

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

A/B Maltagade 15-19 m.fl.
Ejd.nr.: 448
Den 19. maj 2015

Referat fra ordinær generalforsamling

Tirsdag den 19. maj 2015, 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.

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

Dirigenten konstaterede, at 31 ud af foreningens 89 andelshavere var fremmodt, heraf var 13 repræsenteret ved fuldmagt.

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

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Dirigenten bemærkede dog, at, for så vidt angik forslag 1-4 på dagsordenens pkt. 4, var der tale om forslag om ændring af vedtægterne, hvilket krævede fremmode af 2/3 af foreningens medlemmer. Da der ikke var modt 2/3 af foreningens medlemmer, kunne der alene ske en foreløbig vedtagelse af det fremsatte vedtægtsændringsforslag. Hvis mindst 2/3 af de fremmodte stemte for forslaget, kunne forslaget endeligt vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange, der fremmodte.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Bestyrelsens beretning

Formand Oscar William Gunner aflagde på bestyrelsens vegne følgende årsberetning:

Bestyrelsens beretning for 2014
AB Maltagade 15-19 m.fl.

Årets begivenheder

Vi havde som sædvanen tro igen i 2014 et år med en del på programmet. Her følger bestyrelsens beretning fra året der gik.

Det lykkedes langt om længe at få en afklaring på den såkaldte faskinesag. Sagen drejer sig om, at foreningen i 2012 som led i en tilskudsordning fik etableret en regnvandsfaskine, der sørger for at regnvandet fra ejendommen bliver ledt ud i jorden i stedet for til kloakken. Efterfølgende viste det sig, at faskinen var lavet for lille til at kunne opsamle alt regnvand ved kraftige regnskyl, hvilket kan resultere i oversvømmelser i gården og kælderen. Der er nu indgået forlig med modparten i sagen og foreningen har modtaget erstatning. Løsningen på sagen er blevet, at faskinen bliver udvidet samtidig med, at der bliver etableret et overløb, i den ene ende af græsplænen i tilfælde af kraftigt skybrud. Dette kræver en del ombygning i gården, der dog forventes at være færdiggjort ultimo maj måned. Det vurderes af bestyrelsen og foreningens rådgiver, at løsningen er økonomisk fordelagtig for foreningen.

2014 blev også året hvor der langt om længe, blev fundet en løsning på vores tidligere binding til YouSee som kabel-tv leverandør. Der blev installeret netværk til fiberforbindelse og nye kabel-tv stik, og per 1. april 2015 overgik vi til valgfri kabel-tv hos Parknet. Trods at der har været enkelte indkøringsvanskeligheder er ombygningen forløbet efter planen.

Der blev i løbet af efteråret atter engang skiftet postkasser efter vi fik en levering fra Dinbox. Desværre viser det sig, at de ellers nye postkasser, der skulle være beregnet til at sidde udendørs, er begyndt at ruste og lågerne falder af. Da det er tredje set postkasser fra samme leverandør, er det bestyrelsens vurdering at der inden for et år eller to, desværre atter engang skal udskiftes postkasser, denne gang til et andet mærke hos en anden leverandør.

Gårduchvalget har stået for et par arrangementer i løbet af året med god tilslutning. Vi opfordrer til at alle bakker op omkring div. arrangementer – det er en god måde at lære dine naboer at kende, og det er godt for fællesskabsånden i foreningen.

I løbet af året har der også været en del udskifning af bestyrelsen, da Lars Yndal Sorensen og Gitte F. Nielsen er fraflyttet ejendommen. Det betød at Jimmy Ottosen indtrådte som medlem i stedet for at være suppleant og Maja Nielsen trådte ind i bestyrelsen på den ledige plads.

Fremtiden

Da der har været en del forskellige større projekter de seneste par år, forventer bestyrelsen at 2015 primært kommer til at være et roligt år uden de store projekter bortset fra ombygningen af regnvandsfaskinen.

Efterhånden har vi fået taklet en del af de mest kritiske vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. Derfor har bestyrelsen stillet forslag om, at der som noget nyt, bliver indført et 10-års budget, der afspejler hvordan andelshaverne ønsker at fremtidige vedligeholdelsesopgaver bliver prioriteret og samtidigt afspejler effekterne heraf. Tanken er, at 10-års budgettet bliver et fast punkt på den dagsorden ved den årlige ordinære generalforsamlingen, hvor det bliver muligt at diskutere og prioritere foreningens fremadrettede investeringer i vedligeholdelse af ejendommen. Se vedlagte forslag til prioritering af store vedligeholdelse projekter frem mod 2025.

Bestyrelsen går igen til valg samlet. Dog har Jimmy Ottosen valgt ikke at genopstille. Det betyder, at der på nuværende tidspunkt mangler kandidater til bestyrelsen, da vi helst skal være 5 medlemmer og 2 suppleanter. Derfor vil vi gerne opfordre til, at de der har interesse i at være med til at drive foreningen og gøre den til et godt sted at bo, melder sig som kandidater og evt. også henvender sig til formanden for generalforsamlingen for at høre mere om bestyrelsesarbejdet.

