



År 2014, den 10. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Matthæusgården,

på Kulturhuset, Lyrskovgade, lokale 4, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, vedhæftes.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 og fastsættelse af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. **Der er ikke forslag om boligafgiftsstigning.**
5. Forslag omkring kældersalg, herunder også vedtægtsændring.
6. Vedtægtsændringer.

Gamle vedtægtsændringer, vedlagt:

- a) El og vvs-tjek, vedlagt:

Nye vedtægtsændringer:

- b) E-kommunikation.
7. Status omkring sammenlægning med A/B Mattæusgade 34-36
 - a) Beslutningspunkt.
8. Status omkring nedlægges af opgang 40 – orienteringspunkt.
9. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består nu af følgende medlemmer:

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

Alle ønsker gerne genvalg.

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

Der var mødt 12 andelshavere og 12 var repræsenteret ved brevstemmer. Ingen fuldmagter. Dermed 24 stemmeberettigede ud af 68 mulige

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, dog kunne forslag, hvor der blev krævet 2/3 flertal ikke besluttes endeligt, idet der ikke var tilstrækkeligt fremmødte.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var blevet omdelt før generalforsamlingen.

Der var få spørgsmål til beretningen, herunder om trapperenovering. Bestyrelsen oplyste, at tidsplanen blev overholdt, og at man ville efter opfordring varsle om afleveringsforretning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 og fastlæggelse af andelsværdi

Administrator fremlagde årsregnskabet for 2013.

Resultat af ordinær drift før afdrag udviste et positivt resultat på kr. 348.816, og efter afdrag et negativt resultat på kr. 57.514.

Administrator oplyste, at der i 2013 kun var brugt kr. 135.150 til opgangsrenovering mod budgettet på kr. 2.260.000.

Eludgiften var reduceret væsentligt. Bestyrelsen oplyste, at besparelsen blandet anden formentlig var på grund af sparet strøm ved vaskeri.

Derefter gennemgik administrator fastsættelse af andelskronen.

Andelskronen var sat til 23,72, beregnet ud fra en reservation/buffer på kr. 7.667.494.

Årsrapporten og andelskronen blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat:

Ja: 11
Blanke: 1
Brevstemmer: 11 ja, 0 nej, 1 blank

Årsrapporten og andelskronen derved **godkendt** til 23,72 pr. andelskrone.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Administrator gennemgik budgettet for 2014.

Budgettet udviste et resultat før afdrag et negativt resultat på kr. 1.193.690, og efter afdrag et negativt resultat på kr. 2.013.890.

Bestyrelsen oplyste, at med hensyn til den løbende vedligeholdelse på kr. 500.000 havde bestyrelsen ønsker om udbedring af vandrør, men det afhang lidt af, hvorledes opgangsreoveringen ville forløbe.

Underskuddet skal ses i lyset af, at der forventes anvendt kr. 2.000.000 til opgangsreovering. Udgiften vil blive trukket af de likvide midler.

Likviditetsoverskud pr. 31.12.2014 kr. 1.605.450.

Ingen boligafgiftsændring.

Budgettet blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat:

Ja: 11
Nej: 0
Blanke/ ved ikke: 1
Brevstemmer: 11 ja, 0 nej, 1 blank

Dermed blev budgettet **godkendt**.

Ad 5. Forslag omkring kældersalg, herunder også vedtægtsændring

Andelshaveren i nr. 44, st.th., tidligere købsmandsforretning, ønsker at udvide brugsret til ca. 20 m² kælderrum til kortvarigt ophold. Andelsindskud forøges med kr. 3.500,00, og købsprisen vil udgøre kr. 83.020,00. Boligafgiften forøges med kr. 207,39 pr. måned.

Afstemningsresultat:

Ja:	11
Nej	0
Blanke/ ved ikke	1
Brevstemmer:	7 ja, 0 nej, 5 blank

Dermed **foreløbigt vedtaget**. Forslaget kan tages op på ny generalforsamling, hvor der kan træffes endelig beslutning med simpelt flertal uanset hvor mange, der er mødt.

Herefter blev der stemt om vedtægtsændringerne.

§3 stk 2: Kælderrum under tidligere butikslokaler i 44 stuen th og 22 stuen tv kan tilkøbes som opholdsrum med udvidede anvendelsesmuligheder. Kælderrummene kan dog ikke godkendes til boligareal.

§4 stk 2: Indskud for andelshavere med inddraget kælderareal til opholdsrum under tidligere butikslokaler i 44 stuen th og 22 stuen tv udgør 3.500,00

§12 stk 2: Andelshavere med inddraget kælderareal til opholdsrum under tidligere butikslokaler i 44 stuen th og 22 stuen tv må ikke foretage bygningsmæssige ændringer uden bestyrelsens godkendelse, og må ikke ansøge kommunen om at ændre arealets status til boligformål.

Afstemningsresultat:

Ja:	11
Nej	0
Blanke/ved ikke	1
Brevstemmer:	7 ja, 0 nej, 5 blanke.

Dermed **foreløbigt vedtaget**. Forslaget kan tages op på ny generalforsamling, hvor der kan træffes endelig beslutning med simpelt flertal uanset hvor mange, der er mødt.

Ad 6. Vedtægtsændringer

Gamle vedtægtsændringer:

- a) El og vvs-tjek.

El tjek og VVS-tjek: Nyt afsnit under § 16, b:

”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.”

Afstemningsresultat:

Ja:	11
Nej	1
Blanke/ved ikke	0
Brevstemmer:	7 ja, 0 nej, 5 blanke

Dermed **endeligt vedtaget**.

