

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

A/B Maltagade 15-19 m.fl.  
Ejd.nr.: 1-448

København, den 2. juni 2023

## Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag den 23. maj 2023, kl. 18 afholdtes der ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Cafeen i Sundbyøsterhallen, Parmagade 2, 2300 København S, havde følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
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.

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

### 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og introducerede bestyrelsen samt parterne fra SWE og Beierholm. Formanden foreslog Lars Guldhammer som dirigent og Mark Gerstrøm som referent, begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at 31 ud af foreningens 91 andelshavere var fremmødt, heraf var 8 repræsenteret ved fuldmagt.

På generalforsamlingen deltog ligeledes foreningens revisor, Jørgen Andersen fra Beierholm, samt René Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministratio Lån & Byg afdeling.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten foreslog, at starte med dagsordenens punkt 5, som var bestyrelsens forslag, der omhandlede foreningens byggeprojekter. Forslaget havde følgende ordlyd:

#### ***”Optagelse af yderligere lån***

*Bestyrelsen, i samråd med rådgivere, bemyndiges til at udvide rammen eller optage nyt lån til det igangværende byggeri med maks. 3 mio. kr. Det eventuelle lån på 3 mio. kr. vil forventeligt ikke medføre en stigning ud over den allerede vedtagne til byggeprojektet.”*

René Anias, som var foreningens økonomiske rådgiver, motiverede forslaget.

René oplyste, der var udfordringer med fugerne i facaden, hvorfor det var nødvendigt at omfuge. Arbejdet forventes tidligst afsluttet i november 2023, såfremt arbejderne begynder den 1. juni 2023. På dette tidspunkt var der dog ikke en aftale på plads med entreprenøren. Bestyrelsen søgte bemyndigelse af generalforsamlingen af generalforsamlingen til en eventuel optagelse af et lån på maks kr. 3 mio. Bemyndigelsen ville ikke resultere i en boligafgiftsstigning og kunne vedtages med simpelt flertal.

En andelshaver spurgte til, hvem der havde vurderet entreprenørens arbejde mangelfuldt. Hertil svarede René at det var foreningens nye tekniske rådgivers vurdering. Da den oprindelige tekniske rådgiver fra Bang & Beenfeldt ikke havde levet op til sit rådgiveransvar, havde bestyrelsen hyret en ny teknisk rådgiver fra Arkhus. Formanden oplyste forsamlingen, at der sammen med den nye tekniske rådgiver var foretaget stikprøver af fugerne.

Bestyrelsen forsøgte, sammen med foreningens rådgivere, at indgå aftale med entreprenøren om det fremadrettet arbejde. Hvis der ikke kunne indgås aftale, ville foreningen risikere en syn- og skønsag, som kunne tage op til 3-5 år.

Efter verserende spørgsmål vedrørende omkostninger på projektet, den forventede ramme, budgetteringen og opsættelse via lift med platform, bemærkede dirigenten sig at der ikke var yderligere spørgsmål og forslaget blev taget til afstemning.

**Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.**

## **2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsesmedlem Klavs Riishede Hansen oplyste at beretningen der var udsendt, var uheldigvis udkastet af beretningen. Den reviderede beretning havde følgende ordlyd:

***”Bestyrelsens beretning for 2022 AB Maltagade 15-19 m.fl.***

*Først og fremmest velkommen til de nye andelshavere, som kom til i 2022 (seks) og 2023 (to indtil videre).*

### ***Byggesag***

*Vores byggesag har været en prøvelse for alle. Vi har været, og er fortsat, dybt frustreret over projektets forløb.*

*Der er mange ting i gang, både på VVS og facadesagen. Efter generalforsamling i 2022, gik vi straks i gang med at finde hjælp til rådgivning på begge byggesager, da vi alle havde mistet tilliden til Bang & Beenfeldt. Vi får nu hjælp fra advokatfirmaet DLA Piper. Derudover tog vi kontakt til rådgivningsfirmaet Arkhus for at få uvildig byggeteknisk rådgivning. Siden da er al kontakt til begge entreprenørerne og B&B gået gennem advokaterne og Arkhus.*

*For di sagerne stadig pågår, bliver vi nødt til at beholde nøglerne til alle lejligheder lidt endnu. Vi håber, at der snart kommer en afklaring på begge sager.*

### ***Økonomi***

*På sidste generalforsamling fik bestyrelsen bemyndigelse til at søge hjælp udefra til byggesagerne. Det hjælper, at der står advokat på sådanne breve og vi oplever i højere grad, at blive taget alvorligt.*

Status er pt. at vi er blevet anbefalet at gå på kompromis. Det betyder, at vi indgår en aftale med Ansø ift. udkradsning, omfugning og facaderenovering. Det anbefaler både Arkhus og advokaterne, da det, på sigt, forhåbentlig vil gøre omkostningerne mindre ift. advokatsalær, rådgivning og potentielle syn og skøn-sager (som desuden kan forhale processen).

