

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. september 2019

Torsdag den 26. september 2019, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslokalet i kælderen Arkonagade 8.

Tilstede var 11 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Heidi Rønnow bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Emil Hvilsom som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste at forslag 6 vil blive behandlet under dagsorden pkt. 4 budget da det har betydning for budgettet.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formandens beretning 2018-19

Bestyrelsen havde regnet med et lidt stille år, alligevel har vi fået foretaget nogle forbedringer/reparations arbejder; Vi har udskiftet vores vandrette vandrør i kælderen, der var problemer med farvning af vandet, og derved blev varmtvandsbeholderen rensset og skiftet offeranode, opsat nyt toilet i kælderen, vi har fået renoveret vores opgange, samt "tilpasset" vores hoveddøre, da de ikke lukkede rigtigt til. Desværre røg vores gamle ringeklokker i samme omgang, det var ikke med i planen. I forbindelse med renovering af opgange, ville vi også have slebet vores gulve, men da der ikke kunne ses nogen synlig forbedring på fortrapperne, droppede vi at gøre noget ved bagtrapperne. Det må konkluderes at når der indhentes tilbud og igangsættes renoveringsarbejder, skal der laves et kæmpe forarbejde, samt arbejdes meget tæt med håndværkerne for at undgå misforståelser.



Andelsboligforeningen Arkonagede 6-8

Derudover har vi endelig fået skiftet bank, fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank.

Ista har opsat vandmåler i kælderen, der afmåler automatisk.

Vi har ansat en sød pige til at stå for trappevask.

Der er kommet nye beboere i nr.6.4.th, velkommen til dem.

Ellers har der været mindre ad-hoc opgaver, men alt i alt et velfungerende år.

Venteliste til 3-værelses lejligheder

Nr.8.st.th

Nr.8.4.th

Nr.8.3.th

Nr.6.st.th

Nr.6.1.th.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 69.311 kr. efter betaling af renter og bidrag med 64.958kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	30.500.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	18.307 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.200.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	720 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	43,17 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	19.651 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.466 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.118 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	92 %
----	--	------



Andelsboligforeningen Arkonagede 6-8

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.

Der blev talt om foreningens fjernvarme som pt. fungerer således, at andelshavernes aconto varme betaling kun dækker varmeafgifter samt afgifter til staten, dvs. kun retten til at bruge varme, og dermed ikke den varme der bliver brugt i selve andelen. Det er foreningen som betaler den effektive varme der bruges i hver andel. Bestyrelsen luftede tanken om, at dette blev ændret ved næste varmeregnskab d. 1/12, så hver andelshaver selv betaler for sin effektive varme, og foreningen slap for denne udgift. Det startede en længere debat, fordi de lejligheder i stuen og på 4. sal, som er mere udsatte i forhold til at skulle bruge mere varme, vil betyde en større opkrævning for nogle andelshavere.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **19.651 kr.** (sidste år: 18.614 kr.).

Årsrapporten blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019-2020, men da forslag 6 omhandlede stigning i boligafgift med 3% pr. 1.11.2019 blev dette forslag behandlet under budget.

Forslag 6 – Stigning i boligafgiften med 3 %

Bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften stiger med 3 %. Stigningen træder i kraft den 1.11.2019.

Forslaget blev **vedtaget**.

Budgettet vil herefter blive rettet til og 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**.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Forslag 2 – bemyndigelse til at skifte revisor

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at skifte revisionsfirma. Denne bemyndigelse gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Varme

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning om at varmen skal lukkes i sommerhalvåret.

Motivation: Bestyrelsen har i de sidste mange år stået for at lukke for varmen i sommerhalvåret. Da maj i år har været kold, har en beboer selv været i kælderen og tænde for varmen. Der er en besparelse ved at lukke for varmen, hvilket er grunden til at bestyrelsen har fundet det formålstjenligt at slukke for varmen.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 4 – Sletning af vedtægterne § 9, stk.7

Nuværende formulering:

Stk. 7 - Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation.

Såfremt forslaget vedtages bliver nuværende stk.8 til stk.7 og stk.9 til stk.8

Motivation: Dispensation til arbejdsdag skal ikke længere være mulig. En beboer har klaget til bestyrelsen ang. indbetaling af 100 kr./md til arbejdsdag, da vedkommende er for syg til at deltage. Der var en uenig bestyrelse, men dispensationen blev givet. Bestyrelsen ønsker §9, stk.7 fjernet, da bestyrelsen ikke vil stå med denne "subjektive" beføjelse.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 - Vedtægtsændring vedr. medlemmer

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at ordlyden i § 3-1 bliver mere retvisende.

Nuværende formulering har en mærkelig ordstilling, som kan forstyrre forståelsen af bestemmelsen.

Nuværende formulering:

3-1 Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Forslag til ny formulering:

3-1 Som andelshaver kan bestyrelsen godkende enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Det nye medlem skal betale det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Forslag 6 – Stigning i boligafgiften med 3 %

Bestyrelsen stillede forslag om at boligafgiften stiger med 3 %. Stigningen træder i kraft den 1.11.2019.

