

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen 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 tirsdag den 25. november 2025 kl. 18.00 i Filips Kirken, Kastrupvej 55, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Orientering fra Schødt Rådgivning vedr. konstateret asbest i Maltahus.
2. Formandens beretning.
3. Regnskab med revisors påtegning, samt budget inkl. 2% regulering af boligafgiften pr. 1.1.2026.
4. Overskuddets fordeling.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
Ifølge vedtægterne skal der vælges næstformand og to bestyrelsesmedlemmer, alle tre for to år, og en suppleant for et år.
7. Eventuelt valg af administrator.
8. Eventuelt.

Andelsboligforeningens formand bød, på vegne af bestyrelsen, de fremmødte velkommen.

Ad Pkt. 0 Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog administrator Janne Sternberg som dirigent og Sika Pedersen som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

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

Det konstateredes, at der var fremmødt 45 andelshavere, herved 5 repræsenteret ved fuldmagt, ud af 151 mulige, hvorfor forsamlingen var beslutningsdygtig i samtlige af dagsordenens punkter.

Ad. Punkt 1. Orientering fra Schødt Rådgivning vedr. konstateret asbest i Maltahus.

Ulrik Mortensen og Regitze Larsen fra Schødt samt Emil Bille fra Bille Miljø orienterede om vores nuværende viden om problemet og fremlagde den foreløbige handlingsplan. Der er konstateret asbest enkelte steder på isoleringen af rør i kældre og lofter og det anbefales at man afholder sig fra at benytte kældre og lofter, indtil der er blevet indhentet flere prøver og vi dermed får et mere udførligt overblik over omfanget. Dernæst skal alle berørte områder saneres. For at få det bedste overblik over omfanget af spredningen og dermed også økonomien af saneringen, er det nødvendigt at få adgang til så mange lofts- og kælderrum som muligt, så der kan blive taget så mange prøver som muligt. Derfor bedes ALLE BEBOERE aflevere en kopi af deres nøgler til deres lofts- og kælderrum (tydeligt mærket med navn og rumnummer) i viceværtspostkassen, Maltagade 16, kld. så snart som muligt. Undersøgelser fra Bispebjerg Hospital viser, at har man opholdt sig i asbestholdige områder, men ikke håndteret asbesten, vurderes udsættelsen for asbesten at have været uden betydning.

Ad. Pkt. 2. Formandens beretning.

Beretningen var blevet udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen og formanden uddybede derfor kun punkterne angående facaderenoveringen, fibernettet, altanbundene og storskrald.

Næstformanden informerede om vores generelle affaldssorteringsordning, hvor vi skal blive bedre til at fordele vores affald, således, at containerne ikke bliver overfyldte.

Dirigenten konstaterede, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad Pkt. 3. Regnskab.

Dirigenten gennemgik foreningens årsregnskab for 2024-2025. Underskuddet skyldes alene udgifter på kr. 4.288.905 til facaderenovering, altanbunde, bærejern og fibernet. I det daglige driftsregnskab har foreningen derfor holdt sig inden for budgettet og her er det især huslejestigningen, renteindtægter og skift af administrator, som har givet besparelser. Foreningen anvendte valuarvurderingen indhentet 17. december 2024 som udgjorde kr. 222.400.000. Reserven i årsrapporten 2024/2025 er på ca. 34 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år. Det betyder, at foreningen kan udføre arbejder på op til 34 mio. kr. uden, det betyder et fald i andelskronen. Reserven svarer til ca. 15%. Reserven kan anvendes til en løbende stigning i andelskronen samt hvis der skal laves større renoveringsarbejder på ejendommen. Der er ikke tale om likvide midler, men alene en reservation i andelskroneberegningen. Bestyrelsen foreslog en andelskrone på kr. 17.868,27, hvilket er en forhøjelse fra januars ekstraordinære GF på kr. 500,00 pr. m2.

Dirigenten tog årsregnskabet og andelskronen på kr. 17.868,27 til afstemning, som herefter blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026. Bestyrelsen indstillede til, at boligafgiften hæves med 2% per 1. januar 2026. Sammenholdt med sidste års budget er boligafgift, forsikring, ejendomsskat og renholdelse steget, hvorimod administrations-, foreningsudgifter og større vedligeholdelsesprojekter er sænket. Udgifternes størrelse skyldes bl.a. at der er afsat kr. 1.132.000 til altan- og faldstammevedligeholdelse i ejendommen.

