

Til andelshaverne i
AB Maltagade 15 – 19 m.fl.
2300 København S

København, den 25. april 2017
Jour. nr.: 448

Referat fra ordinær generalforsamling

Onsdag den 25. april 2017, kl. 19.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Højdevangs Menighedshus, Irlandsvej 47, 2300 København S, havde følgende:

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan samt stillingtagen til planens godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Oscar William Gunner bød velkommen, og foreslog Tina Hald fra Sven Westergaards Ejendomsadministration valgt som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Dirigenten konstaterede, at 41 ud af foreningens 91 andelshavere var fremmødt, heraf var 13 repræsenteret ved fuldmagt.

På generalforsamlingen deltog ligeledes foreningens revisor, Jørgen Andersen, fra Beierholm.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovlig indkald samt varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Dirigenten bemærkede, at for så vidt angik dagsordenens pkt. 5, forslag 1, var der tale om forslag om *endelig* vedtagelse af forslag om ændring af vedtægterne, som var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. april 2016. Forslaget kunne derfor i medfør af vedtægternes § 27 vedtages endeligt på denne generalforsamling med 2/3 flertal, uanset at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer. For så vidt angik dagsordenens pkt. 5, forslag 2, var der dog tale om en "ny" vedtægtsændring, som i medfør af vedtægternes § 27 krævede fremmøde af 2/3 af foreningens medlemmer for at blive endeligt vedtaget. Da der ikke var mødt 2/3 (61) af foreningens medlemmer,

kunne der derfor alene ske en *foreløbig* vedtagelse af dette forslag. Hvis mindst 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, ville dette forslag dog også kunne vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange, der fremmøder.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedrørende dagsordenens punkt 1

Formand Oscar William Gunner aflagde på bestyrelsens vegne følgende årsberetning:

Bestyrelsens beretning for 2016 AB Maltagade 15-19 m.fl

Årets begivenheder

2016 blev atter et roligt år i foreningen, uden byggesager eller andre store sager.

Bestyrelsen har i året der er gået, primært været beskæftiget med den daglige drift af foreningen med fokus på sikring af at foreningen fungerer.

Udover det er en del tid gået med igen at få kigget på prioriteringen af foreningens vedligeholdelsesprojekter og der stilles på baggrund heraf, et forslag om at mødes til en ekstraordinær generalforsamling mhp. at stemme om dels hvorvidt der ønskes en byggesag hurtigere end der blev lagt op til på sidste års generalforsamling, dels hvad prioritering af del projekter bør være. Af samme årsag er der ikke udført andre større arbejder på ejendommen i løbet af året, herunder udskiftning af postkasseanlæg og renovering af trappeopgange. Derudover er enkelte andre sager blevet undersøgt, herunder muligheden for at optimere hvordan vores vaskerier drives via et automatisk sæbeanlæg.

Foreningen fik i løbet af året ny administrator hos SWE i form af Tina Hald som efterhånden er ved at komme ind i, hvordan foreningen bliver drevet.

Desværre har vi igen i år oplevet, at der ikke har været styr på fremleje forhold hvilket i et enkelt tilfælde har ledet til en eksklusion. Vi har også oplevet et par tilfælde, hvor andelshavere ikke har involveret bestyrelsen i sager, hvor det kunne have afbødet at disse blev komplicerede. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at holde sig godt ajour med foreningens vedtægter, hellere spørge bestyrelsen en gang for meget end en gang for lidt og sidst men ikke mindst til at vi alle hjælpes ad med at gøre ejendommen til at godt sted at bo.

Der blev i det forgange år solgt to tidligere lejelejligheder i hhv. Siciliensgade 19, st og Parmagade 48, st. tv. Velkommen i foreningen til de nye andelshavere.

Økonomi

Foreningen har efter bestyrelsens vurdering fortsat en stærk økonomi og bliver drevet med et fornuftigt overskud. Dette skal dog også ses i lyset af, at vi må forvente at omprioritere noget af foreningens budget hvis der på kort sigt skal gennemføres en byggesag.

Bestyrelsen har i forbindelse med fastlæggelse af næste års budget lagt op til en huslejestigning på 1% for at følge med den generelle prisudvikling. Her minder vi om at der blev gennemført en større husleje sænkning for et par år siden, og at der dengang blev varslet at huslejen fremadrettet ville stige svagt år for år. Dette også for bedst muligt at sikre, at vi i forbindelse med en byggesag, ville skulle ud hæve huslejen markant.

I foreningens årsrapport optræder et overskud, der dels er fremkommet af en sund drift samt en

mindre forhøjelse af valuarens vurdering af ejendommen. Dette har bestyrelsen lagt op til bliver fordelt som hhv. hensættelse i egenkapitalen og tilskrevet andelskronen, således at vi opbygger lidt flere reserver til en byggesag og også får glæde af at ejendommen er blevet mere værd.

