

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Maltagade 15-19 m.fl.
Ejd.nr.: 448

Referat fra ordinær generalforsamling

Tirsdag den 10. maj 2011, kl. 19.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl.

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt.

Formand Hans Ewald Hansen bød velkommen, og foreslog ejendomsadministrator Hans Arne Christensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration valgt som dirigent og referent. Generalforsamling tilsluttede sig valget. Fra revisionsfirmaet Ernst & Young deltog revisor Henning Jensen.

Der var repræsenteret 29 andelshavere ud af 86 mulige, heraf 11 ved fuldmagt. Indkaldelsen, dateret 20. april 2011, var sendt pr. brev fra administrators kontor. Dirigenten kunne herefter konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formand Hans Ewald Hansen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning. En kopi af bestyrelsens beretning vedlægges nærværende referat som bilag 1.

Beretningen gav anledning til enkelte spørgsmål og svar, hovedsageligt omkring tagprojektet.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Revisor Henning I. Jensen gennemgik regnskabet for 2010, herunder resultatopgørelsen, balancen og andelsværdiberegningen.

Revisionens påtegning havde ikke givet anledning til forbehold.

Årsregnskabet var udarbejdet i overensstemmelse med den i december 2010 offentliggjorte vejledning, som en arbejdsgruppe nedsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, med repræsentanter for bl.a. ABF, Ejendomsforeningen Danmark, statsautoriserede og registrerede revisorer, og pengeinstitutterne, har anbefalet.

Regnskabspraksis er som konsekvens heraf ændret på en række punkter, hvilket nærmere er beskrevet i årsrapporten side 4.

Side 8 viste resultatopgørelsen for perioden 1. januar – 31. december 2010. Foreningen havde haft indtægter for i alt kr. 3.336.411. Omkostningerne androg kr. 1.277.255 og finansielle poster kr. 1.102.357, hvilket samlet gav et årsresultat på kr. 655.505. Der er betalt afdrag på prioritetsgæld for kr. 784.796.

Herefter blev aktiv- og passivbalancen på side 9 og 10 gennemgået. De samlede aktiver på kr. 85.985.110 omfattede dels ejendommens bogførte værdi på kr. 85.000.000, dels nogle tilgodehavender opgjort til kr. 59.901 og dels likvide midler med i alt kr. 925.209. Den samlede gæld udgjorde i alt kr. 17.031.604. Fratrak man den samlede gæld fra passiverne, fremkom egenkapitalen på kr. 68.953.506, hvoraf kr. 9.272.933 er hensættelser reserveret til vedligeholdelse af ejendommen. Det igangværende tagprojekt vil således ikke give anledning til fald i den maksimale andelsværdi.

Værdien af ejendommen er fastlagt ved valuarvurdering pr. 31. december 2010. Værdien er opgjort til kr. 85.000.000 mod kr. 84.000.000 året før.

På side 23 fremgik andelsværdiberegningen, og den af bestyrelsen indstillede en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på 25,17, ligesom værdierne for de enkelte andele også fremgik af beboersigten på side 24. *Andelsværdien udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi.*

Regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning blev sat til debat, som resulterede i enkelte spørgsmål og svar.

Herefter blev regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning sendt til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2010 med en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på 25,17.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2011 som var baseret på uændrede opkrævninger af boligafgifter.

Der er afsat kr. 400.000 til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamling godkendte budgettet for 2011 med uændrede opkrævning af boligafgift.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

Forslag 1. Vedtægtsændring § 3 (bestyrelsen)

(Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 6. april 2010.)

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 3.

” Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 14 ff.”

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2. vedr. renovering af gård (bestyrelsen).

Baggrund:

Foreningens gård trænger meget til en renovering. Det vil gøre foreningen mere attraktiv og potentielt øge sammenholdet i foreningen, da det vil skabe mere liv i gården – alt sammen til

foreningens bedste. På nuværende tidspunkt kan man få støtte fra Københavns kommune, hvis man samtidigt etablerer såkaldte ”regnvandsfaskiner”. En regnvandsfaskine er et simpelt nedslivningsanlæg, som kort fortalt indebærer, at man kobler regnvandet fra kloaksystemet, således, at det siver ned i jorden i stedet for. Tilskuddet, man kan få, er forholdsvist stort, og lignende sager i andre foreninger har været en god forretning. Der er også en stor miljømæssig gevinst ved dette, pga. den nedsatte belastning på kloakken.

