

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. oktober 2023

Tirsdag den 24. oktober 2023. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens fælleslokale Arkonagade 8, kælderen

Tilstede var 11 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 medlemmer.

Foreningens formand Martin Bill bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Kristian Frederik Sandreid blev valgt som referent – begge fra SJELDANI Boligadministration.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

På GF for 21/22 valgte foreningen en ny bestyrelse bestående af ny formand og fire medlemmer. Bestyrelsen konstituerede sig med en næstformand og kasserer og forretningsorden for bestyrelsens drift.

Bestyrelsen har valgt at mødes minimum hver anden måned og nedsat udvalg, som arbejder løbende med sager, som indstiller til beslutning på dagsordenen. På den måde kvalificerer vi beslutningsprocessen, og det har ført til en effektiv arbejdsgang.

Efter hvert møde udsender bestyrelsen mødereferat til alle beboere på mail. Bestyrelsens mail besvares løbende og typisk omkring bestyrelsesmøder. Mailen er den foretrukne kommunikationsvej til bestyrelsen med mindre, der er tale om akutte hastesager.

Aktiviteter

Første halvdel af året gik især med at bekæmpe rotter i kælderrum og kældertoilet.

Bestyrelsen har afholdt to arbejdsdage. Første gang i april til vidunderlig forårssol og fælles pizza som afslutning. Rigtig hyggeligt og relativt pænt fremmøde. Vi gentog succesen til arbejdsdagen i oktober.

I sensommeren var bestyrelsen vært for fællesspisning i gården. Der var flot fremmøde, og det var en rigtig hyggelig stund. På den baggrund vil bestyrelsen invitere til fællesspisning i foråret 2024.

Fælles arealer



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Bestyrelsen ønsker, at foreningens fællesrum benyttes til fælles formål frem for til privat opmagasinering, hvilket er kommunikeret til alle beboere ad flere omgange både på mail og på foreningens Facebookgruppe. Det er uvist om budskabet er kommet frem til alle, da der stadig henstilles private ejendele i ejendommens fællesrum.

Værkstedet er et fællesrum, som alle har ret til at kunne benytte. Ofte kan man ikke komme ind i værkstedet for rod og ragelse, og rummet er som regel møgbeskidt. Brugere af værkstedet bør udvise hensyn til fællesskabet og rydde op efter sig, når de har benyttet værkstedet, som jo er praksis ved brug af øvrige fællesrum. Værkstedet fungerer heller ikke som rum for opmagasinering af private ejendele.

Bestyrelsen har besluttet, at bagtrappe skal være ryddet af hensyn til brandsikkerhed. Der er fortsat beboere, som benytter bagtrappe til opbevaring af fx tomme flasker eller har andet affald stående i poser på gulvet, som er lige til at vælte over. Det forekommer bestyrelsen at bero på manglende forståelse eller respekt for sikkerheden for alle i foreningen. Nogle beboere vælger at finde på andre alternative løsninger til at bruge bagtrappen til opmagasinering af skrald og affald med anordninger ophængt på trappevæg eller på døren. Det er vigtigt at have for øje, at løsninger ikke blokerer for gennemgang på trappen eller kan risikere at føre til blokering. Grundlæggende er bagtrappen en flugtvej og ikke et ekstra opbevaringsrum for alskens skidt og kanel.

Økonomi

Rottesag påførte foreningen ekstra udgifter, så bestyrelsen har året igennem holdt igen for at holde udgifterne nede. De samlede udgifter endte på samme niveau som sidste år. Foreningens økonomi er sund, og vi har en halv million kroner i likvide midler i banken. Bestyrelsen vil hensætte 200.000 kr. af opsparingen for investering i foreningen ved blandt andet en renovering af fællesrummet i kælder, tørrerummet og kældertoilet, indkøb af møbler til fællesrummet, etablering af ventilation i tørrerum og indkøb af havemøbler til gården med mere.

Der fremkom følgende til beretningen:

Spørgsmål: Hvad er privat opmagasinering i værkstedet (er det stole og døre)

Svar: Alt hvad der er privat skal ryddes væk. Ved anvendelse af værkstedet for længerevarende periode kan man kontakte bestyrelsen, så bestyrelsen ved at der pågår et længerevarende projekt. Der må gerne være værkstedsting – men informér bestyrelsen og ryd op efter jer.

