



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

København, den 10. september 2019  
Jour. nr.: 448

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag den 10. september 2019, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Filips Kirke, Kastrupvej 55, 2300 København S, havde følgende:

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag
  - Endelig vedtagelse af byggeprojekt vedrørende varmeanlæg, vinduer og facade
  - Endelig vedtagelse af vedtægtsændring til vedtægterne § 30, stk. 2.

61 ud af foreningens 91 andelshavere var fremmødt, heraf 20 repræsenteret ved fuldmagt.

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

### Vedrørende dagsordenes punkt 1 – Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen bød velkommen, og René Anias og Simon Sylow fra Sven Westergaards Ejendomsadministration blev, i henhold til foreningens vedtæger, valgt som henholdsvis dirigent og referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovlig indkald og varsel, samtidig blev det oplyst at generalforsamlingen var beslutningsdygtige i henhold til samtlige punkter på dagsordenen.

Dirigenten bemærkede, at for så vidt angik dagsordenens pkt. 2, forslag 1 og 2, var der tale om *endelig* vedtagelse af forslag, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 21. maj 2019. Forslaget kunne derfor i medfør af vedtægternes § 27 vedtages endeligt på denne generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange andelshavere der var fremmødt.

## Vedrørende dagsordenens punkt 2 - Forslag

### **Forslag 1 – Endelig vedtagelse af byggeprojekt vedrørende varmeanlæg, vinduer og facade**

Der var tale om en endelig vedtagelse af byggeprojektet som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 21. maj 2019. projektet har en samlet budgetramme på 25.445.805 kr.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der først skulle stemmes om den endelige vedtagelse af byggeprojektet og herefter skulle der stemmes om finansieringsforslag 1 eller 2.

Bestyrelsen fik lov at motivere forslaget og forklarede baggrunden for projektet. Det blev bemærket at foreningens F10 lån, skal omlægges da besparelsen ved omlægningen indgår som en del af finansieringen af byggeprojektet.

**Spørgsmål:** Hvad er tidshorizonten på projektet?

**Svar:** Hvis forslaget vedtages vil der blive indhentet tilbud i løbet af efteråret/starten af vinteren. Herefter vil foreningens indgå kontrakter med teknisk rådgiver og entreprenører. Byggepladsen starter formentlig op i foråret/sommeren 2020.

**Spørgsmål:** Hvornår vil stigningen i boligafgiften træde i kraft?

**Svar:** Når projektet er gennemført og realkreditlånet hjemtages. Dog vil administrationen løbende holde øje med udviklingen på lånemarkedet og rådgive foreningen, hvis det vil være mere fordelagtigt at hjemtage realkreditlånet før projektet er afsluttet. En førtidig hjemtagelse af realkreditlånet vil også medføre, at boligafgiftstigningen vil træde i kraft før.

**Spørgsmål:** Hvordan sikrer administrationen at renteniveauet er lige så fordelagtigt i 2020?

**Svar:** Der var budgetteret med en rentesats på 1,5% for at sikre, at budgettet holder til en rentestigning.

**Spørgsmål:** Vil andelskronene blive påvirket af projektet?

**Svar:** Bestyrelsen havde forhørt sig hos valuaren, som estimerede, at ca. 50-60% af enterprisesummen ville blive henført som en direkte forbedring på ejendommen. De resterende 40-50% vil blive dækket af foreningens reserver. Andelskronen vil derfor forblive upåvirket af projektet. Dog vil boligafgiften blive påvirket, som det også fremgår af budgettet.

**Spørgsmål:** Vil man kunne finansiere noget af projektet med foreningens budgetterede vedligeholdelses post?

**Svar:** Ja, det vil man som udgangspunkt godt kunne, dog ønsker bestyrelsen ikke, at posten til vedligehold bruges på projektet. Bestyrelsen ønsker ikke at skulle optage lån for at kunne finansiere uforudsete omkostninger.

**Spørgsmål:** Hvordan finansieres byggeprojektet inden realkreditfinansieringen hjemtages?

**Svar:** Der optages en byggekredit, som man løbende trækker på i takt med fakturanene forfalder. Når det endelige byggeresultat foreligger vil man indfri byggekredit med provenuet fra realkreditlånet. Bestyrelsen vil som sagt løbende rådføre sig hos administrator i forhold til hjemtagelse af realkreditfinansiering.

**Spørgsmål:** Hvorfor hjemtages realkreditlånet ikke med det samme?

**Svar:** Det kunne man som udgangspunkt også godt, men der er budgetteret konservativt, hvorfor man ikke kender den eksakte pris på projektet før det endelige byggereskrab foreligger. Man risikere derfor at betale tinglysningsafgift for en større hovedstol end nødvendigt. Yderligere vil dette også medføre, at boligafgiftstigningen skulle træde i kraft med det samme.

Dirigenten præssicerede at det der var tale om vedtagelse af en maksimal ramme til bestyrelsen på 25.445.805 kr. i forbindelse med gennemførelse af byggeprojektet med udskiftning af vinduer og varmesystem.

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med entreprenør om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens nuværende lån, således at der opnås en besparelse til finansiering af en del af byggeprojektet.

