



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

København, den 6. juni 2019
Jour. nr.: 448

Referat fra ordinær generalforsamling

Tirsdag den 21. maj 2019, kl. 19.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Filips Kirke, Kastrupvej 55, 2300 København S, havde følgende:

Dagsorden:

1. Fremlæggelse af tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan og budgetoverslag v/Bang & Beenfeldt.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets 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.

Bestyrelsen bød velkommen, og foreslog Tina Hald og Malene Mossin Langgaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration valgt som henholdsvis dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Dirigenten konstaterede, at 44 ud af foreningens 91 andelshavere var fremmødt, heraf var 9 repræsenteret ved fuldmagt.

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

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

Dirigenten bemærkede, at for så vidt angik dagsordenens pkt. 5, forslag 3 og 4, var der tale om forslag om *endelig* vedtagelse af forslag, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 8. maj 2018. 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 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 (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 dagsordenes punkt 1

Daniel Grønn fra Bang & Beenfeldt fremlagde tilstandsrapporten, vedligeholdelsesplan og budgetoverslag som var udsendt med indkaldelsen. Vedligeholdelsesplanen er delt op over 10 år og det opfordres til at den bruges aktivt af bestyrelsen.

Af drøftelser under punktet, kan nævnes følgende:

- Rapporten vil løbende blive opdateret i henhold til udbedringer.
- Ventilationsanlæg i tagrum skal ordnes nu af hensyn til gældende brandkrav.
- Der var spørgsmål til isolering i kælderen – det blev oplyst, at der var tidligere blevet isoleret.
- Bestyrelsen tilføjede, at man benyttede Bang & Beenfeldt på grund af fejl i rapporten fra tidligere rådgiver.

Vedrørende dagsordenens punkt 2

Næstformand Klavs R. Hansen aflagde på bestyrelsens vegne følgende årsberetning:

Bestyrelsens Beretning for 2018 AB Maltagade 15-19 m.fl.

Bestyrelsen i 2018 startede ud med en del nye medlemmer, dog har der været en del frafald hvorfor bestyrelsen er reduceret kraftigt og atter mangler nye medlemmer til det kommende år. Det er derfor nødvendigt at flere beboere, fremadrettet viser interesse i foreningens drift og melder sig ind i bestyrelsen.

Årets begivenheder

Økonomi

På generalforsamlingen blev det vedtaget at der skulle indhentes en ny valuarvurdering til årsrapporten 2018. Grundet ny bekendtgørelse vedrørende andelsboligforeninger, der trådte i pr. 01.10.2018, blev vurderingen først indhentet herefter. Efter råd fra revisor Jørgen Andersen og i samarbejde med SWE, blev Scheel & Co ejendomsrådgivning rekvireret til udarbejdes af ny valuarvurdering, den nye vurdering fremgår i årsrapporten 2018.

Byggesag

Bestyrelsen har igen i år arbejdet på at planlægge et kommende byggeprojekt, hvor visionen er at kunne gå i gang med en evt. byggesag næste år. Grundet problemer med tidligere rådgiver, har vi valgt at indlede projektet med at få lavet en vedligeholdelsesplan af en ny rådgiver. Den nye rapport er udarbejdet af Bang og Beenfeldt, hvor vi har haft et godt samarbejde med Daniel Grønn. At få udarbejdet en ny rapport, har givet bestyrelsen mulighed for at sammenholde denne med tidligere rapporter, hvor der heldigvis ingen væsentlige forskelle har været. En anden vigtig faktor har været Mads Torp Jespersen, som har hjulpet bestyrelsen med at drive projektet fremad – Tak Mads. Den sidste tid har vi brugt på at få Rene fra SWE til at lave beregninger på projektet, så vi kan fremlægge nogle tal til generalforsamlingen i dag.

Drift

Som nævnt tidligere år, er der stadig en del udfordringer med at andelshavere efterlader ejendele og storskrald i porten, på fællesarealer og i loftrum uden tilladelse.