Spørgsmål: Er ophængning der skaber frie trapper tilladt

Svar: Ja

Spørgsmål: Hvad skal der laves på fællesarealerne

Svar: Det påtænkes af bestyrelsen at anvende midler til istandsættelse af foreningens fællesarealer, såfremt budgettet for 2023-2024 vedtages. Der er afsat et beløb på 200.000 kr. i budgettet til vedligeholdelse af fællesarealer. Istandsættelsen påtænkes pt. at være forskønnelse af fælleslokalet, vedligeholdelse af vaskeri og tørrerum samt indkøb af udendørs møbler.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 20.177 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 135.637 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **24.982 kr.** (sidste år: 24.581 kr.).

Årsrapporten blev enstemmigt **enstemmig vedtaget.**



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022-2023. Budgettet for 2023-2024 viser et budgetteret underskud på 181.492 kr., da der i budgettet er afsat 200.000 kr. til vedligeholdelse af fællesarealer.

Budgettet blev **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 – Husorden

Bestyrelsen stiller forslag om husorden- og værdiregelsæt for AB Arkonagade 6-8

Nedenfor bestyrelsens oplæg til husorden- og værdiregelsæt for AB Arkonagade 6-8, som vi fremsætter til vedtagelse på generalforsamlingen.

Motivation:

En husorden indeholder fælles regler, der blandt andet har til formål at fremme godt naboskab og tryghed. Fælles værdisæt kan være med til at forebygge konflikter og sikre, at beboerne passer på hinanden og den fælles ejendom.

Sondring mellem husorden og vedtægter

Vedtægterne er det juridiske grundlag mellem andelsboligforeningen og andelshaverne, og husordenen er reglerne for samværet mellem beboerne.

Hvordan får vi vedtaget eller ændret en husorden?

Husordenen skal vedtages på andelsboligforeningens generalforsamling. I henhold til ABF's standardvedtægter kræver vedtagelsen simpelt flertal, men der kan fremgå et skærpet flertalskrav af foreningens egne vedtægter.

Når husordenen er vedtaget, omdeles den til alle boliger i ejendommen.

Hvem skal følge en husorden?

Husordenen gælder for alle, der bor eller er på besøg i ejendommen. Den enkelte andelshaver har ansvaret for, at medlemmer af husstanden og besøgende respekterer husordenen.

Grove overtrædelser af reglerne kan føre til, at andelshaveren eller lejereren mister brugsretten til boligen.

Husorden for AB Arkonagade 6-8

- **Altaner**

Altaner er private, men synlige for alle, så vi prøver at holde altanen pæn. Vi viser hensyn til underboen, når vi fx vander planterne eller gør rent på altanen, så der ikke kommer affald og skidt ud over kanten. Vi praktiserer nultolerance ang. cigaretskodder, der smides ud fra altan. Vi viser hensyn, når vi benytter altanen, så andre beboere kan have åbne vinduer uden at blive generet af unødigt støj.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Bestyrelsens godkendelse skal indhentes, før du monterer afskærmning, belysning, varmelamper eller lignende på altanen. Vi opfordrer til at benytte gas, hvis der grilles på altanen.

- **Cykelkælder**

Pladsen i vores cykelkælder er begrænset, så vi ønsker ikke at beboere benytter kælderen til opmagasinering af flere cykler, for ellers er der ikke plads til, at de øvrige beboere kan benytte cykelkælderen, og det er unfair over for fællesskabet.

- **Fællesområder**

Det er ikke tilladt at opmagasinere private møbler på fælles arealer eller at bortskaffe storskrald på fællesarealer.

Ved brug af fællesarealer i kælder eller gård, rydder vi op efter os selv. Det gælder også ved fest i egen lejlighed, hvor der har været trafik på trappeopgang, som måske efterfølgende har brug for at blive rengjort af hensyn til de øvrige beboere. Vi er opmærksomme på, at brugen af fællesområder sker med respekt for og hensyntagen til hinanden. Vi begrænser støjende adfærd på trappeopgange i tidsrum, hvor der kan være børn, som sover aften og morgen.

