



År 2016, den 14. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Matthæusgården,

på Kulturhuset, Lyrskovgade 4, lokale 4, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2015 og fastsættelse af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 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 kan vedtages, hvor mindst 2/3 er til stede og med mindst 2/3 flertal.

7. Indkomne forslag i øvrigt.
8. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består nu af følgende medlemmer:

Mikkel Zwergius Christensen	formand	på valg 2017
Anders Zeuner	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Peter Spanget	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Christian Ballund	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Simon Høgsberg	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
René Jakobsen	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Heidi Hansen	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Max Mahnecke	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Ole Berg	bestyrelsessuppleant	på valg 2016

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

Der var mødt 17 andelshavere og 9 var repræsenteret ved brevstemmer. Der var 1 ugyldig brevstemme. Dermed 26 stemmeberettigede ud af 67 mulige. Der dukkede dog 2 mere op til punkt 6.

Herudover var administrator Kirsten Kloster fra DATEA tilstede.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Mikkel Zwegius Christensen bød velkommen og foreslog Kirsten Kloster, DATEA som referent. Heidi Hansen blev valgt som dirigent.

Dirigenten gennemgik indkaldelsen og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var blevet omdelt før generalforsamlingen.

Mikkel orienterede om, at den største opgave i år havde været udskiftning af vandrør.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2015 og fastlæggelse af andelsværdi

Administrator fremlagde årsregnskabet for 2015.

Resultat af ordinær drift før afdrag udviste et positivt resultat på kr. 610.629 og efter afdrag et positivt resultat på kr. 211.909. Oveskuddet skal blandt andet ses i lyset af, at der i år er brugt noget mindre til vedligeholdelse.

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

En andelshaver har udbedt sig udspecificerede lønoplysninger. På mødet blev der givet nedenstående oplysninger:

Løn ejendomsfunktionær (vicevært) 139.490 kr.

Løn rengøringsfunktionær (trappevask) 166.033 kr.

Refusion renholdelse nabo ejd. -5.000 kr.

Refusion varmemester nab ejd. -9.945 kr.

ATP/AER kompensation 2.456

I alt 293.034

Bestyrelsen er efter generalforsamlingen blevet bekendt med, at der ved en fejl er udbetalt for meget løn vedr. trappevask. Der korrigeres for fejlen, således at forskellen udlignes i årsregnskabet for 2016.

Andelskapitalen var forøget med kr. 3.500, grundet inddragelse af kælderareal.

Andelskronen var foreslået til 24,00 beregnet ud fra en reservation/buffer på kr. 6.295.661. Reservationen var forøget med kr. 63.047.

Årsrapporten og andelskronen blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat – årsrapport.

Alle inkl. brevstemmer stemte ja.

Årsrapporten blev **godkendt**. Andelskronen blev **godkendt** til 24.

Ad 4. Forelæggelse af budget.

Administrator gennemgik budgettet for 2016.

Budgettet viste et overskud på kr. 792.200 før afdrag og efter afdrag et overskud på 135.300.

Afstemningsresultat:

Alle inkl. brevstemmer stemte ja.

Budgettet blev dermed **godkendt**.

Ad 5. Godkendelse af vedligeholdelsesplan.

Formanden gennemgik vedligeholdelsesprogram 2016 – 2026.

Projekter i år:

- Udskiftning af køkkenstigestreng.
- Istandsættelse af bagtrappedøre og trapper i baggårde (sommeren 2016).
- Installering af individuelle varmtvandsmålere i alle lejligheder i samarbejde med A/B Matthæusgade 34-36. (Ny).

Formanden oplyste, at installering af individuelle varmtvandsmålere er et lovkrav. Udførelse skal ske inden 31.12.2016.

Vinduer er som udgangspunkt andelshavers eget ansvar. Vi sætter i opgangene forslag om, hvor gummilister kan indkøbes.

Etablering af solceller er udsat fra 2017 til 2018. Lys på loftet er i stedet flyttet fra 2018 til 2017.

Nogle mente, at man skulle optimere solceller for at kunne opnå besparelse på el, eksempelvis vaskeri.

Til næste år ville bestyrelsen bestræbe sig på at sætte estimerede tal på de forskellige arbejder.

Afstemningsresultat.

Alle tilstedeværende – 17 - stemte ja til vedligeholdelsesplanen. Af brevstemmer stemte 5 ja og 4 nej. Dermed blev vedligeholdelsesplanen **vedtaget**.

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 parterne, 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.

Afstemningsresultat.

Der kom endnu en stemmeberettiget under dette punkt. Hermed 18 tilstedeværende.

