AB Arkonagade 6-8

Referat fra ordinær generalforsamling den 29. oktober 2026

Torsdag den 29. oktober 2026 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleslokalet, Arkonagade 8, kld.

Tilstede var 12 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens (nye) administrator Jacob Schneider bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Jacob Schneider fra By & Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Indledning

Bestyrelsen har i det forgangne år arbejdet med både praktiske opgaver i ejendommen og mere langsigtede spørgsmål om drift, økonomi og fællesfaciliteter.
Året har blandt andet budt på investeringer i ejendommens driftssikkerhed, forbedringer af fællesfaciliteterne og drøftelser om, hvordan vi bedst sikrer en velfungerende og økonomisk robust andelsboligforening.

Drift og investeringer i ejendommen

Varmtvandsbeholdere
Den gamle varmtvandsbeholder er blevet udskiftet med en kaskadeløsning bestående af tre beholdere i stål. Løsningen forventes at være mere langtidsholdbar end en traditionel beholder i jern, der skulle svejses på stedet.
Udskiftningen var budgetteret, men der kom en ekstra udgift til isolering af rør. Efter installationen har der desuden været en del dialog med VVS-installatøren om justering og tilpasning af varmtvandsanlægget.

Rensning af stigestreng
På grund af manglende varme i de øverste lejligheder i opgang 6 er en stigestreng blevet renset.

Penneo document key: 3ZU3Z-2LCRD-PKSSF-H7EGZ-UICZ4-EMSPK

Akustik og indretning af fællesrummet
Vi har opsat akustikplader i fællesrummet for at forbedre lydforholdene. Derudover har vi indrettet rummet med en lænestol, skammel og planter for at skabe lidt mere hygge.

Nye varmemålere
Fra 2027 bliver elektroniske, fjernaflæselige varmemålere lovpligtige. Vi har derfor besluttet at udskifte de nuværende målere i forbindelse med varmeaflæsningen i 2026.
Udgiften forventes at blive omkring 14.000 kr. og er overført til næste års budget.

Fællesfaciliteter og hensyn til hinanden

Badeværelse i kælderen
Vi vil gerne opfordre alle til at hjælpe med at holde toilettet i kælderen rent og pænt.
Hvis du benytter toiletspanden, så husk, at der også er nogen, der skal tømme den. Vi beder desuden om, at kurven til brugte håndklæder kun benyttes til dette formål, så vi nemt kan samle håndklæderne sammen til vask.

Brandsikkerhed
Vi har opsat seks nye brandslukkere i opgangene og kælderen. Brandslukkerne har en forventet levetid på cirka fem år.

Bagtrapper
Det er efterhånden en tilbagevendende opfordring, men vi vil endnu en gang minde om, at bagtrapperne skal holdes fri for genstande.
Bagtrapperne fungerer som flugtveje og skal derfor være fremkommelige. Samtidig gør ting på trappeafsatserne det vanskeligt at få gjort ordentligt rent.

Røgalarmer
Vi har i forbindelse med arbejdsdagen udskiftet en del røgalarmer og sat nye batterier i alle alarmer.
Det er selvfølgelig frustrerende, når en røgalarm begynder at bippe midt om natten på grund af lavt batteriniveau eller en defekt. Vi vil dog gerne opfordre til, at man ikke smider alarmen ud, hvis den bliver afmonteret.
Tag i stedet batteriet ud og læg alarmen på trappeafsatsen eller i vindueskarmen, så vi ved, at den skal tilses.
Vi bruger magnetbeslag til montering, og dem kan vi genbruge, hvis alarmen bliver gemt.
Skriv også gerne en besked i vores Facebookgruppe, hvis I har afmonteret en alarm. Der ligger desuden ekstra batterier i fyrrummet, hvis I selv har mulighed for at skifte batteriet og sætte alarmen på plads igen.

Økonomi

Foreningens økonomi er generelt stabil. Bestyrelsen har i årets løb haft fokus på at balancere nødvendige investeringer i ejendommen med en ansvarlig økonomistyring.
Regnskabet viser et forventet underskud for 2025/26, men foreningen har samtidig en likvid opsparing på omkring 300.000 kr. Det giver os et økonomisk råderum til kommende udgifter og investeringer.

Andelskronen – en diskussion om foreningens fremtid
Ejendommens værdi er igen steget, fra cirka 34 mio. kr. sidste år til cirka 40 mio. kr. i år. Det betyder også, at den beregnede andelskrone er steget.
Udviklingen i andelskronen har været:
2021: 23.232 kr.
2022: 24.581 kr.