Forslaget kan medføre en anslået boligafgiftsstigning på op til 20% jf. vedlagte fordelingsoversigt.

Efter lidt yderligere spørgsmål og bemærkninger, sætter dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således

**FOR: 59**

**IMOD: 2**

**BLANKT: 0**

**Forslaget er endeligt vedtaget med den fornødne majoritet.**

Herefter satte dirigenten finansieringsforslagene til afstemning.

Finansieringsforslag nr. 1 fastrente og 100% afdrag.

Finansieringsforslag nr. 2 fastrente og 25% afdragsfrihed og 75% afdrag.

**Finansieringsforslag 1:**

FOR: 54

IMOD: 4

Blankt: 3

**Finansieringsforslag 1 blev endeligt vedtaget. Byggeprojektet bliver derfor finansieret ved et realkreditlån med fastrente og afdrag på hele gælden. Budget og finansieringsforslag er vedlagt**

nærværende referat.

## Forslag 2 – Endelig vedtagelse af vedtægtsændring til vedtægterne § 30, stk. 2.

### Nuværende ordlyd:

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

Bestyrelsen forklarede, at der var begyndt at være mange forældre køb, hvorfor bestyrelsen syntes, at hvis børnene i forældre købsituationerne skulle have interesse i af deltage i bestyrelsesarbejdet skulle de også have mulighed for dette.

Efter lidt spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

**FOR: 59**

**IMOD: 1**

**BLANKT: 1**

**Forslaget er endeligt vedtaget med den fornødne majoritet.**

Da der herefter ikke var yderligere punkter på dagsorden, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19:40 og takkede for god ro og orden.

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

### Bilag:

Vedttaget budget- og finansieringsforslag.

# A/B Maltagade

## Byggesag vedr. Varmeanlæg, vinduer og facade

### Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

#### 1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budgetforslag
	Kr.
Entrepriseudgifter iht. budget fra Bang og Beenfeldt A/S af den 14.05.2019 inkl. moms	20.088.675
Miljø og byggetilladelse	177.500
Uforudseelige udgifter, inkl. Moms (8%)	1.607.094
Teknisk rådgivning, inkl. moms	2.008.868
Finansieringsomkostninger og entreprisforsikring	763.668
Juridisk og økonomisk bygherrerådgivning, inkl. moms	800.000
<b>I alt inkl. moms</b>	<b>25.445.805</b>

#### 2. Finansieringsplan:

	Kr.
Samlet budgetramme	25.445.805
Finansieringsomkostninger	0
Opsparede midler	4.000.000
<b>I alt</b>	<b>21.445.805</b>

#### 3. Driftsbudget:

##### Årlige UDGIFTER:

##### Finansieringsforslag 1

	Kr.
Ydelse på 30-årigt 1,5% kontantlån med fast rente og afdrag, ydelsesprocent pr. uge 17, 2019	1.040.122
Besparelse ved omlægning	383.562
<b>Udgifter i alt</b>	<b>656.559</b>

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 14. maj 2019

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

René Holmbergius Anias

# A/B Maltagade

## Byggesag vedr. Varmeanlæg, vinduer og facade

Fordelingsoversigt pr. mdr. pr. lejlighed:

Bilag til oversigt over anskaffelsessum				Finansieringsforslag 1
	Antal lejligheder	Fordelingstal / kvm	Nuværende boligafgift	Boligafgiftsstigning ifm. Byggesag
	5	31,90	kr 1.673	kr 341
	5	41,80	kr 2.192	kr 447
	9	43,30	kr 2.271	kr 463
	4	47,40	kr 2.485	kr 507
	15	48,30	kr 2.533	kr 517
	5	49,50	kr 2.596	kr 529
	5	55,10	kr 2.890	kr 589
	14	57,80	kr 3.031	kr 618
	5	60,70	kr 3.184	kr 649
	5	65,80	kr 3.450	kr 704
	13	69,10	kr 3.624	kr 739
	5	90,70	kr 4.757	kr 970
	1	126,90	kr 6.655	kr 1.357
I alt	91	5116	kr 268.285	kr 54.713
Pr. år			kr 3.219.420	kr 656.559
Stigning i boligafgift				20%

København, den 14. maj 2019

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
René Holmbergius Anias

# 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.”

## Simon Foss Sylow Madsen

### Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-983092860954

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-09-16 07:27:35Z

NEM ID 

## René Holmbergius Anias

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-09-16 07:35:52Z

NEM ID 

## Laila Henckel Qvant

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Maltagade

Serienummer: PID:9208-2002-2-820842541663

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-09-16 07:39:22Z

NEM ID 

## Christine Egedal Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltagade

Serienummer: PID:9208-2002-2-387904692855

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-09-16 07:43:00Z

NEM ID 

## Gudridur Osk Jonsdottir

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Maltagade

Serienummer: PID:9208-2002-2-313133729745

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-09-16 22:03:50Z

NEM ID 

## Kristoffer Stenkjær Madsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltagade

Serienummer: PID:9208-2002-2-989590655586

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-09-18 11:09:09Z

NEM ID 

## Iver Klavs Riishede Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltagade

Serienummer: PID:9208-2002-2-538033313863

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-09-18 19:18:53Z

NEM ID 

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](mailto: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>