vi har fået malet tørrerum, fællesrum og kældertoilet, hvilket har gjort en betydelig positiv forskel. Selvom vi ikke er helt færdige, ser rummene allerede flotte ud. Vi mangler dog stadig lidt malerarbejde og renovering ved indgangen til tørrerummet og fællesrummet, som også trænger til lidt puder.

Fællesrummet holder vi enkelt og funktionelt med foldeborde, bænke og stole, der nemt kan tages frem og gemmes væk alt efter behov.

Fugt i kælder



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

De nymalede vægge og renoverede rum har afsløret en udfordring i vores kælder: vi har stor fugt. Specifikt er der fugtpletter på ydervæggen i tørrerummet. For at isolere ydervægge og tackle denne problematik vil det koste ca. 0,5 mio. kr. Desuden vil isolering ikke forhindre opstigende fugt fra jorden under kælderen.

Vi har valgt at implementere en løsning, der kan hjælpe med at aftørre kælderen, til en overkommelig udgift. Hvis der ikke ses nævneværdige forbedringer, vil vi kunne få hovedparten af udgiften dækket. Resultaterne skal evalueres over det næste år.

Renovering af terrazzogulve

Vi har også fået renoveret terrazzo-gulvene i vores opgange, og denne udgift er blevet dækket af de midler, vi afsatte på sidste års generalforsamling til renovering af kælderen.

Økonomi

Økonomisk set har vi formået at holde os inden for budgettet. Vi har desuden lykket sig med at holde os inden for de midler, vi afsatte til ekstra renovering af fællesrummet, selv med de uventede reparationer af terrazzogulvene.

Pristigninger og boligafgift

De generelle pristigninger i samfundet vil fra næste år føre til minus på vores budget. Vi har kigget kritisk på vores udgiftsposter for at finde muligheder for besparelse, men hovedparten af vores omkostninger er bundet på faste udgifter. Vi kan ikke afsætte færre midler til løbende udgifter som fx renovering, da vi erfaringsmæssigt ved, at vi hvert år har brug for at kunne foretage uventede reparationer. I år fik vi fx en udgift på 80.000 kr. til reparation af terrazzogulv. Et beløb, som ikke var dækket af vores normale driftsbudget, og som ville have ført til et underskud på årsregnskabet, hvis ikke vi havde dækket udgiften med de ekstra midler, vi havde afsat til renovering. Derfor foreslår vi en stigning i boligafgiften, som følger de generelle pristigninger i vores samfund.

Fællesskab og fælles oprydning

Vi har afholdt arbejdsdage og forsøgt med et grillarrangement, men desværre havde vi lav tilmelding. Måske skulle vi tænke over, hvordan vi kan skabe mere interesse for sådanne sociale arrangementer. Hvis interessen ikke er der, vil vi fortsætte med at finde fællesskabet i arbejdsdage.

En vigtig note i år handler om ansvar for vores fællesarealer. Det er vigtigt, at vi alle bidrager til at holde vores fællesarealer rene. Hvis nogen har haft sammenkomst i gården, er det god stil at rydde op efter sig, gøre kældertoiletet rent og tømme affaldsspande.

Vi har ikke ansat et rengøringsfirma, så vi skal selv være ansvarlige for vedligeholdelsen.

Børn og forældre står for vores trappevask, som sparer foreningen for en betydelig sum penge, men vores betaling dækker ikke rengøring efter fester i gården og brug af fællesrummet. Når man bruger vaskeriet, opfordrer vi alle til at tømme affaldsspande, når de er fyldt.

Vi håber på et fortsat godt samarbejde i fællesskabet og ser frem til at høre jeres meninger og forslag på generalforsamlingen.

Bedste hilsner

Bestyrelsen

Af bemærkninger til beretningen fremkom følgende:

- En andelshaver havde bemærket at der var fugt i væggene i kælderen. Bestyrelsen oplyste at fugten skyldes varme-/kuldepåvirkninger – det er kommet efter der er blevet malet vægge. De angrebne områder bliver smurt løbende med Rodalon. Hvis foreningen skal helt af med fugten skal der laves omfangsdræn. Det er forsøgt at smøre områderne udefra og der er garanti på dette, hvis det ikke viser sig at gøre gavn.

Der fremkom stor applaus til bestyrelsen for deres store arbejde

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023/2024, som var sendt på mail til alle tilsammen med indkaldelsen samt havde været offentliggjort på foreningens arkiv forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 52.590 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 138.781 kr.

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

Årsrapporten blev enstemmigt **enstemmig vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024, som var sendt på mail til alle tilsammen med indkaldelsen samt havde været offentliggjort på foreningens arkiv forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet med et forslag til en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1.12.2024.

Budgettet for 2024-2025 viser et budgetteret underskud på 149.383 kr., hvilket nødvendiggør at bestyrelsen stiller forslaget om en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1.12.2024

Forslag 4 – Stigning i boligafgiften med 5% pr. 1.12.2024

Bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften stiger med 5 % pr. 1.12.2024

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Budgettet vil blive **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 – Ændring af foreningens Husorden omkring **pulterrum**

Bestyrelsen stiller forslag om at tilføje regler for pulterrum i foreningens Husorden.

Tilføjelse

- Pulterrum

Leje af ekstra pulterrum udgør fra 1.1.2025: 75 kr.pr. måned.

Leje af yderligere kælderrum udgør fra 1.1.2025: 500 kr. pr. måned.

