



År 2017, den 24. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Matthæusgården,

på Ældresagen, Valdemarsgade 8, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og fastsættelse af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for til godkendelse.
5. Godkendelse af vedligeholdelsesplan.
6. Forslag.

Vedtægtsændringer:

- a) Præcisering af vedtægterne for rækkefølge ved salg.
- b) Ændring, så der ikke længere kan brevstemmes.

Vedtægtsændringer er foreløbigt vedtaget i 2016, og kan vedtages endeligt med 2/3's flertal uanset antal fremmødte.

7. Indkomne forslag i øvrigt.

Vurderingsprincipper – ABF regler.

8. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består nu af følgende medlemmer:

| | | |
|-----------------------------|----------------------|--------------|
| Heidi Hansen | formand | på valg 2018 |
| Mikkel Zwergius Christensen | bestyrelsesmedlem | på valg 2017 |
| Anders Zeuner | bestyrelsesmedlem | på valg 2018 |
| Peter Spanget | bestyrelsesmedlem | på valg 2017 |
| Christian Ballund | bestyrelsesmedlem | på valg 2017 |
| Simon Høgsberg | bestyrelsesmedlem | på valg 2018 |
| René Jakobsen | bestyrelsesmedlem | på valg 2018 |
| Max Mahnecke | bestyrelsesmedlem | på valg 2017 |
| Thomas Fjord Bonven | bestyrelsessuppleant | på valg 2017 |

9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Heidi Hansen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Heidi Hansen

Som referent blev valgt: Kirsten Kloster, DATEA.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 24 andelshavere ud af i alt 67, heraf 1 fuldmagt og 2 brevstemmer.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Mikkel Zwergius Christensen fremlagde bestyrelsens beretning med følgende punkter:

- I starten af året blev udskiftet 8 køkkenstigestreng. Vi mangler vandrør i de lejligheder, der er født med toilet.
- Vi har arbejdet med nedlæggelse af opgang 40. Vi har indhentet byggetilladelse og vi har indhentet tilbud. Vi er i gang med proces med, hvem der køber. Efter gennemgang af udarbejdet materiale, er projektets udgifter steget med 50 % - og er derfor sat stand by.
- Lyskasser er ordnet, da de var ved at falde sammen, især efter nyt fortov.
- Vi har haft forsikringer i udbud. Vi har mulighed for at få en reduktion på ca. 35.000 kr.om året på grund af, at vi har haft ganske få skader.
- Med hensyn til lovkrav omkring individuelle målere pr. 1.1.2017 er det sat på pause, idet Ista har konkludere, at opsætning ikke er rentabel., og de kan dispenseres for lovkrav.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab og fastlæggelse af andelsværdi

Administrator fremlagde årsregnskabet for 2016



Resultat af ordinær drift før afdrag udviste et positivt resultat på kr. 775.298 og efter afdrag et positivt resultat på kr. 369.711.

Punktet under renholdelse, trappevaskeri, vask, vaskeri, specificeres således:

Bestyrelse jeg får controller til specificere, hvad der er afholdt af udgift til vask af vaskeri.

Vicevært har fået kr. 139.498.

Trappevask har fået kr. 126.208.

Samlet set betaler naboopgang, A/B Matthæusgade 34-34 kr. 15.103.

Lønudgifter i alt for A/B Matthæusgården kr. 250.604

Sociale ydelser dækker over feriepenge, atp m.v.. Og udgør samlet set kr. 806

Anden renholdelse dækker over storskrald og container samt rengøringsartikler i alt kr. 11.608

Renholdelse samlet set kr. 263.018

Andelskronen var foreslået til 24,30 beregnet ud fra en reservation/buffer på kr. 6.215.419. Sidste år lød reservationen på kr. 6.295.661

Årsrapporten blev enstemmigt **godkendt**. Andelskronen blev enstemmigt **godkendt** til 24,30.

Ad 4. Forelæggelse af budget.

