



År 2013, den 16. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Matthæusgården,

på Kulturhuset, Lyrskovgade, lokale 3, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 og fastsættelse af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

1) Digital varmeaflesning:

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen, at der træffes principbeslutning om, at der indføres digital varmeaflesning. Overgang til digital varmeaflesning vurderes at ville koste ca. 70.000 kr., og investeringen vil tjene sig hjem på lang sigt grundet færre udgifter til varmeaflesning af Clorius. Det primære formål med digital varmeaflesning er dog at undgå besværet med at give Clorius adgang til alle lejlighederne. Det er en forudsætning for overgang til digital varmeaflesning, at også AB Matthæusgade 34-36 vælger denne løsning.

2) Istandsættelse af opgang 40:

Generalforsamlingens tidligere beslutning om opgangsstandsættelse omfatter alle opgange. Der er for nuværende kun en lejlighed med adresse i opgang 40, og denne adresse kan i henhold til sammenlægningsplanen nedlægges på sigt.

Bestyrelsen foreslår, at der kun foretages nødtørftig istandsættelse af opgang 40, samt at det undersøges, hvorvidt opgangen på sigt kan nedlægges og anvendes til eksempelvis boligformål.

3) Undersøgelse af sammenlægning med AB Matthæusgade 34-36:

Bestyrelsen foreslår, at der igangsættes et arbejde med at afklare mulighederne for sammenlægning af de to andelsboligforeninger i Matthæusgården. Igangsættelse af undersøgelsen forudsætter, at også AB Matthæusgade 34-36's generalforsamling er positivt indstillet over for idéen. Tankegangen er, at der frem i mod generalforsamlingen 2014 kan arbejdes på et notat om fordele, ulemper og handlemuligheder, og at der så på det grundlag kan

tages stilling til det videre forløb, herunder harmonisering af økonomi og vedligeholdelsesstandard. Notatet udarbejdes med juridisk assistance fra administrator.

4) El tjek og VVS-tjek: vedtægtsændring, nyt afsnit under § 16, b:

”Ved salg skal sælger fremskaffe autoriserede attester på lovlige el og vvs-arbejde i den fraflyttende andelslejlighed. Udgifterne til attesterne afholdes af den fraflyttende andelshaver.”

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer ikke til stede på en generalforsamling, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der på den første generalforsamling er vedtaget med det fornødne flertal, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består nu af følgende medlemmer:

Formand Mikkel Zwergius Christensen	på valg 2013
Anders Zeuner	på valg 2014
Peter Spanget	på valg 2013
Bruno Erbst Nielsen	på valg 2013
Rik Svendsen Rose	på valg 2014
René Jakobsen	på valg 2014
Heidi Hansen	på valg 2014

Generalforsamlingen vælger en eller to suppleanter.

7. Valg af administrator og revisor.

8. Eventuelt.

Der var 19 andelshavere tilstede ud af 69 mulige. 3 andelshavere havde afgivet brevstemmer. I alt dermed repræsenteret 22.

Herudover var administrator Kirsten Kloster fra DATEA tilstede.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Formanden Mikkel Zwergius 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, dog kunne vedtægtsændringen kun vedtages foreløbigt, da 2/3 ikke var fremmødt.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Beretningen var blevet omdelt før generalforsamlingen.

Der var ingen kommentarer til beretningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2012 og fastlæggelse af andelsværdi.

Kirsten Kloster fremlagde årsregnskabet for 2012.

Resultat af ordinær drift før afdrag udviste et positivt resultat på kr. 820.926 og efter afdrag kr. 429.337.

Derefter gennemgik Kirsten Kloster fastsættelse af andelskronen.

Andelskronen var sat til 23,72, beregnet ud fra en reservation/buffer på kr. 7.291.604.

Kirsten Kloster oplyste, at den offentlige ejendomsværdi var uændret i forhold til 2010 – kr. 72.000.00.

Kirsten Kloster gjorde opmærksom på, at Højesteret den 18. januar 2013 afsagde 2 domme, hvorefter det er et krav, at andelskronen reguleres uden en generalforsamlingsbeslutning, når der sker væsentlige ændringer i værdiansættelserne mellem to generalforsamlinger og ændringerne ikke kan holdes indenfor eventuelle hensættelser i regnskabet eller et nedslag i andelsværdien.