(Bemærk: Sammenlagt lejligheder har 2 oprindelige pulterrum – 1 pr. oprindelig lejlighed)



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Motivation:

Forslaget går ud på at ændre lejepriserne for ekstra pulterrum i foreningen. Et ekstra pulterrum vil koste 75 kr. pr. måned, mens yderligere ekstra pulterrum vil koste 500 kr. pr. måned. Den nuværende fordeling af pulterrum fastholdes, og lejepriserne vil være gældende fra den 1. jan. 2025, således at man som andelshaver har tid til at kunne afhænde ekstra pulterrum, man ikke ønsker at leje.

Motivation:

Der er i alt 25 loftrum og 6 kælderrum i foreningen, som alle er i brug. Fordelingen af rum er sket tilfældigt gennem tiden, men bestyrelsen ønsker at skabe en mere behovsbaseret fordeling af fordeling af ekstra rum. Derfor foreslår vi at hæve lejeprisen for ekstra pulterrum.

Der blev stillet forslag om at teksten på de ekstra rum alle steder bliver nævnt som "pulterrum"
Ændringsforslaget blev **vedtaget**

Der blev stillet forslag om at der til forslaget noteres at: Bestyrelsen opretter en venteliste for de ekstra pulterrum. Forslaget blev **vedtaget**.

Herefter så forslaget således ud og blev sat til afstemning:

- Pulterrum

Leje af ekstra pulterrum udgør fra 1.1.2025: 75 kr.pr. måned.

Leje af yderligere pulterrum udgør fra 1.1.2025: 500 kr. pr. måned.

(Bemærk: Sammenlagt lejligheder har 2 oprindelige pulterrum – 1 pr. oprindelig lejlighed)

Bestyrelsen opretter en venteliste for de ekstra pulterrum.

Forslaget blev **vedtaget**

Bestyrelsen informerer administrator inden opkrævning pr. 1.1.2025, hvem der skal opkræves for ekstra pulterrum og yderligere pulterrum.

Forslag 4 – Stigning i boligafgiften med 5% pr. 1.12.2024

Bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften stiger med 5 % pr. 1.12.2024

Motivation: Foreningen har i regnskabsåret forbrugt mere end indtægterne har kunnet dække, og dette gør sig også gældende i det år vi ser ind i

Blev behandlet under pkt. 4 - Budget

Forslag 5 – Vedtægtsændringer

Bestyrelsen stiller forslag om at der sker ændringer i foreningens vedtægter i forhold til ABF's standardvedtægter. (Vedtægtsændringerne var sendt på mail til alle tilsammen med indkaldelsen samt havde været offentliggjort på foreningens arkiv forud for generalforsamlingen).

Motivation: Bestyrelsen har ladet ABF gennemgå foreningens nuværende vedtægter således at de læner sig op ad ABF's standardvedtægter.

Se bilag i form af: "kommentar overgang arkonagade" og "Vedtægter – Arkonagade overgang"

De nye vedtægter blev gennemgået ved spørgsmål fra forsamlingen og svar fra bestyrelsen og dirigent.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Martin Bill på valg, og blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Christian Jørgensen og Janne Nilsen på valg. Janne Nielsen modtog ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Naja Klavstrup Mathiasen valgt. Christian Jørgensen blev genvalgt.

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

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 2025
Bestyrelsesmedlem	Sebastian Morgenstjerne Møller	Nr. 6, 4.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Naja Klavstrup 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 2025
2. Suppleant	Karoline Malmros Kretzmann	Nr. 8, st. tv.	på valg i 2025

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

I referatet fra sidste bestyrelsesmøde er der skrevet noget om Pay pr. Wash – hvor langt er bestyrelsen med dette?

Bestyrelsen svarede at de arbejder videre med det, da det i første omgang virkede meget dyrt og bindingsperioden var på 10 år.

Der fremkom spørgsmål om fremtidig gas i foreningen, da en andelshaver havde hørt at bygas blev outsourcet, og man så skulle have el-komfur i stedet for gaskomfur.

Dette var en oplysning som bestyrelsen ikke havde hørt om – der var heller ikke sendt oplysning om forholdet i foreningens E-boks. Der var det ikke et spørgsmål det var muligt at besvare. Hvis der senere fremkommer oplysninger fra HOFOR om at bygassen lukkes, så skal foreningens medlemmer nok blive informeret.

I 2026 skal der automatiske varmemålere på.

Vedligeholdelsesplanen ligger på foreningens arkiv. Bestyrelsen oplyste at der ikke er arbejder af hastende karakter i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen kigger løbende i vedligeholdelsesplanen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:40.

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

<https://beboer.sjeldani.dk/forening/arkonagade>

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

Lene Hansen (dirigent), Martin Bill (formand), Naja Klavstrup Mathiasen (bestyrelsesmedlem)

Christian Jørgensen (bestyrelsesmedlem), Marie Stryhn (bestyrelsesmedlem) og Sebastian Morgenstjerne Møller (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Arkonagade 6-8
A2	Adresse	Arkonagade 6-8, 1726 København V
A3	CVR-nr.	17 87 44 70

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31. oktober 2024
--	------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig Vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	38.600.000 kr.	23.169 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.825.793 kr.	1.696 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

	Gns. Kr. pr. andels-m2 år	
H1	467 kr.	
Boligafgift		
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

	Gns kr. pr. andels-m2	
K1	24.982 kr.	
Andelsværdi		
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	906 kr.	
Gæld – omsætningsaktiver		
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	25.888 kr.	
Teknisk andelsværdi		
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-26 14:43:15 UTC



Naja Klavstrup Mathiasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - Ab Arkonagade 6-8

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-11-26 14:43:27 UTC



Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-26 15:45:27 UTC



Sebastian Morgenstjerne Møller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

Serienummer: b90cdb6e-ee95-42f9-92bc-a46f2333d96e

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-26 21:35:08 UTC



Martin Biil Larsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-27 09:05:59 UTC



Marie Risum Stryhn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-28 20:32:46 UTC



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/validator**