

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

København, den 20. april 2016
Jour. nr.: 448

Referat fra ordinær generalforsamling

Tirsdag den 19. april 2016, 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 drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Formand Oscar William Gunner bød velkommen, og foreslog Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration valgt som dirigent og Maria E. Olsen som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Dirigenten konstaterede, at 46 ud af foreningens 89 andelshavere var fremmødt, heraf var 18 repræsenteret ved fuldmagt.

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

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt indkald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed.

Dirigenten bemærkede, at for så vidt angik dagsordenens pkt. 4, forslag 1 – 4, var der tale om forslag om *endelig* vedtagelse af forslag om ændring af vedtægterne, som var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. maj 2015. Forslagene 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. 4, forslag 5, 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 (60) 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 passede, 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 2015
AB Maltagade 15-19 mfl.*

Årets begivenheder

Efter nogle år med stor aktivitet i bestyrelsen og på ejendommen, har 2015 været et mere roligt år.

Den største begivenhed i år har været, at vi har fået foretaget den tekniske afslutning af den såkaldte faskine sag, hvorved vi forventer, at anlægget nu er i en stand, hvor det er fremtidssikret.

Derudover er der foretaget mindre forbedringer på ejendommen. Bl.a. har vi fået malet stakittet imod gaden og fået etableret en cykelparkering i Siciliensgade, i en forhave, hvor der i forvejen blev opbevaret mange cykler.

I løbet af året oplevede vi desværre igen nogle vandskader, grundet i manglende vedligehold af blandingsbatterier og installationer. Dette har givet en del gener for de berørte parter. Bestyrelsen minder om, at det er andelshaveres eget ansvar at vedligeholde de indvendige installationer i lejligheden, med undtagelse af varme anlæg og vandrør.

Der har været godt gang i lejlighedssalget, og noget tyder på, at lejligheder bliver solgt meget hurtigt i ejendommen.

Vi har også desværre oplevet nogle sager i løbet af året, hvor der ikke har været orden i fremleje forhold. Bl.a. er nogle beboere begyndt at udleje deres lejligheder via tjenesten AirBnB. Dette er ikke tilladt i flg. foreningens vedtægter, der dikterer, at al fremleje skal foregå via administrator. For at få det yderligere præciseret, har bestyrelsen stillet et forslag om en vedtægtsændring.

Fremtiden

Den nuværende bestyrelse har en forventning om, at 2016 igen bliver et roligt år til trods for at der forventes enkelte tiltag gennemført.

Bl.a. tyder noget på, at vores postkasseanlæg for 3. gang inden for en kort årrække står for udskiftning. Tidligere har vi kørt sager mod leverandøren, men det vurderes, at der skal en anden leverandør til at udbedre det én gang for alle.

I forbindelse med de ovenfor nævnte vandskader og dårlige oplevelser omkring service – herunder bl.a. ved VVS tjek under lejlighedssalg, har bestyrelsen valgt at igangsætte en søgeproces efter en ny samarbejdspartner til at udføre den faste VVS service på ejendommen. Der vil blive orienteret nærmere herom, når der er fundet en ny leverandør.

Der vil fortsat være mulighed for at foretage mindre forbedringer på ejendommen, ligesom aktiviteterne i gårdudvalget fortsætter. Arrangementerne gårdudvalget står for, er en god måde for os at mødes på i foreningen. Husk at støtte om aktiviteterne, og at der er god mulighed for at engagere sig i gårdudvalget, hvis man har lyst.

For at sikre fortsat stabilitet i driften af foreningen, har bestyrelsen valgt at gå på valg samlet.

Økonomi

Foreningen har efter bestyrelsens vurdering fortsat en meget stabil økonomi, og der er styr på vedligeholdelsen af bygningen. Der forventes derfor fortsat stabilitet uden overraskelser. Ved sidste års generalforsamling blev der stillet et forslag om vedtagelse af et langsigtet vedligeholdelsesbudget. Bestyrelsen stiller i år et forslag om, at foretage en nærmere undersøgelse af, hvorvidt en byggesag omfattende udskiftning af vinduer, radiatorer og renovering af facaderne kan gennemføres på et tidligere tidspunkt, uden en stor påvirkning af økonomien.