Økonomi

Foreningens økonomi er fortsat sund og vi holder os inden for rammerne af budgettet. Vi har i løbet af 2014 omlagt vores realkredit lån mhp. på at sikre en så optimal finansiering af foreningen som muligt. I skrivende stund, har vi kig på at omlægge lånet igen grundet gunstige renter.

Vi har i disponeringen af årets resultat valgt at lade andelskronen stige ca. 1%, da denne har været holdt konstant de seneste par år og resultat hensat som reserve i egenkapitalen mhp. hensættelse til fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Huslejen blev på sidste års generalforsamling sænket med 5% mhp. At få denne normaliseret. I år har vi budgetteret med en mindre stigning på 1%, for at følge prisudviklingen i samfundet og sikre at vi hele tiden har nok til overskud til at dække foreningens uforudsete udgifter.

Slutteligt vil bestyrelsen gerne takke for et godt 2014.

Bestyrelsen for AB Maltagade 15-19 m.fl.

Efter et par enkelte spørgsmål og svar blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Revisor Jorgen Andersen gennemgik regnskabet for 2014.

På side 21-24 fremgik fordeling af andelskronen på de enkelte medlemmer, og den af bestyrelsen indstillede andelskroneværdi pr. indskudt krone på 25,49.

Regnskabet blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Foreningen har 4 lejeboliger tilbage. Foreningens revisor havde efter aftale med bestyrelsen igangsat beregning af betaling af forventet skat ved salg af det sidste lejemål, idet det nu i flere tilfælde og alt afhængig af et muligt fald i skatteprocenten på sigt kunne betale sig at afhænde alle lejemål mod betaling af skatten.
- Der var foretaget omlægning af foreningens lån i 2014, og bestyrelsen havde faktisk netop igen foretaget ny omlægning til 2 % rente. Foreningen havde dog stadig et F10 lån, som var for dyrt at omlægge nu. Set i bakspejlet skulle man ved optagelse af dette lån i stedet have valgt et 5 % fastforrentet lån, så det også kunne være blevet omlagt til lavere rente nu, men man kunne jo ikke dengang spå om de kommende rentefald.

Herefter blev regnskabet for 2014 med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdigberegningen sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2014 med en andelskroneværdi pr. indskudt andelskrone på 25,49.

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

Revisor Jorgen Andersen gennemgik budgettet for 2015. I budgettet for 2015 havde bestyrelsen foreslået en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juli 2015 begrundet i den almindelige inflation i samfundet.

Bestyrelsen bemærkede, at der ikke var medtaget oplysning om a conto antenne bidrag, herunder stigning i bidraget i årets budget, da foreningen jo havde opsagt den fælles aftale med YouSee og var overgået til Parknet, hvor der var individuel tilmelding og også væsentlige besparelser for de enkelte medlemmer.

Herefter blev budgettet inklusiv boligafgiftsstigning på 1 % pr. 1. juli 2015 sendt til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte budgettet for 2015 med en stigning i boligafgiften på 1 % pr. 1. juli 2015. Boligafgiften er herefter kr. 587,50 pr. m² pr. år.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forslag

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

Som følge af lovændringer, hvor sælgere af andelsboliger er blevet pålagt en udvidet oplysningspligt (nogleoplysningsskema for andelen) med deraf følgende ændringer i udgifterne i forbindelse med salg, stillede bestyrelsen følgende forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 3:

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 andelsbolighbogen, 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 andelsbolighbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion."

Forslaget blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

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

Som følge af, at der er kommet moms på påkravsgebyrer, stillede bestyrelsen følgende forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 1, nr. 2:

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, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

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

Bestyrelsen stillede følgende forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 2:

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, hvoraf blandt andet kan nævnes følgende:

- Bestyrelsen havde tænkt sig at gennemføre punktet på generalforsamling ved løbende at holde vedligeholdelsesplan og langtidsbudgetter opdateret, ligesom de også løbende ville rådføre sig med administrator og andre rådgivere i forhold til prioritering af vedligeholdelsesarbejder i foreningen. Bestyrelsen ville i den forbindelse naturligvis ikke købe sig til nye tilstandsrapporter, faglig og juridisk kompetence hvert eneste år, men netop løbende tage det til overvejelse ud fra foreliggende materiale og rådgivning fra administrator mm.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

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

Bestyrelsen stillede 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, hvoraf blandt andet kan nævnes følgende:

- Bestyrelsen bemærkede, at forslaget i bund og grund var gældende praksis i foreningen, hvorfor bestyrelsen ønskede det berigtiget i foreningens vedtægter.
- Efter forespørgsel understregede dirigenten, at hverken bestyrelsen eller administrationen stillede særlige krav til eller forholdt sig til lejen og øvrige vilkår i forbindelse med fremleje generelt, idet de alene godkender om en given fremleje er i overensstemmelse med foreningens vedtægter og ikke den lejeretlige lovgivning. Det er derfor den enkelte andelshavers eget ansvar og risiko, hvor der dog i dag skulle være mulighed for mod betaling af få en forhåndsgodkendelse på en given leje hos Huslejenævnet.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Forslag 5 – Forslag om opdatering af foreningens husorden.