Det er udelukkende bestyrelsen, der har lov til at tænde for og indstille radiatorer på fællesarealer af hensyn til foreningens varmeforbrug.

- **Rygning**

Rygning er ikke tilladt i opgange og andre indendørs fællesarealer.

Vi ønsker en røgfri forening af hensyn til fællesskabet, og rygning er derfor forbudt i lejligheder. Reglen gælder ikke for nuværende andelshavere, men for andelshaver, der flytter ind i foreningen og når andelshaver flytter andelsbolig i foreningen.

Rygning på altan sker under hensyntagen til de øvrige beboere.

- **Sikkerhed**

Der må ikke opbevares genstande på fortrapper, bagtrapper, reposer m.v. af hensyn til brandsikkerhed.

- **Støj**

Radio, tv, musikanlæg, musikinstrumenter og lignende kan bruges under hensyntagen til de øvrige beboere i tidsrummet:

Hverdage mellem 06 - 22

Weekend/helligdage 06 - 24

Regler om støj gælder ved afholdelse af fest, så alle har mulighed for at få deres nattesøvn og af hensyn til foreningens børn, som har ret til at kunne sove uden, at familien skal fraflytte boligen på grund af en beboers private sammenkomst.

Naboerne skal orienteres senest 7 dage før ved opslag eller lignende, hvis du gerne vil holde fest.

Støjende maskiner kan bruges i tidsrummet:

Hverdage mellem 08 - 18

Weekend/helligdage 10 - 18

Der meget lyd i ejendommen, og derfor viser vi hensyn til vores naboer og holder døre og vinduer lukkede ved støj og forsøger at undlade at benytte udendørsko og høje hæle indenfor.

- **Tørring af tøj**

Vær opmærksom på, at foreningen råder over et begrænset fællesareal til tørring indendørs, hvorfor der indstilles til, at beboere afhenter vasketøj, når det er tørt, så andre beboere også har mulighed for at hænge deres vasketøj til tørring. Beboere, som har vasket, men ikke kan finde tørreplads, har lov til at fjerne tøj fra tørresnore, som er tørt, og lægge det på et tørrestativ.

Tøj må ikke hænges til tørre i fællesrummet i kælder, som skal kunne bruges som fællesrum.

Undgå gerne at tørre tøj i boligen, da det kan føre til fugtproblemer.

- **Vaskemaskine**

Vis hensyn, når du vælger at starte vaskemaskinen, da den kan føre til støj hos underbo.

- **Vaskeri**



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Når du ønsker at vaske, kan du reservere en vasketid på tavlen i vaskerummet. Det er vigtigt, at du respekterer de reservationer, der står på tavlen, og at du holder dig inden for de anførte tider.

Hvis du ønsker at vaske, selvom en anden person har reserveret tidspunktet, må du overtage vasketiden, hvis den anden beboer ikke har påbegyndt en vask senest 30 min. inde i den reservede vasketid.

Vasketider slutter kl. 21 af hensyn til beboerne over vaskerummet og generelt i foreningen, hvilket betyder, at den sidste vask skal være slut senest kl. 21.

Det er op til beboerne selv at holde orden og gøre rent, når de er færdige med at vaske; så husk at fjerne tomme sæbebeholdere, tørre maskinen af etc. Alle, der benytter kælder køkkenet, opfordres til at skifte pose i skraldebeholderen, når den er fyldt. Der ligger skraldeposer i vinduet i vaskerummet.

Værdiregelsæt for AB Arkonagade 6-8

- Vi er glade for vores forening, og vi passer rigtig godt på den.
- Vores forening er et fællesskab, hvor vi alle har ansvar for, at det er rart og trygt at dele ejendom og fællesarealer med hinanden for både børn, unge og voksne.
- Vi viser hensyn til hinanden, fordi vi alle er en del af vores forening og har ret til at trives i vores fællesskab.

Vedttaget på andelsboligforeningens generalforsamling den XX.

Der fremkom en lang og livlig debat, hvor der fremkom en del ændringer og udeladelser af det behandlede forslag fra andelshaverne om et værdisæt og en husorden for foreningen.