Dommene indebærer, at der i forbindelse med alle andelsoverdragelser vil skulle ske en kontrol af, om der foreligger oplysninger om forhold, der påvirker andelskronen i væsentlig negativ retning. Hvis dette er tilfældet, skal der laves en genberegning af andelsværdien og salgsprisen nedsættes, såfremt faldet i værdien ikke kan holdes indenfor en hensættelse i regnskabet eller et nedslag i salgsprisen. Kontrolberegningen foretages af DATEA, der grundet væsentligt merarbejde og risiko beregner sig et gebyr herfor.

Det følger heraf, at jo større hensættelser generalforsamlingen beslutter i forbindelse med vedtagelsen af andelskronen, jo mindre er risikoen for at andelsværdien vil blive reguleret i forbindelse med en andelsoverdragelse.

Årsrapporten og andelskronen blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat:

Ja	19
Nej	0
Blanke	0
Brevstemmer ja	3

Dermed vedtaget.

Med en reservation på 7.291.604 kr. blev andelskronen derved fastsat til 23,72 pr. andelskrone.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Kirsten Kloster gennemgik budgettet for 2013.

Budgettet udviste et resultat før afdrag et negativt resultat på kr. 1.824.750, og efter afdrag et negativt resultat på kr. 2.230.850.

Underskuddet skal ses i lyset af, at der forventes anvendt kr. 2.260.000 til opgangsrenovering. Der er her tale om sidste del af langtidsplanen. Udgiften vil blive trukket af de likvide midler.

Likviditets overskud pr. 31.12.2013 kr. 1.470.550.

Ingen boligafgiftsændring.

Budgettet blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat:

Ja	19
Nej	0
Blanke	0
Brevstemmer	3

Dermed vedtaget.

1) Digital varmeaflesning:

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen, at der træffes principbeslutning om, at der indføres digital varmeaflesning. Overgang til digital varmeaflesning vurderes at ville koste ca. 70.000 kr., og investeringen vil tjene sig hjem på lang sigt grundet færre udgifter til varmeaflesning af Clorius. Det primære formål med digital varmeaflesning er dog at und-

gå besværet med at give Clorius adgang til alle lejlighederne. Det er en forudsætning for overgang til digital varmeaflysning, og også AB Matthæusgade 34-36 vælger denne løsning.

Der var bred stemning omkring forslaget, især da man kunne se fordelene med, at man ikke skulle være hjemme ved aflæsning, og man vidste, at aflæsningen skete digitalt, hvorved man opnåede et mere realistisk billede af varmekonsumet.

Afstemningsresultat:

Ja	19
Nej	0
Blanke	0
Brevstemmer	3

Dermed **vedtaget**.

2) Istandsættelse af opgang 40:

Generalforsamlingens tidligere beslutning om opgangsstandsættelse omfatter alle opgange. Der er for nuværende kun en lejlighed med adresse i opgang 40, og denne adresse kan i henhold til sammenlægningsplanen nedlægges på sigt.

Bestyrelsen foreslår, at der kun foretages nødtørftig istandsættelse af opgang 40, samt at det undersøges, hvorvidt opgangen på sigt kan nedlægges og anvendes til eksempelvis boligformål.

Der var bred opbakning til forslaget, da man fandt, at det ikke var nødvendigt at ofre penge på en opgang, der på sigt måske skulle nedlægges.

Afstemningsresultat (1 person forlod selskabet inden afstemning):

Ja	18
Nej	0
Blanke	0
Brevstemmer	3

Dermed **vedtaget**.

3) Undersøgelse af sammenlægning med AB Matthæusgade 34-36:

Bestyrelsen foreslår, at der igangsættes et arbejde med at afklare mulighederne for sammenlægning af de to andelsboligforeninger i Matthæusgaarden. Igangsættelse af undersøgelsen forudsætter, at også AB Matthæusgade 34-36's generalforsamling er positivt indstillet over for idéen. Tankegangen er, at der frem i mod generalforsamlingen 2014 kan arbejdes på et notat om fordele, ulemper og handlemuligheder, og at der så på det grundlag kan

tages stilling til det videre forløb, herunder harmonisering af økonomi og vedligeholdelsesstandard. Notatet udarbejdes med juridisk assistance fra administrator.