I løbet af de kommende år skal foreningen tage stilling til, i hvilket tempo de resterende vedligeholdelsesprojekter på ejendommen skal gennemføres. For at få mere klarhed om dette, afstemmes der fortsat om en langsigtet vedligeholdelsesplan samt om en hensigtserklæring, der skal give den kommende bestyrelse til opdrag, at få nærmere afklaret et fremtidigt projekt. I budgettet for 2016 har bestyrelsen lagt op til en mindre huslejestigning på 1%. Dette for at følge udviklingen i omkostningerne i samfundet. Vi minder i den forbindelse om, at huslejen blev sænket med 5% i 2014 mhp. løbende at lade huslejen stige i mindre etaper.

Foreningen kom ud af 2015 med et fint overskud og en valuarvurdering en smule højere end sidste år. Bestyrelsen har i årsregnskabet valgt at disponere den højere vurdering af ejendommen som stigning i andelskronen, og hensætte det resterende overskud mhp. at gennemføre en fremtidig byggesag og have en buffer imod evt. udsving i markedsrenten.

Beretningen blev sat til debat, som ikke resulterede i nærmere spørgsmål og svar.

Herefter var bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for 2015.

På side 22-25 fremgik fordeling af andelskronen på de enkelte medlemmer, og den af bestyrelsen indstillede andelskroneværdi pr. indskudt krone på 26,0517.

Regnskabet blev sat til debat, hvor foreningens formand bemærkede, at bestyrelsen havde valgt at lægge værditilvæksten på ejendommen samt årets positive kursregulering 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 2015 med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegningen sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2015 med en andelskroneværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 26,0517.

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

Revisor Jørgen Andersen gennemgik budgettet for 2016. I budgettet for 2016 havde bestyrelsen foreslået en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juli 2016.

Formanden bemærkede, at foreningen i 2015 havde fået et større beløb retur fra Dong, hvilket var grunden til den store divergens mellem henholdsvis budget og regnskabsposterne til elektricitet.

Herefter blev budgettet inklusiv boligafgiftsstigningen på 1 % pr. 1. juli 2016 sendt til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte budgettet for 2016 med en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juli 2016. Boligafgiften er herefter kr. 593,38 pr. m² pr. år.

Vedr. dagsordenens punkt 4

Forslag 1 – Forslag om endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 3 – (ændring i udgifter i forbindelse med salg).

Bestyrelsen stillede forslag om *endelig vedtagelse* af følgende forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 3, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. maj 2015:

Nuværende ordlyd:

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion."

Foreslås ændret til:

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion."

Forslaget blev sat til debat, hvilket ikke resulterede i nærmere spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 2 – Forslag om endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 1, nr. 2 – (moms på påkravsgebyr).

Bestyrelsen stillede forslag om *endelig vedtagelse* af følgende forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 1, nr. 2, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. maj 2015:

Nuværende formulering:

"Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler."

Foreslås ændret til:

"Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms."

Forslaget blev sat til debat, hvilket ikke resulterede i nærmere spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 3 – Forslag om endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 2 (tilføjelse af punkt om forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan til dagsordenen på ordinær generalforsamling).

Bestyrelsen stillede forslag om *endelig vedtagelse* af følgende forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 2, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 19. maj 2015:

Nuværende ordlyd:

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende 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. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning."*

Foreslås ændret til:

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med 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 under afstemning."*

Forslaget blev sat til debat, hvilket ikke resulterede i nærmere spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Forslag 4 – Forslag om endelig vedtagelse af forslag om tilføjelse til vedtægternes § 12 – (udlejning/udlån af værelser).