Penneo document key: 3ZU3Z-2LCRD-PKSSF-H7EGZ-UICZ4-EMSPK

2023: 24.982 kr.
2024: 24.982 kr.
2025: 26.105 kr.
2026: 28.305 kr.
Det svarer til en stigning på 2.200 kr. alene det seneste år og samlet cirka 22 procent siden 2021.
I bestyrelsen har vi drøftet, om en stigende ejendomsværdi automatisk skal føre til, at vi hvert år hæver andelskronen til det maksimalt mulige niveau.
Vi ønsker derfor at lægge op til en diskussion på generalforsamlingen om, hvordan vi fremover skal forholde os til værdiansættelsen af vores andele.

Skal vi udnytte hele værdistigningen?
Den maksimalt beregnede andelskrone er et loft for, hvor højt vi kan fastsætte værdien af vores andele. Det er ikke et krav, at vi udnytter hele værdien.
Vi kan eksempelvis vælge at fastholde andelskronen på sidste års niveau frem for at lade den stige yderligere. På den måde vil vi bevare en større økonomisk reserve i foreningens værdiansættelse. Det er ikke det samme som penge i banken, men en reserve, der kan give foreningen større økonomisk robusthed og blandt andet have betydning for mulighederne for fremtidig låneoptagelse til større forbedringer.

Hvilken forening vil vi gerne være?
Der er også et andet hensyn, som vi synes er værd at diskutere.
Hver gang vi hæver andelskronen, bliver det dyrere at købe sig ind i foreningen. Det er naturligvis positivt for den andelshaver, der ønsker at sælge, men det har også betydning for, hvem der fremover har mulighed for at blive en del af vores forening.
Vil vi gerne bevare en forening, hvor det også er realistisk for eksempelvis unge og førstegangskøbere at købe en andel?
Det er ikke et spørgsmål om, at den ene løsning nødvendigvis er bedre end den anden, men om hvilken balance vi ønsker mellem hensynet til de nuværende andelshaveres værdier og muligheden for fortsat at være en økonomisk tilgængelig andelsboligforening.

En mulighed for at fastholde niveauet
Hvis vi eksempelvis fastholder andelskronen på sidste års niveau, undlader vi blot at lægge årets yderligere værdistigning oveni. Vi sænker dermed ikke andelskronen i forhold til sidste år.
Det er heller ikke en beslutning, der binder os for fremtiden. Ønsker generalforsamlingen senere at hæve andelskronen, kan vi tage stilling til det igen næste år på baggrund af foreningens økonomi og ejendommens værdi.
Bestyrelsen fremsætter ikke et konkret forslag om at fastholde andelskronen, men ønsker at åbne for en diskussion om, hvilken retning vi som forening ønsker at bevæge os i.
Grundlæggende handler det for bestyrelsen om at drøfte balancen mellem tre hensyn: værdien for de nuværende andelshavere, foreningens økonomiske robusthed og muligheden for fortsat at være en økonomisk tilgængelig andelsboligforening.

Afslutning
Året har budt på både større investeringer og en række mindre forbedringer, der tilsammen er med til at sikre, at vores ejendom fortsat er et godt og velfungerende sted at bo.
Vi vil gerne takke alle beboere for deres bidrag til fællesskabet og ser frem til en god generalforsamling med plads til både spørgsmål, diskussioner og nye idéer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Penneo document key: 3ZU3Z-2LCRD-PKSSF-H7EGZ-UICZ4-EMSPK

AB Arkonagade 6-8

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 11.764 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 145.289 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen fastsat til 28.305 kr. (sidste år: 26.105 kr.).**

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Foranlediget af bestyrelsens beretning blev andelskronen diskuteret. "Den er steget de sidste mange år, og hvis vi på sigt planlægger større investeringer i foreningen, tænker vi at kunne tage revisors forslag om stigning op igen, da det vil være et argument for ikke at omsætte foreningens samlede værdi i andelskronen, men sikre en art 'friværdi', som måske kan have indflydelse, når en bank skal vurdere betingelserne for optagelse af et lån."

Det blev drøftet, om man fremover kan prioritere anderledes, så foreningen stadig er åben for folk uden den store opsparing. Der var generel velvilje over for denne tanke: "Jeg er frisk på, at vi ikke maxer værdien ud hver gang," lød det fra en. Hvis den manglende værdistigning hensættes til kommende vedligeholdelse var den generelle indstilling, at bestyrelsen kan foreslå hensættelser frem for stigning i andelskronen til næste år.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Der blev spurgt til, om foreningen har en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen oplyste, at der forefindes en vedligeholdelsesplan fra september 2021 og at den næste større anbefaling heri er renovering af taget, dog først et stykke efter 2030.

Der blev spurgt til mulighederne for at lave større badeværelser, eventuelt som en fælles løsning. Der er begrænsede muligheder, og det bliver dyrt i de lejligheder, hvor det er muligt, svarede bestyrelsen, som inviterede andelshaverne til at nedsætte en gruppe, der kan undersøge det nærmere.