Der blev på tidligere generalforsamling, ytret ønske om mulighed for at leje ubenyttede ekstra loft- og kælderrum i foreningen. Vi har derfor gennemgået et stort stykke arbejde i forsøget på at organisere loft- og kælderrum, således disse kan benyttes af retmæssige ejer samt ny udlejning kan finde sted. Dette har dog været en større udfordring end forventet, grundet følgende:

- Massive mængder af skrald, der til stadighed ophober sig, i de ekstra rum som endnu ikke tilhøre nogen andelshaver.
- Loft- og kælderrum der bliver brugt af uretmæssige andelshaver.
- Andelshaver der trods gentagende forsøg på kontakt, ikke vender tilbage på bestyrelsens henvendelser.

Der er udarbejdet en opdateret loft- og kælderrumsoversigt og vi opfordre fortsat de andelshavere, der endnu ikke har oplyst hvilke rum de benytter til at kontakte bestyrelsen. Derudover, kræver det ressourcer bestyrelsen ikke er i besiddelse af at få fjernet alt det skrald der er efterladt i rum og på fællesarealer på ejendommen. Dette vil koste en større sum penge at få udført af et eksternt firma, hvilket i længden vil blive bekosteligt for foreningen såfremt dette fortsætter.

Der har i løbet af vinteren, været cykeloprydning og bestyrelsen vil i den forbindelse opfordre alle til at respektere fællesarealerne og selv bortskaffe skrald, ejendele og cykler der ikke benyttes længere. Det er vigtigt, at man kontakter viceværten, når man har meget storskrald, og ikke blot stiller det i porten. Det kan ikke siges nok, fællesarealerne på loftet er ikke til storskrald, men har en brandsikrende funktion.

Vicevært opgaver

Bestyrelsen ønsker at samle de forskellige funktioner til en samlet stilling, hvilket vil ske i løbet af 2019, når de forskellige aftaler udløber.

Foreningen har ansat en trappevasker pr. den. 01.10.2018. Trapperne vil fremover blive vasket 1 gang om ugen.



Bestyrelsen takker viceværterne for mange gode år, og ønsker dem alt det bedste.

Facebook – A/B Maltagade

Efter sidste års generalforsamling blev der ytret ønske om en fælles Facebook side til foreningen, hvilket blev oprettet, den hedder **A/B Maltagade**. Vi opfordrer alle andelshaver til at blive medlem af denne. Den er oprettet udelukkende for at andelshaver og bestyrelsen kan dele informationer med hinanden. Alle indslag til gruppen, bliver godkendt af bestyrelsen.

Gårdudvalget

Der blev i december afholdt et hyggeligt julearrangement i gården, arrangeret af gårdudvalget. Der opfordres til at andelshaver melder sig til at være en del af udvalget, så endnu flere arrangementer kan afholdes.

Til sidst, vil vi takke jer alle sammen for et godt 2018 & vi kan kun håbe på et endnu bedre 2019.

Bestyrelsen for AB Maltagade 15-19 m.fl.

Beretningen blev sat til debat, og afstedkom følgende spørgsmål/bemærkninger;

- Hvem ansætter man til at varetage vicevært opgaverne? Bestyrelsen oplyste, at de gerne ville gå med et firma, som kunne varetage hele viceværtrollen og at man vurderede, at kunne ansætte en vicevært til en 37 timers stilling.
En andelshaver mente, at viceværten gjorde en væsentlig forskel og arbejdede med opgaver udover sin kontrakt – bl.a. rengøring af skraldespandene osv.
- Der var spørgsmål til, hvorfor der kollektivt var blevet slukket for varmen når der stadig var frostgrader udefor. Kunne man eventuelt få oplyst et kontaktnummer i tilfælde af lignende situation. Kommende bestyrelse ville have det i mente til næste år. Fremadrettet ville det være den nye vicevært, som skulle stå for det.
- Bestyrelsen takkede og roste Mads, som havde været god til at stå for vedligeholdelsesprojektet samt fået indhentet rapporten rettidigt.
- Bestyrelsen opfordrede til, at man enten meldte sig til bestyrelsen eller til nogle af de foranliggende projekter, da de godt kunne bruge lidt flere til at fordele ansvar og opgaver på.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for 2018, som udviste et overskud på kr. 705.137.

På side 22-25 fremgik fordeling af andelskronen på de enkelte medlemmer, og den af bestyrelsen indstillede andelskroneværdi pr. indskudt krone på 28,7624.



Herefter blev regnskabet for 2018 med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegningen sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2018 med en andelskroneværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 28,7624.