Motivation: Bestyrelsen stiller forslaget, da foreningens udgifter årligt stiger. I år er opgangene renoveret og vi har fået renoveret de vandrette vandrør. For at sikre, at der er indtægter nok til at betale fremtidige omkostninger og vedligeholdelsesarbejder, stiller bestyrelsen dette forslag.

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

Forslag 7 – Afskrivning på altaner (ved salg)

Bestyrelsen stillede forslag om, at der i forbindelse med salg ikke afskrives på altaner i de lejligheder, hvor andelshaverne har købt altan, men at vurderingsmanden alene vurderer altanens vedligeholdelsesstand.

Bestyrelsen har undersøgt ovennævnte forhold – og der foreligger ingen klare regler omkring afskrivningskurve på altaner.

Efter længere tids debat stillede bestyrelsen følgende ændringsforslag:

Bestyrelsen stiller forslag om, at der i forbindelse med salg afskrives på altaner over 60 år.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Forslag 8 – Fast vurderingsfirma (ved salg)

Bestyrelsen stiller forslag om, at alle andelslejligheder ved fremtidige salg vurderes af det samme vurderingsfirma. Bestyrelsen vælger denne vurderingsmand.

Motivation: Bestyrelsen stiller forslaget, da det ønskes at alle lejligheder vurderes af det samme firma og vurderingsmåden således bliver ens for alle lejligheder, der sælges i andelsboligforeningen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 9 – Vedtægtsændring vedr. Fremgangsmåde (ved salg).

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter i § 16-1 ændres

Nuværende formulering:

16-1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere, inden aftalens indgåelse, skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

Forslag til ny formulering:

16-1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. **Denne beregning skal udarbejdes af en uvildig og professionel vurderingsmand, udpeget af foreningens bestyrelse.** Endvidere skal sælger få udarbejdet en VVS- og el-attest af en autoriseret VVS-installatør og elektriker med dokumentation for VVS- og elinstallationernes lovlighed. Disse skal begge ligeledes udpeges af foreningens bestyrelse. Erhverver skal endvidere, inden aftalens indgåelse, skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 10 – Husorden Arbejdsdage.

Bestyrelsen stiller forslag om, at der i foreningens husorden indskrives følgende:

Arbejdsdage: Foreningen afholder hvert år to arbejdsdage. Den første afholdes første weekend i april (der tages forbehold for helligdage). Foreningens anden arbejdsdag afholdes den første weekend i oktober.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var Marcus Flach-Jensen og Christian Jørgensen på valg, og begge havde inden generalforsamlingen meddelt at de ikke ønskede genvalg. Der skulle dermed vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Derudover fraflytter bestyrelsesmedlem Marie Louise Rolffes Becker foreningen og der skal derfor vælges et bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Martin Biil valgt og Kamilla Sofie Skalts valgt for 2 år.

Som suppleant blev Louise Walther Nielsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Heidi Rønnow	Nr. 6, 1. tv.	på valg i 2020
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 2020
1. Suppleant	Louise Walther Nielsen	Nr. 8, 3. th.	på valg i 2020



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver appellerede til, at cykler som ikke bliver brugt bliver sat ind til siden, så de ikke står i vejen når de alligevel ikke bruges. Bestyrelsen havde overvejet, at der til den næste arbejdsdag skulle ryddes op i cykelkælderen.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der ved regnskyl er oversvømmelser i det bagerste lokale i kælderen.

Der blev talt om åbne vinduer på tørreloftet, og at det er bedst for bygningen at der et vindue på hasp når der tørres tøj, ligesom det også gør at tøjet tørrer hurtigere.

Bestyrelsen spurgte forsamlingen, om der var stemning for at man i bestyrelsen, undersøgte muligheden for at optage et lån på ca. 3 millioner kr., som kunne bruges på bl.a. at få lavet tagterrasse. Der var en enkelt andelshaver som var imod dette.

Der blev spurgt til muligheden omkring de udsatte lejligheder i stuen og på 4. sal, som bruger mere varme end de øvrige lejligheder, kan få en anden fordelingsnøgle i forhold til udsat beliggenhed i forbindelse med varmeregnskab. Muligheden vil blive undersøgt af bestyrelsen samtidig med at udarbejdelse af varmeregnskabet tages op til fornyelse pr. 1.12.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:04.

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: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.xxx.xxx
2019-10-08 14:47:01Z

NEM ID 

Heidi Rønnow Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Arkonagade 6-8
Serienummer: PID:9208-2002-2-467608640515
IP: 89.23.xxx.xxx
2019-10-09 04:50:09Z

NEM ID 

Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8
Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144
IP: 158.233.xxx.xxx
2019-10-11 06:50:25Z

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
2019-10-11 14:43:06Z

NEM ID 

Kamilla Sofie Skalts

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade 6-8
Serienummer: PID:9208-2002-2-354343538671
IP: 89.23.xxx.xxx
2019-10-14 16:42:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LF2QQ-B1U1W-6SYBW-ISZPS-NZZXY-XWTPS

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>