Selve udførelsesprocessen er stadig under udarbejdelse. Med en total udkradset facade, som alle siger vi står bedst med, står vi forhåbentlig ikke med en slåskamp senere om fejl i fuger eller andet. Vi anser det på baggrund af anbefalingerne, som den bedste løsning.

Grundet forudsete udgifter til byggesagen, indstiller vi til underskud på budgettet. Dette dækker vi med vores likvide beholdning, hvilket ikke vil ramme andelskronen.

### **Ejendommen**

Vi havde en lille brand i el-skabet under opgang 17. Ødelæggelserne var dog store og alt er nu skiftet i rummet. Elektrikerne gennemgik derefter alle vores el-skabe.

Brandmuren ind mod naboejendommen var ”faldet” sammen, hvilket vi opdagede ved gennemgang med Anders fra Arkhus. Den er nu lavet.

I 2021 brugte vi mange penge på at få viceværterne til at tømme alle tørlofterne, hvor nogle andelshavere havde ”glemt” deres ting. Der er desværre igen begyndt at opbygge sig et lager, og det er ikke i opgange med fraflytninger. Det er ikke ok og igen en stor, træls udgift. Vil du ikke have dine ting længere, så bær dem til storskrald eller i bytterummet, så andre kan få glæde af dem.

Derudover er det ikke tilladt at opbevare diverse ting i opgangen og reposen, hvad enten det er sko, cykler, kasser mv. Der må ikke ligge andet end en dørmåtte foran ens dør. Det er ikke os, men brandmyndighederne, som laver de regler.

### **Varme- og vandregnskabet**

Sidste år fik vi skiftet vand- og varmemålere. Det er for de fleste efterhånden to år siden.

Sidste år (2021) blev det opgjort efter gradsdage og cirka forbrug, for at få andelshavernes ønske om regnskabet ud. Derfor kan der godt være noget +/- på regningen i år, når sidste års regnskab er gjort endeligt op. De fleste er registreret hos Techem og har enten deres app eller får en mail tilsendt hver måned med deres tal for den foregående måned.

Husk at ejendommens fællesforbrug som tørrerum og vaskeri mv. fordeles på alle lejligheder, så der kommer lidt mere end hvad vi selv bruger på vores regning.

### **Vicevært & andet**

1. november 2022 ansatte vi Andreas som vicevært. Ørnhøj, som vi tidligere har brugt, afløser når Andreas har ferie.

Vores udgift til skrald er blevet højere fordi vi ikke sorterer korrekt: alt for meget smides blot i restaffald. Derudover smider vi pap i papircontainer, plastik i papcontainer, ting i storskrald som ikke er storskrald mv. Vi er steget fra 18.000 til 26.000 kroner, og det er en høj udgift. Vi har bedre ting at bruge vores penge på, så lad os blive bedre til at sortere vores affald. Andreas bruger unødigt meget tid på at rydde op efter os.

### **Gårdudvalget**

Den daglige vedligeholdelse af gårdhaven drives af viceværten og gårdudvalget. Det har heller ikke været en let opgave i 2022. Til sidste års hyggelige gård dag fik møblerne, broen og tavernaen en omgang veltrængt olie.

*Der kommer snart en ny gård dag. Her må I meget gerne deltage, så vi sammen kan holde gården pæn og indbydende.*

*Hvis nogen kunne være interesseret i at være en del af gårdudvalget, så skriv endelig til dem på [gaardudvalg-abmaltagade@hotmail.com](mailto:gaardudvalg-abmaltagade@hotmail.com)*

### **Facebook - A/B Maltagade**

*Vi opfordrer alle andelshaver til at blive medlem af vores fælles (lukkede) Facebook side A/B Maltagade. Den er blevet oprettet for at andelshaver og bestyrelsen kan dele informationer med hinanden.*

**Husk dog at fejl, spørgsmål osv. til bestyrelsen ALTID skal meldes direkte til [abmaltagade@hotmail.com](mailto:abmaltagade@hotmail.com) - ikke på Facebook. ”**

Klavs gennemgik beretningens punkter.