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

Revisor Jørgen Andersen gennemgik budgettet for 2019.

Der var ikke taget højde for en boligafgiftsstigning i år.

Der var et enkelt spørgsmål til posten "valuar" på kr. 32.000 – Revisor oplyste, at priserne på valuarvurderinger generelt var steget på grund af de nye lovkrav.

Herefter blev budgettet sat til afstemning.

Generalforsamling godkendte budgettet for 2019.

Vedr. dagsordenens punkt 5. Forslag

Forslag nr. 1 - Projekt 1 – Varmeanlæg, vinduer og facade

Budget samt beregning af boligafgiften er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsen motiverede forslaget, og nævnte at tidspunktet for omlægning af nuværende lån/optagelse af nyt lån var perfekt, nu hvor renten er historisk lav. Bestyrelsen ville helst gå med én stor byggesag og dermed få renoveret varmeanlæg, vinduer og facader samtidigt, og tilføjede at det også kun ville blive dyrere at udsætte.

Forslaget blev sat til debat, og afstedkom følgende spørgsmål/bemærkninger;

- En andelshaver spurgte til om stigningen var inkl. Trapper og hoveddøre. Bestyrelsen oplyste, at de ikke var inkl., men at man havde afsat kr. 400.000 til vedligeholdelse i budgettet, som man ville kunne benytte sig af til eksempelvis i standsættelse af opgange.
- Der var spørgsmål til om vinduerne ikke kunne renoveres. Daniel Grønn oplyste at det ikke er muligt at renovere de nuværende vinduer og de derfor skal udskiftes.
- En andelshaver nævnte, at hvis "ja" til forslaget, skal vinduerne kunne vendes af hensyn til pudning.
- Hvad ville det betyde for andelskronen? Revisor oplyste, at der var taget højde for dette i hensættelserne, men det er ikke muligt at forudse hvordan markedet udvikler sig de næste år.

Den primære påvirkning vil være stigningen i boligafgiften.

- Budgettet var beregnet ud fra den dyreste løsning og vil maksimalt medføre en stigning på 20 % i boligafgiften.
- Revisor nævnte, at man selvfølgelig også kunne undersøge mulighederne for et evt. delvis/afdragsfrit lån. Bestyrelsen meddelte at man vil arbejde videre på finansieringen såfremt forslaget blev foreløbigt vedtaget.
- Hvornår kunne projektet opstartes, og over hvor lang en periode forventes projektet at vare? Opstart forventes foråret 2020 og vil vare ca. 6 måneder.
- Vinduerne vil blive udskiftet samme dag, og man vil typisk tage en side af gangen.

Efter lidt yderligere debat satte dirigenten forslaget til afstemning:

Med 11 stemmer imod, og 33 stemmer for, blev forslaget *foreløbigt* vedtaget og skal endeligt vedtages på en ekstra ordinær generalforsamling.

Forslag nr. 2 - Projekt 2 - Udskiftning af varme anlæg

Budget vedlagt nærværende referat - en vedtagelse af projekt 2, vil ikke medføre stigning i boligafgiften.

Da forslag nr. 1 blev foreløbigt vedtaget, udgik forslag nr. 2.

Forslag nr. 3 – Tilføjelse til § 9

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 8. maj 2018.

Foreslået ordlyd:

§ 9 – Digital kommunikation

Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, er andelshaveren forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.

Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

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 nr. 4 – Ændring af vedtægternes § 33

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 8. maj 2018.

Nuværende ordlyd:

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Kassereren kan alene påtegne/godkende regninger under 10.000 kr., hvor indkøbet/arbejdet er godkendt af Bestyrelsen/Generalforsamlingen.

Kassereren kan alene påtegne/godkende årlige/månedlige regninger, hvor der i forvejen er tegnet aftale/kontrakt, som er godkendt af Bestyrelsen/Generalforsamlingen.

Formanden/næstformanden og kassereren skriver under på regninger mellem 10.000 kr. og 50.000 kr., hvor indkøbet/arbejdet er godkendt af Bestyrelsen/Generalforsamlingen.

Formanden/næstformanden, kassereren og bestyrelsesmedlem skriver under på regninger over 50.000 kr., hvor indkøbet/arbejdet er godkendt af Bestyrelsen/Generalforsamlingen.