Administrator gennemgik budgettet for 2017.

Budgettet viste et overskud på kr. 418.700 før afdrag og efter afdrag et overskud på kr. 3.900.

Budgettet blev **enstemmigt** godkendt.

Ad 5. Godkendelse af vedligeholdelsesplan.

Mikkel Zwegius Christensen gennemgik vedligeholdelsesprogram 2017 – 2027

Projekter i

2016:

- Udskiftning af syv køkkenstigestreng (afsluttet)
- Istandsættelse af bagtrappedøre og trapper i baggårde. (Løbende).

2017:

- Udskiftning af 2 toiletstigestreng (inde i lejligheder) samt evt. faldstamme.
- Udskiftning og opdatering af automatik i varmekælder i samarbejde med AB Matthæusgade 34 – 36. Der ventes en betydelig energibesparelse ved en optimeret styring af pumper mv.
- Lys på lofter, og delvis udskiftning af elinstallationer på bagtrapper
- Optimering af cykelkældre
- Opfyldning af lyskasser (ny)

Der var ønsker om:

- Lys i cykelkældre.

2018:

- Isolering af gavlen Matthæusgade 22 (ny)
- Udskiftning af 2 toiletstigestreng (inde i lejligheder) samt evt. faldstamme.
- Gennemgang af vinduer i baggårde (udarbejdelse af udbudsmateriale).

Der var ønsker om:

- Skorstene optimeres, så flere kan tilkoble emhætter. Bestyrelsen vil undersøge, hvad man gøre, evt. ved brug af ingeniør-/arkitekt bistand.
- Når man alligevel skal isolere gavl, vil man undersøge isolering af 2 karnapper, evt. skal udgiften ske ved egenbetaling.

2019:

- Udskiftning af 2 toiletstigestreng (inde i lejligheder) samt evt. faldstamme.
- 5 års gennemgang af opgange og deraf afledte opgaver i opgangene.
- Udbud og afvikling af opgave med istandsættelse af vinduer mod baggårde, herunder udbedring af skader på murene og delvis udskiftning af plastik tagrender og nedløbsrør.

2020-2027:

- De sidste toiletstreng og evt. faldstammer i lejligheder udskiftes (4 styks)
- Isolering af resterende gavle (forudsætter ekstraordinær finansiering)
- Renovering/forskønnelse af forgården i samarbejde med AB Matthæusgade 34 – 36

Vedligeholdelsesplanen blev **enstemmigt** godkendt.

Ny vedligeholdelsesplan vil blive udsendt.

Ad 6. Forslag.

- a) Præcisering af vedtægterne for rækkefølge ved salg.

Ændring § 15 og § 15 A.

Fortrinsret ændres, så tilbud i forbindelse med skilsmisse/samlivsophævelse kommer efter intern og før ekstern, og vedtægterne tilrettes generelt.

”§ 15

1. Førsteret har den, der indstilles af andelshaveren, såfremt den indstillede er en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden og har haft folkeregisteradresse dér i mindst et år, eller fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller den indstillede er beslægtet med andelshaveren enten i lige op-/ nedadgående linje eller som bror/søster.

Dog med følgende undtagelser:

- a) Bytning af lejligheder internt i foreningen er ikke tilladt.
 - b) Man kan ikke benytte indstillingsretten, hvis man flytter til en anden lejlighed i foreningen.
 - c) Man kan ikke benytte indstillingsretten før man har boet i andelsboligforeningen i et halvt år.
2. Dernæst kommer andelshavere fra en bolig med sammenlægnings mulighed i henhold til foreningens plan for sammenlægning
 3. De næste i rækken er andre andelshavere eller lejere (*ordene eller lejere udgår*), der står skrevet op på foreningens interne venteliste. Denne venteliste føres i datoorden, såfremt flere er indtegnet på samme tidspunkt, gives fortrinsret til den, der har boet længst tid i Matthæusgården. *Såfremt andelshaver har fremlejet i forhold til vedtægternes § 13, fortabes retten ikke.*
 4. *De næste i rækken er andelshavere/ægtefælle, registreret partner, jfr. § 15 A, der har ophævet samliv. Såfremt der er flere interesserede, gives fortrinsret til den, der har boet længst i Matthæusgården.*
 5. Endelig kommer personer, der står skrevet op på foreningens eksterne venteliste.