Andelshaverne havde enkelte spørgsmål omhandlende overflødige cykler, opsættelse af cykelstativer og skimmelsvamps test hos de der er berørt.

Gårdudvalget oplyste at den næste gårddag blev afholdt d. 3. juni 2023.

**Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.**

### **3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.**

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for 2022, der havde et årets resultat på kr. - 886.029.

Jørgen oplyste, at årsregnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Jørgen bemærkede endvidere, at foreningen havde lavere renteudgifter på i alt kr. 683.555 og markant lavere omkostninger end forrige år på i alt kr. 3.531.883.

Ejendommens vurdering var steget kr. 3,9 mio. Den indhentede valuarvurdering anså Jørgen som forsvarlig, og viste en retvisende værdi på kr. 121,1 mio.

Bestyrelsen indstillede til en uændret andelskrone og herved opskrive reserven til fastholdt vurdering på i alt kr. 4.105.554.

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, ”De centrale nøgleoplysninger.” Nøgletallene vedlægges dette referat.

Herefter blev regnskabet for 2022 med en uændret andelsværdi sat til afstemning.

**En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2022 med en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 30,9423.**

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Bestyrelsen indstillede til en 2% stigning i boligafgiften. Bestyrelsen forventede ekstra omkostninger

til advokat og voldgiftsnævnet grundet byggesagerne.

Den foreslåede boligafgiftsstigning var ikke udgjort af byggesagen, men til dækning af forventlige stigninger i foreningens omkostninger til daglig drift.

En andelshaver spurgte ind til hvilken type skulle optages.

Dirigenten svarede hertil, det bedst mulige lån tilgængeligt på optagelsestidspunktet.

Hvis der på sigt ville komme en boligafgiftsstigning på baggrund af et lån, ville optagelsen af lånet først skulle vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

**En enstemmig generalforsamling vedtog budgettet for 2023.**

## Andelsboligforeningen Maltgade 15-19, Parmagade 46-52 og Siciliensgade 2-4

## Bestyrelsens forslag til budget 2023

	Budget 2023 kr.	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 kr.
Boligafgift, beboelse	3.718.400	3.464.636	3.380.000
Boligafgiftsstigning, 2% pr. 01.08.2023	31.000	0	0
Lejeindtægter, beboelse	69.900	67.247	67.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.819.300</b>	<b>3.531.883</b>	<b>3.447.000</b>
Vedligeholdelse	250.000	125.640	230.000
Vedligeh. andel varmeanlæg, vinduer og facade	1.500.000	1.597.052	0
Indvendig vedligeholdelse, lejere	5.600	5.217	5.100
Vaskeri inkl. el og gas	100.000	66.163	70.000
Teknisk rådgivning	200.000	148.252	100.000
Elektricitet	110.000	108.281	110.000
Forsikringer	145.000	120.850	145.000
Renovation inkl. rottebekæmpelse	255.500	212.002	210.000
Grundskyld	259.300	259.267	259.270
Vicevært, trappevask m.m.	400.000	336.207	450.000
Haveanlæg og gårdudvalg	10.000	725	30.000
Administrationshonorar	187.700	172.500	172.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.000	35.000	34.000
Gebyrer	10.000	8.560	10.000
Porto, kopier, kontorartikler mv.	14.600	13.708	20.000
Småanskaffelser, kontor	3.000	2.573	0
WEB-adgang	3.000	3.000	3.000
Varme- og vandregnskab	58.000	54.446	53.000
Generalforsamling og møder	25.000	22.031	20.000
Beboerarrangementer, sommerfest mv.	20.000	13.999	0
Bestyrelsesgodtgørelse	4.000	3.950	0
Valuarvurdering	43.000	41.300	35.000
Advokathonorar	500.000	333.750	0
Voldgiftsnævnet, syn og skøn	100.000	0	0
Repræsentation	3.000	2.337	0
Afskrivning inventar m.v.	44.200	49.517	50.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>4.287.900</b>	<b>3.734.357</b>	<b>2.006.870</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-468.600</b>	<b>-202.474</b>	<b>1.440.130</b>
Renteudgifter, bank	0	-6.108	-20.000
Prioritetsrenter	-619.800	-677.447	-638.036
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.088.400</b>	<b>-886.029</b>	<b>782.094</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.088.400</b>	<b>-886.029</b>	<b>782.094</b>
Årets resultat	-1.088.400	-886.029	782.094
Betalte prioritetsafdrag	-1.206.700	-1.191.686	-1.191.684
Regnskabsmæssige afskr.	44.200	49.517	50.000
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>-2.250.900</b>	<b>-2.028.198</b>	<b>-359.590</b>

Det budgetterede likviditetsunderskud forventes finansieret ved træk på foreningens likvide beholdning.