Ændringen af værdisæt og husorden kom til at se ud som nedenfor

Værdiregelsæt for AB Arkonagade 6-8

- Vi er glade for vores forening, og vi passer rigtig godt på den.
- Vores forening er et fællesskab, hvor vi alle har ansvar for, at det er rart og trygt at dele ejendom og fællesarealer med hinanden for både børn, unge og voksne.
- Vi viser hensyn til hinanden, fordi vi alle er en del af vores forening og har ret til at trives i vores fællesskab.

Husorden for AB Arkonagade 6-8

- **Altaner**

Altaner er private, men synlige for alle, så vi prøver at holde altanen pæn. Vi viser hensyn til underboen, når vi fx vander planterne eller gør rent på altanen, så der ikke kommer affald og skidt ud over kanten. Cigarettsokker må ikke smides ud fra altanen.

Bestyrelsens godkendelse skal indhentes, før du monterer afskærmning, belysning, varmelamper eller lignende i facaden. Vi opfordrer til ikke at benytte kul, hvis der grilles på altanen.

- **Cykelkælder**

Pladsen i vores cykelkælder er begrænset, så vi ønsker ikke at beboere benytter kælderen til opmagasinering af flere cykler, for ellers er der ikke plads til, at de øvrige beboere kan benytte cykelkælderen.

- **Fællesområder**

Det er ikke tilladt at opmagasinere private møbler på fælles arealer eller at bortskaffe storskrald på fællesarealer.

Ved brug af fællesarealer i kælder eller gård, rydder vi op efter os selv. Det gælder også ved fest i egen lejlighed, hvor der har været trafik på trappeopgang, som måske efterfølgende har brug for at blive rengjort af hensyn til de øvrige beboere. Vi er opmærksomme på, at brugen af fællesområder sker med respekt for og hensyntagen til hinanden. Vi begrænser støjende adfærd på trappeopgange.

Det er udelukkende bestyrelsen, der har lov til at tænde for og indstille radiatorer på fællesarealer af hensyn til foreningens varmeforbrug.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

- **Rygning**

Rygning er ikke tilladt i opgange og andre indendørs fællesarealer samt inde i lejlighederne. Reglen om rygning i lejligheder gælder ikke for nuværende andelshavere, men for andelshavere, der flytter ind i foreningen, og når andelshaver flytter andelsbolig i foreningen.

Rygning på altan sker under hensyntagen til de øvrige beboere.

- **Sikkerhed**

Der bør ikke opbevares genstande på fortrapper, bagtrapper, reposer m.v. af hensyn til brandsikkerhed.

- **Støjende adfærd**

Støjende adfærd begrænses i tidsrummet:

Hverdage mellem 22 - 07

Weekend/helligdage 24 - 08

Vis også hensyn ved fest.

Naboerne skal orienteres senest 7 dage før ved opslag eller lignende, hvis du gerne vil holde fest.

- **Tørring af tøj**

Vær opmærksom på, at foreningen råder over et begrænset fællesareal til tørring indendørs, hvorfor der indstilles til, at beboere afhenter vasketøj, når det er tørt, så andre beboere også har mulighed for at hænge deres vasketøj til tørring. Beboere, som har vasket, men ikke kan finde tørreplads, har lov til at fjerne tøj fra tørresnore, som er tørt, og lægge det til side.

Tøj må ikke hænges til tørre i fællesrummet i kælder, som skal kunne bruges som fællesrum.

Undgå gerne at tørre tøj i boligen, da det kan føre til fugtproblemer.

- **Vaskeri**

Når du ønsker at vaske, kan du reservere en vasketid på tavlen i vaskerummet. Det er vigtigt, at du respekterer de reservationer, der står på tavlen, og at du holder dig inden for de anførte tider.

Hvis du ønsker at vaske, selvom en anden person har reserveret tidspunktet, må du overtage vasketiden, hvis den anden beboer ikke har påbegyndt en vask senest 30 min. inde i den reservede vasketid.

Vasketider slutter kl. 21 af hensyn til beboerne over vaskerummet og generelt i foreningen, hvilket betyder, at den sidste vask skal være slut senest kl. 21.