Der var bred opbakning, at bestyrelsen kunne arbejde videre med at sammenlægge de to andelsboligforeninger og man kunne så senere se på konsekvenserne, især hvad angår økonomi, andelskrone m.v.

Afstemningsresultat:

Ja	18
Nej	0
Blanke	0
Brevstemmer	3

Dermed **vedtaget**.

4) El tjek og VVS-tjek: vedtægtsændring, nyt afsnit under § 16, b:

”Ved salg skal sælger fremskaffe autoriserede attester på lovlige el og vvs-arbejde i den fraflyttende andelslejlighed. Udgifterne til attesterne afholdes af den fraflyttende andelshaver.”

Det var enighed om, at der i stedet for ”arbejde” skulle stå ”installationer, dermed ny formulering:

Ved salg skal sælger fremskaffe autoriserede attester på lovlige el og vvs-installationer i den fraflyttende andelslejlighed. Udgifterne til attesterne afholdes af den fraflyttende andelshaver.”

Bestyrelsen blev opfordret til at redegøre nærmere for konsekvenserne ved næste generalforsamling, herunder for forældelsesfrist og forventede omkostninger.

Afstemningsresultat:

Ja	18
Nej	0
Blanke	1
Brevstemmer	2 ja og 1 nej.

Dermed **foreløbigt vedtaget**.

Forslaget tages op på ny generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne skal være til stede og med mindst 2/3 flertal.

6. Valg til bestyrelsen.

Efter valg ser bestyrelsens sammensætning ud.

Alle de opstillede ville gerne genopstille.

Max Mahnecke ville gerne med i bestyrelsen. Man valgte, at der ikke var brug for suppleanter.

Efter valg ser bestyrelsens sammensætning således ud:

Formand Mikkel Zwergius Christensen	på valg 2015
Anders Zeuner	på valg 2014
Peter Spanget	på valg 2015
Bruno Erbst Nielsen	på valg 2015
Rik Svendsen Rose	på valg 2014
René Jakobsen	på valg 2014
Heidi Hansen	på valg 2014
Max Mahnecke	på valg 2015

8. Valg af administrator og revisor.

Der var fuld tilslutning til genvalg af administrator og revisor.

Dermed blev

Kirsten Kloster, DATEA, blev genvalgt.
GLB Revision blev genvalgt.

Det blev oplyst, at revisor havde skiftet navn, men det var samme selskab.

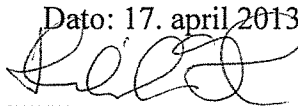
9. Eventuelt.

Der blev nedsat ny arbejdsgruppe til planlægning af arbejdsdage. Gruppen kom til at bestå af:

- Trine, 32
- Rita, 30.
- Maja, 28.
- Max, 24.
- Simon, 28
- Lillian, 44.
- René, 42.
- Marion, 28.

Da der ikke var mere at debattere, afsluttede dirigenten generalforsamlingen med ordene tak for god ro og orden, kl. 19.50.

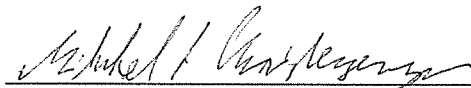
Dato: 17. april 2013



Som dirigent., Heidi Hansen

Som referent, Kirsten Kloster

I bestyrelsen:



Mikkel Zwergius Christensen



Anders Zeuner



Peter Spanget

Bruno Erbst Nielsen



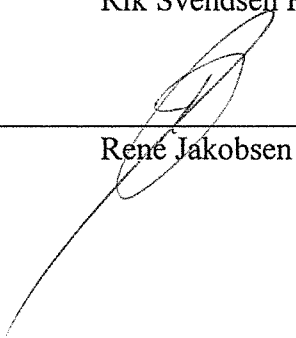
Rik Svendsen Rose



Hedi Hansen



Max Mahnecke



René Jakobsen