Dirigenten tog budgettet for 2025-2026 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 husordenen

Næstformanden præsenterede forslaget. Bestyrelsen foreslog forskellige tilføjelser til otte punkter i husordenen. En enkelt af ændringerne handler om bedre brandsikkerhed, de resterende ændringer omhandler, hvorledes vi allerede bor sammen og ændringerne vil således blot forankre disse praksisser skriftligt.

Afstemningen viste, at 44 stemte for og 1 stemte imod, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsesforslag 2: Ekstraordinær udbetaling af suppleanthonorar med tilbagevirkende kraft

Formanden præsenterede forslaget. Bestyrelsen ønsker at tildele Søren Jung et engangsbeløb svarende til et års ekstra suppleanthonorar, som kompensation for den ekstra arbejdsindsats, han har ydet i det forgangne år.

Afstemningen viste, at 44 stemte for og 1 stemte imod, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Ad Pkt. 6. Valg af bestyrelsen.

Frederik Højrup Clausen genopstillede og valgtes som næstformand for en 2-årig periode.

Tanja Petersen genopstillede og valgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Søren Jung opstillede og valgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Lasse Bygholm 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 2027
Sika Pedersen	Sekretær	På valg i 2026
Tanja Petersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Søren Jung	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Lasse Bygholm	Suppleant	På valg i 2026

Ad Pkt. 7. Eventuelt.

Britha Rasmussen udtrådte af bestyrelsen i år og formanden takkede hende for hendes store indsats gennem årene og overrakte hende foreningens fortjenstmedalje for 41 års tro tjeneste. Der blev også sagt tak fra flere individuelle beboere.

En beboer spurgte, hvorvidt det er tilladt selv at finansiere en lydisolering af væggene mellem lejlighederne. Dette kunne eventuelt finansieres 50/50 med sin nabo. Svar: der er ikke nogen regler imod det, men det skal godkendes af bestyrelsen først og det kan i så fald indgå som en forbedring ved salg, eventuelt 50% til hver involverede nabo.

En beboer spurgte, hvorvidt der er noget nyt i skægkræ-projektet. Svar: det er undersøgt, men det vil være et stort og dyrt projekt, da det kommer til at omfatte både kældre og lofter. Derfor må man indtil videre nøjes med at bruge sprøjtemiddel i de berørte lejligheder.

En beboer spurgte, hvornår den næste cykeloprydning kommer. Svar: det bliver først i det nye år, da der skal gives fire ugers varsel og vi dermed kommer for tæt på jul, hvis det skal klares i år.

En beboer spurgte, hvorvidt der er noget nyt om byens metroprojekt. Svar: Bestyrelsen har endnu ikke modtaget noget informationsmateriale, men de melder ud, såfremt de hører noget.

Kl. 19:15 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Nærværende referat underskrives digitalt.

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.”

Sika Skytte Odsbjerg Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: 62d362e5-798c-49aa-ba70-ab07463d0f5d

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-12-03 13:03:13 UTC



Sika Skytte Odsbjerg Pedersen

Referent

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: 62d362e5-798c-49aa-ba70-ab07463d0f5d

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-12-03 13:03:13 UTC



Janne Bladt Sternberg

WA ApS CVR: 28322143

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 19eef4c6-62c3-4282-8f8b-c7c90899c1b3

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-12-03 14:26:38 UTC



Frederik Højrup Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: 4b2f0c44-cdbf-4519-abcb-4ce3fca1362a

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-12-03 20:29:38 UTC



Tanja Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: fef2b79c-4c3f-473b-9159-65c555a9d459

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-12-03 20:30:56 UTC



Pierre Johan le Dous

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: 83bb54ed-eb5a-4f7e-9265-cfb2ab447468

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-12-04 12:41:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 65G5H-74F12-900HE-LX1WN-FFTRX-NFWJA

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Britha Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus

Serienummer: b41e7c42-3685-49d8-9f29-eee8f81515fc

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-12-04 19:27:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.