Der er i budgettet indarbejdet en boligafgiftsstigning på 2% med virkning fra 01.08.2023.

## 5. Forslag.

Bestyrelsens forslag blev behandlet og vedtaget efter dagsordenens punkt 1.

## 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.

Kristoffer S. Madsen ønskede ikke at genopstille som bestyrelsesmedlem.

Ida Maria Knudsen stillede op til bestyrelsen.

Laila Henckel Qvant, Gudridur Osk Jonsdottir, Rikke Bødker Nielsen og Gila Jarom genopstillede til bestyrelsen. Ingen øvrige andelshavere ønskede at stille op til bestyrelsen.

Laila, Gudridur, Rikke, Gila og Ida blev henholdsvis valgt og genvalgt med akklamation.

Thilde Juul-Wiese og Klavs Riishede Hansen genopstillede som suppleanter og blev begge valgt med akklamation.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Laila Henckel Qvant	Formand	2024
Gudridur Osk Jonsdottir	Næstformand	2024
Rikke Bødker Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2024
Gila Jarom	Bestyrelsesmedlem	2024
Ida Maria Knudsen	Bestyrelsesmedlem	2024
Thilde Juul-Wiese	Suppleant	2024
Klavs Riishede Hansen	Suppleant	2024

## 7. Eventuelt

### **a) Gulv - badeværelses renovering**

*Bestyrelsen vil gerne opfordre alle andelshavere til at følge op på regler vedrørende renovering af badeværelser, ved forstående renovering. Gør jer især bekendt med foreningens vedtægt §§ 10-11.*

Formanden påtalte at der er lovkrav ved renovering af badeværelser, som andelshaverne skal gøre sig bekendt med, samt følge gældende lovgivning omkring vådrumssikring. Hvis der kom vand ned til bærehjernet kan det skabe følgeskader. Der skulle i alle tilfælde søges byggetilladelse inden renovering.

### **b) Ventilation**

*Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på at mange andelshavere har ulovlige monteringer af ventilationer både i badeværelse og køkkener. Ifølge bygningsreglementet (afsnit 1.4.) må der hverken være monteret emhætter eller motorstyret ventilationer på kanalerne. Kanalerne må heller ikke blokeres eller blændes.*

Ifølge bygningsreglementet 1.4 skal det være emhætte med kulfilter. Ved opførelse af ulovlige ventilationssystemer kan der være store gener for overbo samt skabes andre u hensigtsmæssige

udfordringer. Derudover kan det ødelægge kanalerne, som vil være dyre for foreningen at reetablere.

Hertil blev der diskuteret enkelte sager for andelshavere vedrørende nedfaldende puds fra loft og høj musik fra naboer.

Foreningens port blev diskuteret som der havde været udfordringer med, i enkelte andele såsom rystelser og larm fra denne. Der var ikke intention om en ny dørpumpe eller port på nærværende tidspunkt, på grund af den igangværende byggesag, det kunne dog blive aktuelt på sigt. Andelshaverne blev opfordret til at lukke porten stille og roligt samt skrive en email til bestyrelsen eller foreningens vicevært, hvis der fandtes fejl og mangler på ejendommen.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19:40 og takkede for god ro og orden.

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rikke Bødker Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1d2e491c-d5cf-4254-8866-d41efea627f

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-06-02 13:56:10 UTC



## Laila Henckel Qvant

Bestyrelsesformand

Serienummer: f5d43ebd-8028-4c93-81c1-53eaa7b0841

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-02 13:57:07 UTC



## Lars Guldhammer

Dirigent

Serienummer: 23cd0c08-d5fc-42be-ad34-a5c6a426abaf

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-06-02 13:58:55 UTC



## Gila Jarom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c89a12e3-1342-4864-9470-2c8d2e1dfe09

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-02 16:21:14 UTC



## Ida Maria Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 45bf8726-b433-4b49-9b6a-24a0329bcb1c

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-04 13:57:37 UTC



## Mark Gerstrøm

Referent

Serienummer: f134e710-28fd-4f35-89b0-d30a4b4b7832

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-04 17:00:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 36CIY-JM8OU-5EK1A-7OZP8-VK8G2-755EQ

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Gudridur Osk Jonsdottir**

**Bestyrelsesnæstformand**

Serienummer: fd3d68b5-3015-4e60-974a-d3f91971346a

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-06 20:14:34 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>