Det er op til beboerne selv at holde orden og gøre rent, når de er færdige med at vaske; så husk at fjerne tomme sæbebeholdere, tørre maskinen af etc. Alle, der benytter kælderkøkkenet, opfordres til at skifte pose i skraldebeholderen, når den er fyldt. Der ligger skraldeposer i vindueskarmen.

Ændringer til forslaget blev **vedtaget** og herefter blev forslaget om Husorden og værdisæt **vedtaget**.

Forslag 3 – Nyt stk. 12-4 og 12-5 under Fremleje

Bestyrelsen stiller forslag om at der til foreningens vedtægter tilføjes et nyt § 12-4 § 12-5 til foreningens vedtægter.

Nyt § 12-4 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 4 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 5.

Nyt § 12-5 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.

Motivation:



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Efter AB Arkonagade 6-8's vedtægter må boligen ikke korttidsudlejes, uanset om det er et enkelt værelse eller hele boligen, der udlejes, med mindre foreningen vedtager en tilføjelse til vedtægterne, hvor korttidsudlejning bliver muligt.

ABF har udarbejdet en alternativ bestemmelse, der gør det muligt at benytte udlejningstjenester som fx Airbnb. Bestemmelsen ønskes formuleret som en tilføjelse til foreningens vedtægter

Lovgivningen

I 2019 blev der ved lov fastsat et loft på 70 dages korttidsudlejning om året, hvis udlejningen omfatter hele boligen og sker gennem et bureau, der indberetter til SKAT (som Airbnb). Den enkelte kommune kan beslutte af hæve loftet til 100 dage ved udlejning via et bureau. Benyttes der derimod ikke et bureau, er loftet kun 30 dage.

Det er dog fortsat op til den enkelte andelsboligforening at fastsætte egne regler i vedtægterne. Hvis en forening vælger at tillade korttidsudlejning i vedtægterne, kan foreningen således samtidig fastsætte snævrere rammer end i loven, som tilfældet er i ABF's alternative bestemmelse.

Hensynet til fællesskabet

Det kan være en udfordring for fællesskabet i foreningen, hvis boligerne bliver brugt til korttidsudlejning. Udlejning sker typisk til turister, der ikke nødvendigvis har samme ansvarsfølelse som ejendommens faste beboere, i forhold til at overholde husordenens regler under deres ophold i boligen. Det kan også skabe utryghed i en ejendom, at der er en øget trafik af personer, ligesom der kan være et øget slid på fællesarealer og fællesfaciliteter.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 – Ventelistesystem

Selma og Andreas stiller forslag om at overgå fra intern venteliste til anciennitetsbaseret overtagelse.

Motivation: På baggrund af diskussionen fra sidste ordinære samt ekstraordinære generalforsamling angående generelle regler for sammenlægning af lejligheder samt venteliste system, vil vi gerne stille forslaget.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 5 – Præcisering af regler for bytte af andele

Selma og Andreas stiller forslag om præcisering af regler for bytte af andele:

Motivation: Man må kun bytte sin andelslejlighed til en anden andelslejlighed (dermed ikke til eksempelvis en ejerlejlighed)

Hertil oplyste dirigenten at man ikke kan stille mere restriktive regler end hvad der gælder i Lejeloven, da byttereglerne læner sig op ad Lejelovens regler om bytte.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 6 - Ændring af mulighed for, hvem du må sælge din andel til:

Selma og Andreas stiller forslag om indskrænkning af mulighed for salg af andelslejlighed til familiemedlemmer, således at man stadig kan sælge til egne børn og søskende, men ikke længere til forældre og bedsteforældre.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 7 – Regler for sammenlægning af lejlighed:

Selma og Andreas stiller forslag om introduktion af nyt litra i vedtægterne angående mulighed for sammenlægning af lejligheder. Vi foreslår, at man giver mulighed for sammenlægning i tilfælde af, at en



Andelsboligforeningen Arkonagede 6-8

lejlighed ikke overtages internt af en anden beboer. Således er der forrang for andelshavere, der ønsker at overtage andelslejligheden som den er. Vi foreslår desuden af den maksimale størrelse på en andelslejlighed fastlåses til 150 kvm.

