

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Maltahus I og gårdlauget Maltahus I

Andelsboligforeningen Maltahus I, Elbagade 34-40, Grækenlandsvej 13-21, Parmagade 33-41 og Maltagade 16-20, 2300 København S afholdt ordinær generalforsamling mandag den 25. november 2024 kl. 18.00 i Filips Kirken, Kastrupvej 55, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Regnskab.
4. Overskuddets fordeling.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
Ifølge vedtægterne skal der vælges formand og sekretær,
begge for to år og en suppleant for et år.
7. Valg af administrator for to år.
Bestyrelsen indstiller WA Ejendomsadministration.
8. Eventuelt.

Andelsboligforeningens formand bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen.

Ad Pkt. 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Line Kanyo Taarnmark som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Det konstateredes, at der var fremmødt 61 andelshavere, herved 10 repræsenteret ved fuldmagt, ud af 151 mulige, hvorfor forsamlingen ikke var beslutningsdygtig i samtlige af dagsordenens punkter, da der var forslag med om vedtægtsændringer, som krævede at mindst $\frac{3}{4}$ af medlemmerne var til stede for endelig vedtagelse.

Ad. Pkt. 2. Formandens beretning

Beretningen var blevet udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen og formand Pierre Le Dous uddybede derfor kun punktet om den igangværende facaderenovering.

Dirigenten konstaterede at beretningen blev taget til efterretning.

Ad Pkt. 3. Regnskab

Dirigenten gennemgik foreningens årsregnskab for 2023-2024. Underskuddet skyldes alene udgifter på kr. 4.246.403 til facaderenovering, kloak og projekt bærejern. Overordnet set har foreningen holdt sig inden for budgettet og her er det især renoveringen af varmecentralen og foreningens nye affaldsordning, som har givet besparelser. Foreningen anvendte den fastholdt valuarvurdering indhentet fra før 1. juli 2020 som udgjorde kr. 199.200.000. Dirigenten gennemgik de centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslog en reserve svarende til 16 % af ejendommens værdi, samt en andelskrone på kr. 15.868,27, hvilket er en forhøjelse fra sidste år på kr. 500,00 pr. m2.

Dirigenten tog årsregnskabet, reserve samt andelskrone på kr. 15.868,27 til afstemning, som herefter blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-2025. Sammenholdt med sidste års budget er boligafgift, forsikring, og ejendomsskat steget, hvorimod administrationshonoraret er sænket. Udgifternes størrelse skyldes bl.a. at der er afsat kr. 3.000.000 til facade- og vedligeholdelsesarbejder i ejendommen.

Dirigenten tog budgettet for 2024-2025 til afstemning som blev enstemmigt vedtaget.

Ad Pkt. 4. Overskuddets fordeling

Punktet udgik, da der ikke var et overskud af fordele.

Ad Pkt. 5. Forslag

Bestyrelsesforslag 1: Regulering af boligafgift

Dirigenten præsenterede forslaget. Bestyrelsen indstillede til, at boligafgiften reguleres med 2% per 1. januar 2025. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

Bestyrelsesforslag 2: Vedtægtsændring af §12

Dirigenten præsenterede forslaget. Bestyrelsen foreslog, at vedtægternes §12 opdateres med udgangspunkt i ABF's standardvedtægt vedrørende andelshavernes foretagelse af forandringer i deres lejligheder blandt andet på grund af en ændring i retspraksis om ansvaret for forandringer, udført af eller for andelshavere.

Afstemningen viste, at 54 stemte for, 2 stemte imod, 5 stemte blankt, hvorfor forslaget blev midlertidigt vedtaget. Forslaget kan endelig vedtages på næste generalforsamling ved simpelt flertal blandt de fremmødte.

Bestyrelsesforslag 3: Mulighed for at aflønne suppleant med halvt bestyrelseshonorar

Bestyrelsen ønsker at stille forslag om at gøre brug af bestyrelsens suppleant til at løse konkrete projekter/opgaver, på samme måde som bestyrelsen antager en konsulent til en opgave. Bestyrelsen ønsker mulighed for at suppleanten kan blive aflønnet med op til et halvt bestyrelseshonorar jf. den aktuelle sats for året i forening, dog kun når der løses konkrete opgaver. Suppleanten vil fortsat ikke deltage i den daglige drift af foreningen, og har ikke stemmeret til bestyrelsesmøderne. **Dirigenten tog forslaget til afstemning som viste, at 60 stemte for og 1 stemte imod forslaget, hvorfor forslaget blev vedtaget.**

Beboerforslag 1: Etablering af fibernet via Fiberby

Forslagsstillerne motiverede deres forslag om etablering af fibernet via FiberBy med en budgetramme til etableringsomkostninger på kr. 604.000, Den årlige serviceaftale med Fiberby er forhandlet til at udgøre kr. 0. For beboerne vil den månedlige pris for internet udgøre kr. 95,00 for en hastighed på 1000/1000 Mbit. Den nye løsning vil være frivillig at deltage i, men det er et krav, at der bliver etableret stik i alle lejligheder. Forslaget er stillet dels for at modernisere foreningen ved at indlægge et hurtigere, mere stabilt og fremtidssikret internet og dels for at opnå store besparelser til de beboere, som ønsker at benytte systemet. **Dirigenten tog forslaget til afstemning som viste, at 34 stemte for, 14 stemte imod, 13 stemte blankt, hvorfor forslaget blev vedtaget.**