Beløbene er i 2009-priser og reguleres hvert år 1/1 med 3 %.

Foreslået ordlyd: (Tekst i parentes bortfalder)

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Kassereren kan alene påtegne/godkende regninger under 10.000 kr., hvor indkøbet/arbejdet er godkendt af bestyrelsen **(/Generalforsamlingen)**

(Kassereren kan alene påtegne/godkende årlige/månedlige regninger, hvor der i forvejen er tegnet aftale/kontrakt, som er godkendt af Bestyrelsen/Generalforsamlingen)

Formanden/næstformanden samt 1 bestyrelsesmedlem kan godkende regninger mellem 10.000 kr. og 50.000 kr.

Formanden/næstformanden, samt 2 bestyrelsesmedlemmer kan godkende regninger over kr. 50.000, hvor indkøbet/arbejdet er godkendt af bestyrelsen.

(Beløbene er i 2009-priser og reguleres hvert år 1/1 med 3 %)

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 nr. 5 – Ændring af vedtægternes § 30, stk. 2

Nuværende ordlyd:

Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Foreslået ordlyd:

Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere **og børn af en andelshaver, der er fremlejetager i henhold til § 12, stk. 3**. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt, *foreløbigt* vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af bestyrelse

Iht. foreningens vedtægter skal bestyrelsen bestå af 3-5 medlemmer og 1-2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Peter Lyderik havde meddelt bestyrelsen, at han fratrådte formandsposten, men den resterende bestyrelse genopstillede.

Klavs Riishede Hansen og Gudridur Osk Jonsdottir genopstillede og blev enstemmigt genvalgt.

Christine Egedal Pedersen, Laila Qvant Henckel og Kristoffer S. Madsen stillede op til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt

Selma Yousfi og Gila Jarom opstillede som suppleanter og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:

Navn	Post	På valg
Laila Qvant Henckel	Formand	2020
Gudridur Osk Jonsdottir	Næstformand	2020
Klavs Riishede Hansen	Bestyrelsesmedlem	2020
Christine Egedal Pedersen	Bestyrelsesmedlem	2020
Kristoffer S. Madsen	Bestyrelsesmedlem	2020
Selma Yousfi	Suppleant	2020
Gila Jarom	Suppleant	2020



Bestyrelsen appelerede til at flere medlemmer meldte sig til byggeudvalget som kunne supportere bestyrelsen i forbindelse med byggesagen, og flere andelshaver meldte sig.

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt

Af drøftelser under punktet eventuelt, kan nævnes følgende:

- Det opfordres til at man ikke smider cigaretskoder ud af vinduerne. De lander på gaden og folks altaner.
- Der spurgt til om varmeregnskabet var på vej – dirigenten oplyste, at det er på vej.
- Det er fint med blomster i gården, men der mangler lidt for børnene. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at man oprette et udvalg, da bestyrelsens fokus vil være på byggesagen.
- Ejendommen overfor bruger ofte ejendommens cykelstativer – bestyrelsen appelerede til, at man i første omgang tager en snak med naboejendommen.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21:20 og takkede for god ro og orden.

Referatet godkendes og underskrives digital af dirigent, referent og den samlede bestyrelse.

Bilag:

Opdaterede vedtægter

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.”

Malene Mossin Langgaard

Referent

På vegne af: AB Maltagade 15-19 m. fl.

Serienummer: CVR:26112702-RID:25758677

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-06-19 08:51:18Z

NEM ID 

Christine Egedal Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltagade 15-19 m. fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-387904692855

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-19 15:15:27Z

NEM ID 

Laila Henckel Qvant

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Maltagade 15-19 m. fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-820842541663

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-19 15:47:50Z

NEM ID 

Tina Hald

Dirigent

På vegne af: AB Maltagade 15-19 m. fl.

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-06-21 09:28:47Z

NEM ID 

Iver Klavs Riishede Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltagade 15-19 m. fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-538033313863

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-06-21 10:15:14Z

NEM ID 

Gudridur Osk Jonsdottir

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Maltagade 15-19 m. fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-313133729745

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-26 08:12:28Z

NEM ID 

Kristoffer Stenkjær Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltagade 15-19 m. fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-989590655586

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-07-01 20:07:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KATJM-0CTQ6-UVUBN-0J7QM-FSSH0-FBPEO

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/validate>