Forslaget kom ikke til afstemning idet både forslag 4, 5 og 6 ikke blev vedtaget og da forslag 8 både krævede at forslag 4, 5, 6 og 7 var vedtaget

Forslag 8 – Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

Selma og Andres stiller forslag om at vedtægternes § 14.2 ændres og tilføjes nyt litra C [såfremt forslag 4, 5, 6 og 7 vedtages.](#)

I dag står i § 14.2, litra A

- 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.

Ønskes ændret til

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig til anden andelsbolig, eller til børn eller søskende, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de sidste to år før overdragelsen.

I dag står i § 14.2, litra B

- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således, at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs st. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. denne paragrafs stk. litra D.

Ønskes ændret til

- B) Andre andelshavere, med fortrinsret baseret på anciennitet, således at andelshavere med højere anciennitet går forud for andelshavere med lavere anciennitet. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B, C, D, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. denne paragrafs stk. litra E.

Nyt 14.2, litra C

- C) Andre andelshavere, der ønsker at sammenlægge egen lejlighed med den ledigblevne med fortrinsret baseret på anciennitet, således at andelshavere med højere anciennitet går forud for andelshavere med lavere anciennitet. Allerede sammenlagte andelslejligheder kan ikke sammenlægges med den ledigblevne. Sammenlægning af andelslejligheder skal godkendes af kommunen og kan foregå mellem naboledigheder på samme etage eller naboledigheder direkte over eller under en eksisterende andelslejlighed, såfremt at den sammenlagte lejlighed ikke overstiger 150 kvm. Sammenlægning på tværs af opgange er ikke mulig.

I dag står i § 14.2, litra D (Bibeholdes)

- D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Nuværende § 14.2, litra D

D) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver bliver til litra E), såfremt forslaget om nyt litra C) vedtages

Forslaget kom **ikke til behandling**

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling skulle der vælges to nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år, da Emilie Søvsø er fraflyttet foreningen og Jesper Blom fraflytter. Begge valg var for 2 år.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Marie Stryhn og Sebastian Morgenstjerne Møller valgt.

Der blev ikke valgt suppleanter

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | | |
|-------------------|--------------------------------|---------------|----------------|
| Formand | Martin Biil | Nr. 6, st.th. | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Marie Stryhn | Nr. 8, 1.tv. | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem | Sebastian Morgenstjerne Møller | Nr. 6, 4.th. | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem | Janne Nielsen | Nr. 8, 4.th. | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Christian Jørgensen | Nr. 8, 2.th. | på valg i 2024 |

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Christian oplyste, at der kommer håndværker den 7. november 2023 og tilser hasper, vinduer og døre

Hvis man som andelshaver ved, at der bor nogen andre i lejlighederne end antaget, og hvis man har kendskab til, at der ikke bor nogen i lejlighederne, må man gerne oplyse det til bestyrelsen

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:47.

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), Martin Biil (formand), Janne Nielsen (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. | 24. oktober 2023 |
|--|------------------|

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. | | | |

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

| | Kr. | Gns. Kr. pr. m2 |
|--|----------------|-----------------|
| F2 | 38.800.000 kr. | 23.289 kr. |
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris. | | |
| F3 | 3.000.000 kr. | 1.801 kr. |
| 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 | Boligafgift | 467 kr. |
| 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. | | |

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

| | | |
|---|--------------------------|-------------|
| K1 | Andelsværdi | 824.982 kr. |
| Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). | | |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver | 968 kr. |
| Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen. | | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 25.950 kr. |
| 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. | | |



Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

Vedligeholdelse

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

Friværdi

%

| | |
|--|------|
| P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 86 % |
| (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

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-11-01 14:14:54 UTC



Martin Biil Larsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-01 19:15:03 UTC



Marie Risum Stryhn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-01 20:16:44 UTC



Christian Jensen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Arkonagade

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

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-11-02 11:01:58 UTC



Sebastian Morgenstjerne Møller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

Serienummer: b90cdbc6-ee95-42f9-92bc-a46f2333d96e

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-05 16:34:59 UTC



Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 105 - AB Arkonagade 6-8

Serienummer: a0087dac-832c-4b8e-8a74-1c2350428bfa

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-10 22:31:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8YIK-2SITT-CKXNZ-W08J0-51556-FDPMX

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**