Af de tilstedeværende – 18 – stemte alle ja. Af brevstemmer stemte 7 ja, 1 blank og 1 nej.

Dermed **foreløbigt vedtaget**. Forslaget kan vedtages endeligt på ny generalforsamling med 2/3's flertal uanset antal fremmødte.

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. Der var ideoplæg til at få lidt bespisning i forbindelse med generalforsamlinger, således at der også var lidt socialt aspekt.

Afstemningsresultat.

Af de tilstedeværende – 18 – stemte 17 ja, 1 blank og 0 nej. Af brevstemmer stemte 7 nej og 2 ja.

Dermed **foreløbigt vedtaget**. Forslaget kan vedtages endeligt på ny generalforsamling med 2/3's flertal uanset antal fremmødte.

Ad pkt. 7. Indkomne forslag i øvrigt.

Forslag om vedtægtsændring – bytte intern, vedhæftes.

Forslaget var indkommet tidsmæssigt rettidigt efter udsendelse af indkaldelse.

I hovedtræk var stemningen, at den interne venteliste fungerede godt. Der står mange på denne liste, og man følte i hovedtræk ikke, at der rimeligt, at disse skulle forbigås for at tilgodese byttesituationer.

Andre mente, at det kunne være godt, hvis man f.eks. blev gangbesværet, at man kunne bytte ved at flytte fra eksempelvis 4. sal til stuen.

Afstemningsresultat.

Der kom endnu en stemmeberettiget til dette punkt.

Af de tilstedeværende – 19 – stemte 1 ja, 12 nej og 6 blanke. Af brevstemmer stemte 8 ja og 1 blank.

Dermed blev forslaget **afvist**:

Ad. 9. Valg til bestyrelsen

Alle bestyrelsesmedlemmer ville gerne genopstille. Der var ingen modkandidater. Suppleanten ville gerne trække sig, hvis der var andre kandidater.

Formand skal udpeges på generalforsamling. Mikkel blev indstillet og blev valgt.

Efter valg

Mikkel Zwergius Christensen	formand	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
Heidi Hansen	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Max Mahnecke	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Thomas Fjord Bonven	bestyrelsessuppleant	på valg 2017

Ad 8. Valg af administrator og revisor

DATEA og revisor GLB blev indstillet til at fortsætte.

Afstemningsresultat, administrator:

Alle stemte ja til administrator og revisor bortset fra 1 nej-brevstemme.

Dermed blev DATEA og GLB genvalgt.

Ad 11. Eventuelt.

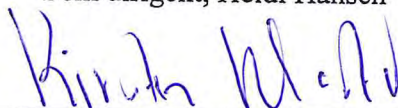
- Problem med skrald. Udefra kommende roder i skraldespandene. Måske skulle man arbejde med at få nogle professionelle løsningsmodeller.
- Arbejdsweekendgruppen består af Sofie, Simon, Martin, Trine, Jakob og Kasper fra naboforening. Åsa ville gerne med i gruppen. Der er 4 arbejdsweekends om året. 2 i forsommeren og 2 om efteråret. Nogle syntes, at man skulle rykke sommerweekenden til en forårsweekend. Det vil gruppen tage med som forslag. Hvis der er forslag til arbejdsgruppen, så sig til
- Der var ønske om nyt bord-bænke-sæt til haven.

Da der ikke var flere punkter til referat, sluttede dirigenten med tak for god ro og orden kl. 20.05.

Dato: 15. april 2016



Som dirigent, Heidi Hansen

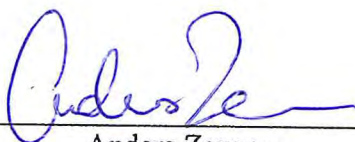


Som referent, Kirsten Kloster

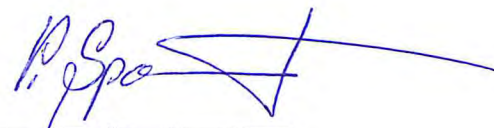
I bestyrelsen:



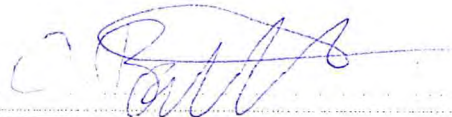
Mikkel Zwegius Christensen



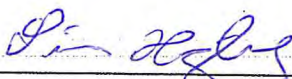
Anders Zeuner



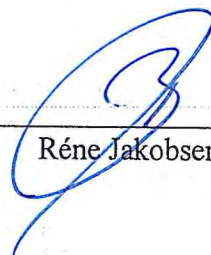
Peter Spanget



Christian Ballund



Simon Høgsberg



Réne Jakobsen



Heidi Hansen



Max Mahnecke