Bestyrelsen stillede forslag om *endelig vedtagelse* af forslag om tilføjelse til vedtægternes § 12 (nyt stk. 6):

"Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser."

Forslaget blev sat til debat, hvilket ikke resulterede i nærmere spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Dirigenten bemærkede, at der ville blive udsendt et opdateret eksemplar af foreningens vedtægter sammen med en kopi af referatet fra generalforsamlingen.

Forslag 5 – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 12 (korttidsfremleje- eller lån via Airbnb og lignende tjenester).

Bestyrelsen stillede forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 12 (nyt stk. 7) vedrørende korttidsfremleje- eller lån via Airbnb og lignende tjenester.

Som også anført i indkaldelsen til generalforsamlingen skulle det for god ordens skyld

bemærkes, at det i henhold til foreningens gældende vedtægter heller ikke var tilladt at foretage korttidsfremleje- eller lån af en andelsbolig i A/B Maltagade via Airbnb og lignende tjenester. Bestyrelsen ønskede dog at præcisere det nærmere i vedtægterne, så det stod klart for alle foreningens medlemmer.

Tilføjelse til § 12 (nyt stk. 7)

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

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i enkelte drøftelser om fordele og særligt ulemper ved korttidsfremleje –og lån via Airbnb og lignende tjenester i en andelsboligforening, herunder de juridiske aspekter i forhold til, at det kunne få karakter af erhvervsmæssig udlejning og/eller hoteldrift i strid med boligreguleringsloven.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Med 2 stemmer imod, og 44 stemmer for, blev forslaget foreløbigt vedtaget.

Forslag 6 – Forslag om bemyndigelse for bestyrelsen til at indhente fornøden rådgivning om gennemførelse af større byggesag i løbet af de kommende år.

Bestyrelsen stillede følgende forslag om bemyndigelse til at indhente fornøden rådgivning om gennemførelse af en større byggesag i løbet af de kommende år:

Da foreningens økonomiske situation vurderes at være bedre end forventet, ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at indhente den fornødne rådgivning mhp. en nærmere analyse af, hvorvidt en større byggesag kan gennemføres i løbet af de kommende år.

Byggesagen forventes at ville omfatte udskiftning af vinduer, radiatoranlæg, facaderenovering og evt. reovering af opgange.

Munder undersøgelsen ud i et scenarie, der vurderes økonomisk realistisk, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling mhp. afklaring af, hvorvidt sagen skal gennemføres.

På vegne af bestyrelsen motiverede formand Oscar William Gunner forslaget.

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte opklarende spørgsmål og svar, herunder i forhold til prioriteringen af hvilke tiltag og arbejder, der skulle indgå i en sådan byggesag. Bestyrelsen understregede, at der alene var tale om en bemyndigelse for bestyrelsen til at indhente den fornødne rådgivning med henblik på at undersøge mulighederne for at gennemføre en større byggesag, og at et eventuelt endeligt forslag om gennemførelse af en større byggesag ville blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. 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.

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Oscar William Gunner	Formand	2017
Dennis Roi Hansen	Næstformand	2017
Peter Lyderik	Bestyrelsesmedlem	2017
Maja Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2017
Klavs Riishede Hansen	Bestyrelsesmedlem	2017
Alexander Riis	Suppleant	2017
Line Vasseux	Suppleant	2017

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Eventuelt

Af drøftelser under punktet eventuelt, kan nævnes følgende:

- Efter forespørgsel kunne det oplyses, at den årlige varmeaflesning ved Brunata var blevet forsinket på flere ejendomme i år, men at man naturligvis ville få nærmere besked fra Brunata, når det var tid.
- Bestyrelsen opfordrede til, at man meldte sig til foreningens gårdudvalg, og at man blot skulle kontakte bestyrelsen for nærmere information, hvis det havde interesse.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.10 og takkede for god ro og orden.

København, den 10/6 2016

Som dirigent:
Rikke Pedersen

Bilag:

- Opdateret eksemplar af foreningens vedtægter