Fremtiden

Det ventes at 2017 igen bliver et forholdsvist roligt år, idet der ikke er planer om større projekter.

Der stilles på generalforsamlingen forslag om, at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling mhp. at få klarlagt prioriteringen af fremtidige byggesager. Udfaldet heraf vil have forholdsvis stor indflydelse på, hvordan den fremtidige drift af foreningen vil komme til at foregå samt hvordan den kommende bestyrelse vil skulle prioritere arbejdsopgaverne.

Beretningen blev sat til debat, og det blev uddybet at bestyrelsen forventede at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret, såfremt der var flertal for bestyrelsens forslag.

Herefter var bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens punkt 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for 2016, som udviste et overskud på kr. 524.982.

På side 22-25 fremgik fordeling af andelskronen på de enkelte medlemmer, og den af bestyrelsen indstillede andelskroneværdi pr. indskudt krone på 26,5062.

Regnskabet blev sat til debat, hvor foreningens formand bemærkede, at bestyrelsen havde valgt at lægge værditilvæksten på ejendommen over til de andre reserver. Dette blandt andet på baggrund af foreningens vedligeholdelsesplan, hvor den samlede vedligeholdelse af ejendommen over de næste 10 års tid beløber sig til mellem 10-12 mio. kr.

Herefter blev regnskabet for 2016 med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegningen sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2016 med en andelskroneværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 26,5062.

Vedr. dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan samt stillingtagen til planens godkendelse.

Foreningens vedligeholdelsesplan fra 2014 er forsat gældende. Der tages stilling til vedligeholdelse ved den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Vedr. dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor Jørgen Andersen gennemgik budgettet for 2017. I budgettet for 2017 havde bestyrelsen

foreslået en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juli 2017.

Herefter blev budgettet inklusiv boligafgiftsstigningen på 1 % pr. 1. juli 2017 sendt til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte budgettet for 2017 med en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juli 2017. Boligafgiften er herefter kr. 599,35 pr. m² pr. år.

Vedr. dagsordenens punkt 5

Forslag nr. 1 – Forslag om *endelig vedtagelse* af forslag om tilføjelse af vedtægternes § 12, (korttidsfremleje - eller lån via Airbnb og lignende tjenester).

Bestyrelsen stiller forslag om *endelig vedtagelse* af følgende forslag om ændring af vedtægternes § 12, (nyt stk. 7), som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. april 2016:

Tilføjelse til § 12 (nyt stk. 7)

”Det er ikke tilladt i foreningen at foretage korttidsfremleje eller -lån af andelsboligerne via Airbnb eller lignende tjenester”.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at det i henhold til foreningens vedtægter heller ikke i dag er tilladt at foretage korttidsfremleje- eller lån af en andelsbolig i A/B Maltagade via Airbnb og lignende tjenester. Bestyrelsen ønsker dog at præcisere det nærmere i vedtægterne, så det står klart for alle foreningens medlemmer.

Forslaget blev sat til afstemning, og blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag nr. 2 – Vedtægtsændring, tilføjelse til vedtægternes § 26

Nuværende ordlyd:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Foreslået ordlyd:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

”Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referat af generalforsamlinger ved elektronisk meddelelse i form af e-mail eller anden elektronisk medie. Det er den enkelte andelshavers ansvar, at sørge for, at foreningens administrator til enhver tid er

bekendt med andelshaverens korrekte kontaktoplysninger/e-mailadresse til brug for elektronisk fremsendelse.

Andelshavere som ikke har en e-mailadresse eller lign. elektronisk medie, kan i særlige tilfælde ansøge bestyrelsen om dispensation således, at andelshaveren fortsat kan modtage indkaldelse, bilag hertil og referater mv. i fysisk form.”

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Da der ikke var nogle spørgsmål til forslaget, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Forslag nr. 3 – Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvorpå der fremlægges forslag omkring prioritering af fremtidige vedligeholdelsesopgaver mhp. at gennemføre en byggesag. Forslaget vil indeholde forskellige modeller samt kvantificering af forventede effekter på husleje og andelskrone, samt tidsplan herfor. Herunder gives bestyrelsen bemyndigelse til at rekvirere teknisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsesmedlem Klaus Riishede Hansen motiverede bestyrelsens forslag;

Bestyrelsen arbejder på, i samarbejde med revisor og bygningsrådgiver, at udarbejde flere forslag til et projekt. Der fokuseres på følgende iht. vedligeholdelsesplanen;

- Udskiftning af vinduer, facader og hulmursisolering hvor det er muligt
- Varmeanlæg og radiatorer.
- Trappeopgange, døre og postkasseanlæg

Bestyrelsen vil i forslagene fokusere på prioritetsordenen iht. vedligeholdelsesplanen, samt hvilke projekter det bedst kan betale sig at udføre samtidig. Samtidig vil det tydeligt fremgå hvilke projekter foreningen kan igangsætte for opsparede midler og hvilke projekter der vil kræve yderligere låneoptagelse og eventuel stigning i boligafgiften/fald i andelskronen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og bestyrelsen blev enstemmigt bemyndiget til at arbejde videre med forslagene og herefter indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag nr. 4 – Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens stillingtagen til hvorvidt der er interesse for, at der igangsættes en undersøgelse af hvilke muligheder der er for at optimere driften af foreningens vaskerier. Dette omfatter at koble vaskemaskinerne på et fælles sæbedoseringsystem samt sammenflytning af maskinerne på et mindre areal mhp. at give mulighed for f.eks. at udvide arealet til indendørs cykelkælder. Et endeligt forslag vil blive fremlagt som forslag på en generalforsamling før dette igangsættes.