Penneo document key: 3ZU3Z-2LCRD-PKSSF-H7EGZ-UICZ4-EMSPK

AB Arkonagade 6-8

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 er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – udskiftning af stigeledninger

Mette Engmark stillede til forslag, at foreningen får indlagt nye stigeledninger. Dette vil, udover at være en forbedring for foreningen, gøre det muligt at udskifte gaskomfur til f.eks. induktionskogeplade.
Hvis forslaget vedtages, skal de enkelte andelshavere selv betale tilslutning af ekstra fase og evt. el-tavle, hvis de ønsker dette.

Der blev fremlagt et tilbud for en enkelt opgang, som lød på 62.636,25 kr. inkl. moms. Der er dog mange ukendte faktorer i ejendommens installationer, så en nærmere undersøgelse af forholdene i de enkelte lejligheder er nødvendig.

Der blev stillet ændringsforslag om, at bestyrelsen undersøger situationen nærmere i begge opgange og fremskaffer et mere detaljeret tilbud, gerne med tilbud på tilkobling af de enkelte lejligheder. Dette kan bringes til afstemning på en kommende generalforsamling.

Forslaget med denne ændring blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Martin Biil, bestyrelsesmedlemmerne Naja Klavstup Mathiasen og Christian Jørgensen på valg. Christian genopstillede ikke, og Noe Jesper Isgaard er udtrådt af bestyrelsen i årets løb. Martin og Naja blev genvalg for 2 år. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Simone Bækman Dehn valgt.

Som suppleanter blev Karoline Malmros Kretzmann og Victor Risum Stryhn valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Martin Biil	Nr. 6, st.th.	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Marie Stryhn	Nr. 8, 1.tv.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Simone Bækman Dehn	Nr. 6, 1.th.	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Naja Klavstup Mathiasen	Nr. 8, st.th.	på valg i 2028
1. suppleant	Karoline Malmros Kretzmann	Nr. 8, st.tv.	på valg i 2027
2. suppleant	Victor Risum Stryhn	Nr. 8, 4.tv.	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Penneo document key: 3ZU3Z-2LCRD-PKSSF-H7EGZ-UICZ4-EMSPK

AB Arkonagade 6-8

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev spurgt til, om foreningen får vasket vinduer i opgangene, da det er risikabelt selv at gøre det. En idé om at få et fælles tilbud på alle vinduer både mod gård og gade. Bestyrelsen undersøger mulighederne.

En andelshaver havde en bøn til rygerne: Prøv at undgå rygning på altanerne, eller gør det i hvert fald under hensyntagen til naboerne.

En havde spørgsmål til vasketider: Hvornår skal man havde startet sin vask, inden andre må overtage? Svaret var 30 minutter. Man må ikke tage tøj ud af maskinen under en andens vasketid. Hvis man er færdig før tid, tager man sin brik af tavlen, og andre kan bruge tiden.

Det blev oplyst, at der er plantet en blåregn udenfor nr. 8. Der står en kande ved siden af, og alle må gerne hjælpe med at give den vand, så den kommer godt i gang.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:56.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
https://beboer.byogbolig.com/forening/arkonagade6-8/

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---
Jacob Schneider (dirigent), Martin Biil, Marie Stryhn, Simone Bækman Dehn og Naja Klavstup Mathiasen

Penneo document key: 3ZU3Z-2LCRD-PKSSF-H7EGZ-UICZ4-EMSPK

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."

Jacob Schneider Petersen
Dirigent
Serienummer: 4cc431a5-039d-40b2-abe0-07a0cc3e7416
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-13 12:07:00 UTC

Mit ID

Simone Bækman Dehn
Bestyrelse
Serienummer: 031e5312-894a-4357-9484-0f233bfbb093
IP: 172.225.xxx.xxx
2026-11-14 09:24:33 UTC

Mit ID

Naja Klavstrup Mathiasen
Bestyrelse
Serienummer: ef839d0b-ee40-4d3c-8181-29a60e14aede
IP: 146.75.xxx.xxx
2026-11-15 09:29:10 UTC

Mit ID

Marie Stryhn Assens
Dirigent
Serienummer: c75341cd-408b-4cdb-86b5-2c0ad7bf4b61
IP: 213.83.xxx.xxx
2026-11-15 09:35:25 UTC

Mit ID

Martin Biil Larsen
Bestyrelse
Serienummer: 8f3bd297-e666-4806-83e4-78ac48267047
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-11-19 07:16:07 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 3ZU3Z-2LCRD-PKSSF-H7EGZ-UICZ4-EMSPK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.