Beboerforslag 2: Hjemtagning af valuarvurdering

Forslagsstillere motiverede deres forslag om hjemtagning af valuarvurdering. Bestyrelsen skal hurtigst muligt hjemtage en valuarvurdering, Hvis en valuarvurdering ender med en stigning på 10% eller mere end

nuværende anvendte vurdering, skal bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for en beslutning om at gøre brug af den nye valuarvurdering og samtidig lave en tilsvarende ekstraordinær stigning i kvm-prisen. Forslaget var stillet, fordi den nye midlertidige grundværdi er en del højere end ejendommens anførte værdi i årsregnskabet. **Dirigenten tog forslaget til afstemning som viste, at 44 stemte for, 11 stemte imod, 6 stemte blankt. Forslaget blev vedtaget.**

Beboerforslag 3: Nedsætte foreningens generalforsamlingsbestemte reserve fra 22% til 15% af ejendommens samlede vurderede værdi

Forslagsstiller var ikke til stede på generalforsamlingen, hvorfor forslaget ikke kunne behandles.

Beboerforslag 4: Ændre i andelsforeningens vedtægter: Fortrinsret til køb for naboer ved salg af andelsbolig med henblik på sammenlægning

Forslagsstiller var ikke til stede på generalforsamlingen, hvorfor forslaget ikke kunne behandles.

Forslag 5: Etablering af (cykel)værksted i en af cykelkældrene. Alternativt forslag er et ledigt tørrerum

Forslagsstiller motiverede sit forslag om etablering af cykelværksted i en af cykelkældrene eller et ledigt tørrerum med en budgetramme på kr. 2.000 til et bord, cykelkæde ophæng mv. Forslaget er stillet for at give medlemmerne et sted at udføre reparationer og håndværkerprojekter. Foreningen stemmer om, hvorvidt der bør være et værksted i en senere specificeret lokation. **Dirigenten tog forslaget til afstemning som viste, at 35 stemte for, 16 stemte imod, 10 stemte blankt, hvorfor forslaget blev vedtaget.**

Ad Pkt. 6. Valg af bestyrelsen

Pierre Le Dous genopstillede og valgtes som formand for en 2-årig periode.

Sika Pedersen genopstillede og valgtes som sekretær for en 2-årig periode.

Søren Jung opstillede og valgtes som suppleant for en 1-årig periode.

Herefter består bestyrelsen af:

Pierre Le Dous	Formand	På valg i 2026
Frederik Højrup Clausen	Næstformand	På valg i 2025
Sika Pedersen	Sekretær	På valg i 2026
Britha Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Tanja Petersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Søren Jung	Suppleant	På valg i 2025

Ad Pkt. 7. Valg af eventuel administrator

Bestyrelsen indstillede WA-Ejendomsadministration som ny administrator. Næstformand Frederik Clausen begrundede bestyrelsens indstilling. Vi er i løbet af de sidste to år blevet præsenteret for en ny ejer, en ny kontaktperson, nye økonomi- og administrative medarbejdere, en ny pris og en ny firmastruktur hos Andelsbo. Tilsammen bevirker dette, at det Andelsbo, vi kender, i realiteten ikke eksisterer længere. Derfor besluttede vi at undersøge, om de fortsat er den rette administrator for os. Vi undersøgte og afholdte møder med fire selskaber – inklusive Andelsbo – og kom efter grundig overvejelse frem til, at WA er de bedste, mest kompetente og mest kompatible med os og vores behov. Vi har allerede underskrevet en aftale, som dog

bortfalder, hvis generalforsamlingen ikke vedtager skiftet. **Dirigenten tog forslaget til afstemning som viste, at 36 stemte for, 9 stemte imod, 16 stemte blankt. Forslaget blev vedtaget.**

Ad Pkt. 8. Eventuelt

En beboer ønskede en ny løvblæser til Ole, fordi den nuværende larmer for meget.

Samme beboer ønskede, at kommunikationen til beboerne angående specifikke datoer for reguleringer af huslejer bliver kommunikeret ud i bedre tid. Det bør siges til den nye administrator.

En beboer stillede spørgsmål til, hvornår de sidste cykelstativer på Grækenlandsvej bliver genmonteret.

Formanden spørger facadefolkene til hans byggemøde med dem i morgen.

Kl. 19:50 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet. Endvidere takkede Andelsbo for det lange samarbejde og foreningen ønskedes god vind fremover.

Nærværende referat underskrives digitalt.

Sika Skytte Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sika Skytte Odsbjerg Pedersen
Sekretær
På vegne af A/B Maltahus I (18)
ID: 62d362e5-798c-49aa-ba70-ab07463d0f5d
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 14:13:32
Underskrevet med MitID



Line Kanyo Taarnmark

Navnet returneret af dansk MitID var:
Line Kanyo Taarnmark
Dirigent
ID: 3dc631e5-7b07-4b51-a043-e5ad32306679
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 13:49:23
Underskrevet med MitID



Pierre Johan le Dous

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pierre Johan le Dous
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Maltahus I (18)
ID: 83bb54ed-eb5a-4f7e-9265-cfb2ab447468
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2024 kl.: 16:30:50
Underskrevet med MitID



Frederik Højrup Clausen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frederik Højrup Clausen
Næstformand
På vegne af A/B Maltahus I (18)
ID: 4b2f0c44-cdbf-4519-abcb-4ce3fca1362a
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 15:46:13
Underskrevet med MitID