Suppleant Alexander Riis motiverede bestyrelsens forslag;

Bestyrelsen har været i dialog med RIBO vedr. installering af et fælles sæbedoseringsystem, da dette ville kunne formindske reparationsudgifterne til maskinerne, når der opstår problemer ved f.eks. overdosering. Udgiften til dette vil være ca. kr. 7.000,- i etableringsomkostninger, samt udgifter til etablering af ekstra el- og VVS installationer. Selve udgiften til sæbe, vil svare til kr. 31,- pr. måned pr. andel.

Ligeledes har man set på, om det er muligt at samle maskinerne i et rum, således at der frigives rum til cykelparkering.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens opbakning og eventuelle input, før der arbejdes videre på et konkret forslag;

Forslaget blev sat til debat, hvilket afstedkom følgende forslag og spørgsmål;

Sp. Vil der forsat være samme antal maskiner?

Sv. Ja, det forventes uændret

Sp. Undersøger bestyrelsen alternative bookingmuligheder?

Sv. Dette undersøges og medtages i et forslag

Sp. Vil sæberne være allergivenlige/Svanemærkede?

Sv. Det undersøges nærmere og en nærmere beskrivelse medtages i et forslag

Sp. Vil det være muligt at fravælge og anvende egen sæbe?

Sv. Det undersøges nærmere.

Sp. Vil der være støjgener for den lejlighed, der ligger ovenover rummet med alle maskinerne?

Sv. Bestyrelsen vil undersøge om der er mulighed for at lydisolere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og bestyrelsen blev enstemmigt bemyndiget til at arbejde videre med forslaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af bestyrelse

Hele den siddende bestyrelse var på valg og modtog genvalg samlet.

Alle blev enstemmigt genvalgt uden modkandidater, og bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig som følger.

| Navn | Post | På valg |
|-----------------------|-------------------|----------------|
| Oscar William Gunner | Formand | 2018 |
| Dennis Roi Hansen | Næstformand | 2018 |
| Peter Lyderik | Bestyrelsesmedlem | 2018 |
| Maja Lindemann | Bestyrelsesmedlem | 2018 |
| Klavs Riishede Hansen | Bestyrelsesmedlem | 2018 |
| Alexander Riis | Suppleant | 2018 |
| Line Vasseux | Suppleant | 2018 |

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Af drøftelser under punktet eventuelt, kan nævnes følgende:

Postkasser:

Der opleves fortsat problemer med postkasserne, med rust og låger der falder af.

Der afventes tilbud fra tømrer og alternativt overvejes en udskiftning i forbindelse med forslag til projekt.

Gårdudvalg:

Bestyrelsen bakker op om initiativer i foreningen, og såfremt man ønsker at tilmelde sig gårdudvalget kan man kontakte bestyrelsen.

Tyveri i vaskeriet:

En andelshaver havde mistet tøj fra vaskeriet, og håbede det var en fejl. Bestyrelsen opfordrede generalforsamlingen til, at huske at lukke dørene, så der ikke er fri adgang for uvedkommende.

Kommende byggeprojekt:

En andelshaver spurgte om bestyrelsen var opmærksom på at prioritere projekter, der hurtigt tjente sig selv ind igen i form af besparelser. Bestyrelsen bemærkede, at det blev der taget højde for.

Til sidst opfordrede bestyrelsen, andelshaverne til at sende en mail, såfremt der skulle opstå situationer, bestyrelsen skal være opmærksomme på.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

Bilag:

- Opdateret eksemplar af foreningens vedtægter

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.”

Peter Lyderik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-614988200614

IP: 80.71.142.114

2017-06-14 06:13:04Z

NEM ID 

Oscar William Gunner

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-677378138102

IP: 193.89.116.55

2017-06-14 15:12:13Z

NEM ID 

Dennis Roi Hansen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-723128646207

IP: 77.247.65.67

2017-06-15 14:42:14Z

NEM ID 

Maja Lindemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-587576058389

IP: 80.71.142.114

2017-06-17 09:07:48Z

NEM ID 

Iver Klavs Riishede Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-538033313863

IP: 80.62.117.96

2017-06-18 18:40:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FVMEU-7TCDC-X41SZ-B6M3J-A4UL0-6NP8C

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>