Nærmere regler for venteliste fastsættes af bestyrelsen.

Skilsmisse/samlivsophævelse.
§ 15 A

Såfremt en andelshaver ophæver samlivet med en ægtefælle/registreret partner, kan enten andelshaveren eller ægtefællen/registrerede partner anmode bestyrelsen om at blive tilbudt en andelslejlighed, når lejligheden har været udbudt i henhold til bestemmelser under § 15, stk. 1, 2 og 3.

I tilfælde af, at begge parter er påført andelsbeviset, og den ene af parterne får råderetten over en anden andelslejlighed, skal andelsbeviset transporteres til den af partnerne, der skal fortsætte med at have råderetten over lejligheden. En andelshaver må således kun have råderetten over én andelsbolig.

Såfremt samlivet genoptages, separationen ophæves eller parterne på ny indgår ægteskab, kan bestyrelsen stille krav om, at én af andelshaverne skal opsige og fraflytte sin bolig.

Såfremt én af parterne fraflytter foreningen fortabes adgangen til at blive tilbudt en andelslejlighed. *Dette gælder også selvom, man stadig er andelshaver. Den fraflyttende part kan dog komme i betragtning til en ledig lejlighed, såfremt den fraflyttende part giver skriftligt ønske herom til bestyrelsen. Denne undtagelse gælder i 3 måneder fra anmeldelse til bestyrelsen.*

Med ægtefælle sidestilles ugifte samlevende, der har haft fælles bopæl i mere end 2 år. Bestyrelsen kan stille krav om dokumentation af dette forhold.

Såfremt samlivet genoptages, separationen ophæves eller parterne på ny indgår ægteskab, kan bestyrelsen stille krav om, at én af andelshaverne skal opsige og fraflytte sin bolig.

Såfremt én af parterne fraflytter foreningen fortabes adgangen til at blive tilbudt en andelslejlighed.

Med ægtefælle sidestilles ugifte samlevende, der har haft fælles bopæl i mere end 2 år. Bestyrelsen kan stille krav om dokumentation af dette forhold.”

Bestyrelsens ønske var at få præciseret de forhold, som der er kutyme for i foreningen, og sikre, at fraskilte have fortrin før eksterne.

Forslaget blev **endeligt** vedtaget med 22 ja stemmer og 2 ja-brevstemmer.

b) Ændring, så der ikke længere kan brevstemmes.

Følgende punkt under vedtægternes § 26, stk. 2, udgår:

”På den omdelte stemmeseddel angives sted og tidspunkt for seneste aflevering af brevstemmen. Stemmesedlen afleveres i en lukket kuvert forsynet med tydelig angivelse af navn og

adresse. Brevstemmerne afleveres uåbnet til administrator ved generalforsamlingens start. Administrator afgør, om brevstemmerne er lovlige og dermed gyldige.

og vedtægternes § 26, stk. 6, tilrettes, således at ordene med kursiv udgår:

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan ”*stemme via brev - den omdelte stemmeseddel skal anvendes; eller*” afgive fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren eller til en anden myndig andelshaver.”

Bestyrelsen så gerne, at flere tog aktiv del i foreningen.

Forslaget blev **endeligt** vedtaget med 21 ja stemmer, 1 blank stemme, og 1-ja brevstemme og 1-nej-stemme.

Vedtægterne vil blive tilrettet i overensstemmelse med det vedtagne.

Ad pkt. 7. Indkomne forslag i øvrigt.

Vurderingsprincipper – ABF regler.