Bestyrelsen stillede forslag om mindre opdateringer til foreningens husorden, så det svarer til de faktiske omstændigheder på ejendommen.

Dirigenten gennemgik relativt få og praktiske ændringer til foreningens husorden.

Forslaget blev herefter sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

En kopi af det reviderede eksemplar af foreningens husorden sendes ud sammen med en kopi af referatet fra generalforsamlingen og uploades på foreningens hjemmeside.

Forslag 6 – Forslag om vejledende plan for kommende vedligeholdelse/renovering af foreningens ejendom (10-års budget).

Bestyrelsen stillede forslag om vejledende plan for kommende vedligeholdelse/renovering af foreningens ejendom (10-års budget).

Bestyrelsens forslag med 3 vejledende planer/modeller samt dertil hørende 10-års budgetter var vedlagt som bilag til indkaldelsen og vedlægges også som bilag til dette referat.

Bestyrelsen gennemgik forslaget. herunder kort de 3 vejledende planer/modeller for oplæg til plan for kommende vedligeholdelse/renovering af foreningens ejendom.

Forslaget blev sat til debat, hvoraf blandet andet kan nævnes følgende:

- Bestyrelsen understregede, at der ved forslaget og de tre modeller alene var tale om en hensigtserklæring og altså ikke reelle forslag om vedligeholdelses/renoveringsarbejder, som foreningens medlemmer skulle tage stilling til. Bestyrelsen ønskede blot en drøftelse og en foreløbig holdningstilkendegivelse fra forsamlingen, som de kunne arbejde videre ud fra, og konkrete forslag om vedligeholdelses/renoveringsprojekter ville altid blive forelagt på en generalforsamling.
- Der var debat for og imod de enkelte modeller. Der blev blandt andet argumenteret for at prioritere udskiftning af vinduer og radiatorer med følgende besparelser i energi og varme frem for at renovere foreningens opgange. Endvidere blev der argumenteret både for og imod at tage renovering af opgangene som et samlet projekt, hvor konklusionen dog formodentlig måtte være, at et samlet projekt gav større besparelse end at udføre det over flere år.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning, hvor det blev bemærket, at man kun kunne stemme om ét af de tre fremsatte scenarier (forslag 1, forslag 2 eller forslag 3).

Dirigenten startede med at sætte forslag 1 til afstemning.

For forslag 1 stemte 27 af de 31 fremmødte, og forslag 1 var derfor vedtaget med overvældende majoritet.

Herefter bortfald forslag 2 og forslag 3.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Valg af bestyrelse

Hele den siddende bestyrelse var på valg, og hele bestyrelsen undtagen Jimmy Ottosen var villige til genvalg. Det blev i den forbindelse bemærket, at bestyrelsesmedlemmer Lars Yndal Sorensen og Gitte Fog Nielsen var fraflyttet foreningen i årets løb, hvorefter Jimmy Ottosen og Maja Nielsen var trådt i deres sted.

Den siddende bestyrelse med undtagelse af Jimmy Ottosen blev genvalgt med akklamation.

Endvidere blev Klavs Hansen
Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig som følger:

<i>Navn</i>		<i>Årstal</i>
Oscar William Gunner	Formand	På valg i 2015
Dennis Roi Hansen	Næstformand	På valg i 2015
Peter Lyderik	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015

Maja Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Klavs Riishede Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Alexander Riis	Suppleant	På valg i 2015
Line Vasseux	Suppleant	På valg i 2015

Vedr. dagsordenens pkt. 10. Eventuelt

Af drøftelser under punktet eventuelt kan blandt andet nævnes følgende:

- De nye TV-pakker gennem Parknet blev drøftet. Et medlem bemærkede, at der manglede nogle af de kanaler, som foreningen tidligere havde haft gennem YouSee, og at det var blevet dyrere. Bestyrelsen redegjorde for, at det ikke var blevet dyrere end hos YouSee, men at man blandt andet nu selv kunne vælge, hvilken størrelse pakke, man ønskede. I forhold til manglende kanaler kunne bestyrelsen ikke gøre så meget, men de ville forsøge at tage det med videre på generalforsamlingen i Parknet – det drejede sig i dette enkelte tilfælde om DK4. Et medlem ville gerne høre nærmere om hans klager over et andet medlem vedrørende fodring af duer. Bestyrelsen og dirigenten henviste medlemmet til at indsende en skriftlig klage herom, hvorefter bestyrelsen ville behandle denne. Bestyrelsen mente, at deres stemmевægt var lig det antal installationer, som der var i foreningen.
- Bestyrelsen mente efter forespørgsel umiddelbart godt at man måtte opsætte pavillon i gården til større selskaber, og det var der også tidligere gjort. Naturligvis skulle foreningens ordensregler overholdes, og det var altid en god ide at sætte en seddel op med orientering til naboerne i god tid.
- Der blev givet stor ros til bestyrelsen for deres arbejde.

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

København, den 24/6 2015

Som dirigent:

Rikke Zilavi Pedersen



Bilag:

- Revideret husorden
- Forslag om vejledende plan for kommende vedligeholdelse/renovering af foreningens ejendom.