For at kunne søge tilskud til etablering af regnvandsfaskiner er det nødvendigt med nogle indledende undersøgelser, der skal klarlægge om forholdene i gården er egnede til regnvandsfaskiner. Omkostningerne hertil løber op i ca. kr. 32.000.

Forslag:

For at sikre, at en gårdrenovering er i overensstemmelse med andelshavernes ønske, stilles derfor følgende forslag:

1) Bestyrelsen ønsker bemyndigelse, til at få undersøgt mulighederne for en gårdrenovering, herunder bemyndigelse til at få foretaget de nødvendige undersøgelser, for at afdække om en renovering af gården kan gennemføres med støtte til etablering af regnvandsfaskiner. Omkostningerne hertil løber op i ca. kr. 32.000, og vil under alle omstændigheder først blive brugt når det er klarlagt, om det er en økonomisk rentabel løsning.

Forslaget gav anledning til debat, herunder også debat om selve gården. Bestyrelsen var som det også fremgik af beretningen, interesseret i hvilke ønsker og ambitioner foreningen havde for den fælles gård.

Dirigenten satte efter debat forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3. Forslag om mere børnevenlig gård (Linnea & Casper, Parmagade 46)

Der stilles forslag om følgende:

- I) a: At de selv må opstille en trampolin i gården til alles brug.
b: I tilfælde af nej til A, at de må opbevare en trampolin i gården.*
- II) At de må hænge en babygyng og en almindelig gyng op i et af de blå tørrestativer.*

Bestyrelsen havde sammen med administrator undersøgt de forsikringsmæssige forhold omkring forslaget. Der burde ikke være problemer med delforslag I, såfremt opsætningen skete jf. vejledningen og på et egnet underlag. Delforslag II ville derimod være problematisk, fordi opsætningen af en gyng ville være underlagt regler gældende for en legeplads.

Dirigenten satte efter debat delforslag Ia) til afstemning. 11 stemte for forslaget og 5 stemte i

mod forslaget.

Forslaget var således vedtaget.

Forslagsstillerne trak efter opfordring fra dirigenten delforslag II tilbage.

Forslag 4. Forslag om at skifte elselskab (Laila Qvant)

At marked for el undersøges – bl.a. med henblik at kunne spare målerafgift på de ni målere i andelsforeningens trappeopgange og et eventuelt loft på elafgiften. Bestyrelsen har herefter tilladelse til at skifte el-leverandør, hvis der findes et bedre tilbud.

Efter en kort debat stod det klart at både bestyrelse og generalforsamling var enig i forslaget. Dirigenten kunne desuden oplyse at bestyrelsen altid har bemyndigelse til at skifte el-leverandør. Forslaget kom derfor ikke til afstemning.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg af bestyrelse

Der blev valgt følgende til bestyrelsen: Oscar W. Gunnar, Katja Petersen, Anders Trankjær Simonsen, Hans Ewald Hansen, Peter Lyderik-Salonen. Som suppleant blev valgt Dennis Roi Hansen.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen i henhold til foreningens vedtægter selv efterfølgende skulle konstituere sig med en formand, næstformand og sekretær. Det kan oplyses, at bestyrelsen efterfølgende har konstitueret sig som følger:

Oscar W. Gunnar	Formand	På valg i 2012
Peter Lyderik-Salonen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Katja Pedersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Hans Ewald Hansen	Næstformand	På valg i 2012
Anders Trankjær Simonsen	Kasserer	På valg i 2012
Dennis Roi Hansen	Suppleant	På valg i 2012

Vedr. dagsordenens pkt. 10. Eventuelt

Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at kontakte bestyrelsen, hvis de opserverede fejl og mangler på ejendommen.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 2011

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:
Hans Arne Christensen

Bestyrelsen:

Bilag:

Bilag 1 – Bestyrelsens beretning 2010.