Der var en del debat, idet det ikke var så let at bedømme, hvad ændring kunne komme til at koste den enkelte i ”forbedringskroner”. Bestyrelsen, især synsgruppen, så gerne, at vi går over til ABF-regler, så det bliver lettere at håndtere og for at undgår mange spørgsmål fra boligadvokater m.v., og også for at afværge stridsspørgsmål.

Nye regler blev **vedtaget** med 20 ja stemmer, 2 blanke og 1 ja- brevstemme (1 var gået).

Ad. 8. Valg til bestyrelsen

Mikkel ønskede ikke at fortsætte. Det samme gjorde sig gældende for suppleanten. Peter, Christian og Max ville gerne fortsætte. Suzanne Løje ville gerne ind i bestyrelsen.

Heidi blev udpeget som formand.

Efter valg

| | | |
|-------------------|-------------------|--------------|
| Heidi Hansen | formand | på valg 2018 |
| Suzanne Løje | bestyrelsesmedlem | på valg 2019 |
| Anders Zeuner | bestyrelsesmedlem | på valg 2018 |
| Peter Spanget | bestyrelsesmedlem | på valg 2019 |
| Christian Ballund | bestyrelsesmedlem | på valg 2019 |
| Simon Høgsberg | bestyrelsesmedlem | på valg 2018 |
| René Jakobsen | bestyrelsesmedlem | på valg 2018 |
| Max Mahnecke | bestyrelsesmedlem | på valg 2019 |

Line Worre

bestyrelsessuppleant

på valg 2018

Ad 8. Valg af administrator og revisor

DATEA og revisor GLB blev indstillet til at fortsætte.

DATEA blev **genvalgt** med 20 ja stemmer, 1 blank og 2 ja-brevstemmer.

GLB blev **genvalgt** med 21 ja stemmer, og 2 ja-brevstemmer.

Ad 11. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet

- Udskiftning af gummilister på vinduer. Til arbejdsdagen kan man få vejledning om, hvordan man gør.
- Rod på bagtrappen. Opfordring til at rydde op, specielt på grund af brandfare.
- Rygning på bagtrapper. Nogle følte sig generet af rygning, og tænker, vi bør have et forbud. Nogle syntes, at et forbud er for stramt og for svært at håndhæve. Opfordring til at man henstiller, at man hverken ryger på bagtrappe eller på fortrappe. I det hele taget, at hvis man føler sig generet, må man tale sammen som gode naboer.
- Bagtrappedøre er utætte i 22 og 24. Bestyrelsen vil se på det.
- Stor tak til Mikkel som formand. Vi vil savne dig. Også tak til suppleant Thomas.
- Opfordring til at flere møder op på arbejdsdag. Måske skulle vi vælge andre tidspunkter.
- Spørgsmål til biler i gården. Må de stå der. Nej biler i gården er ikke tilladt.
- Arbejdsgruppen nedsat med: Martin, Simon, Lisbeth, Rene og Jacob samt Kasper fra naboejendom.

Da der ikke var flere punkter til referat, sluttede dirigenten med tak for god ro og orden kl. 20:55.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten samt referenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.


Heidi Charlotte Hansen

Dirigent

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-300093148429
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2017 kl.: 12:15:29


Heidi Charlotte Hansen

Formand

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-300093148429
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2017 kl.: 10:32:59

Kirsten Kloster

Referent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  NEM ID
RID: 14824266
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2017 kl.: 10:11:24


Max Mahnecke

Betyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-894498220091
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2017 kl.: 12:14:47


Peter Spanget

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-951399265545
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2017 kl.: 11:07:58

Rene Kramhøft Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-371482128334
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2017 kl.: 10:18:09

Lotte Suzanne Løje

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID  NEM ID
PID: 9208-2002-2-780006071481
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2017 kl.: 20:01:19

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og ledses af et uvidigt og betroet tredjepart. Indtjernet i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læses som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: ea8afdc3fMSnz5241857