Administrator oplyste, at nye vedtægter ville blive udsendt.

Nye vedtægtsændringer:

- b) E-kommunikation.

”Kommunikation

§ 3 A

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkasopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.”

Afstemningsresultat:

Ja:	12
Nej	0
Blanke/ ved ikke	0
Brevstemmer:	8 ja, 2 nej, 2 blank

Dermed **foreløbigt vedtaget**. Forslaget kan tages op på ny generalforsamling, hvor der kan træffes endelig beslutning med simpelt flertal uanset hvor mange, der er mødt.

Ad 7. Status omkring sammenlægning med A/B Mattæusgade 34-36

Der var enighed om, at punktet skulle betragtes som et statuspunkt, og forslaget blev ikke sat til afstemning, da det var vanskeligt ud fra forslaget at vurdere de økonomiske konsekvenser.

Bestyrelsen ville som et langsigtet mål fortsætte med at undersøge mulighederne for at sammenlægge de to ejendommen på én eller anden vis. At etablere et gårdlaug var ingen af de to andelsboligforeninger interesseret i.

Bestyrelsen ville fortsat arbejde videre på udvidet vedligeholdelsessamarbejde med naboejendommen.

Samarbejdet vil bestå i at de to bestyrelser holder nogle fællesmøder i løbet af året; herunder forud for generalforsamlingerne. Bestyrelserne kan således indstille de samme vedligeholdelsesarbejder til generalforsamlingerne, og bestyrelserne kan samarbejde om udførelsen. Med dette samarbejde kan man opnå rabatter, og ensartethed, men det er ikke ensbetydende med, at den ene ejendom ikke kan få udført arbejde uden den anden ejendom er med.

Ad 8. Status omkring nedlægges af opgang 40 – orienteringspunkt

Bestyrelsen oplyste, at der som sådant ikke var konkret nyt. Der var nedsat en arbejdsgruppe. Der var fortsat interesse til, at den ”ledige” opgang skulle tilbydes de i opgangen berørte andelshaver, så de kunne udvide med et værelse. Arkitektfirmaet Friborg & Lassen havde undersøgt, at etablering med strøm, varme og gulve ville koste ca. 450.000 kr. Der arbejdes på at få ejendomsvurderingen forhøjet med etableringsprisen, og at indtægten ved ”trappesalget” på andelsbasis og merindtægt i boligafgifter, ville medføre, at foreningen ikke ville lide et tab ved at stemme ja til forslaget.

Ad 9. Valg til bestyrelsen

Alle var de opstillede var indstillet på genvalg. Der var ikke modkandidater.
Bestyrelsen efter valg

Anders Zeuner	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Peter Spanget	bestyrelsesmedlem	på valg 2015
Bruno Erbst Nielsen	bestyrelsesmedlem	på valg 2015
Rik Svendsen Rose	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
René Jakobsen	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Heidi Hansen	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Max Mahnecke	bestyrelsesmedlem	på valg 2015

10. Valg af administrator og revisor

Afstemningsresultat, administrator:

Ja:	12
Nej	0
Blanke/ved ikke	0
Brevstemmer:	9 ja, 0 nej, 3 blanke

Dermed blev DATEA **genvalgt**.

Samme resultat med hensyn til revisorvalg.

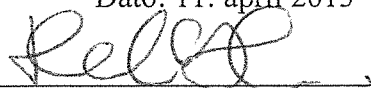
Dermed blev GLB Revision **genvalgt**.

Ad 11. Eventuelt.

- Forslag om, at der blev serveret pizza til generalforsamlingerne, så ville flere måske møde op. Dette ville bestyrelsen tænke positivt over.
- Opfordring til at melde sig ind i arbejdsgruppen. Der var ikke nye, der ville med i gruppen. Gruppen fortsætter som hidtil med. Max, Rita, Simon, Trine, Marion, Lillian, Jacob, Rene og Kasper fra naboejendommen.

Da der ikke var flere punkter til referat, sluttede dirigenten med tak for god ro og orden kl., 20:40.

Dato: 11. april 2013

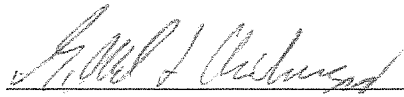


Som dirigent, Heidi Hansen



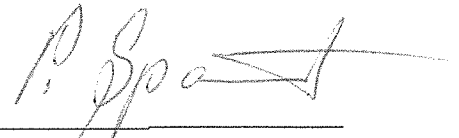
Som referent, Kirsten Kloster

I bestyrelsen:

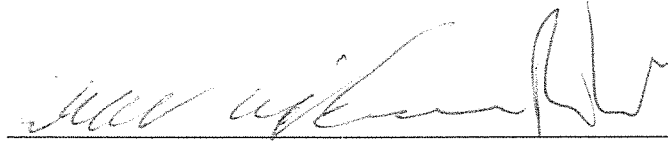


Mikkel Zwergius Christensen

Anders Zeuner



Peter Spanget



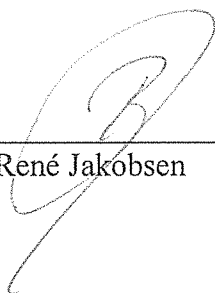
Bruno Erbst Nielsen

Rik Svendsen Rose



Hedi Hansen

Max Mahnecke



René Jakobsen

Bestyrelsens beretning 2013-2014

2013 – 2014 i bestyrelses sammenhæng har særligt været præget af forberedelserne til istandsættelsen af opgangene.

- **Opgangsistandsættelse.** Projektet er i fuld gang og ventes afsluttet i første halvår 2014. Malermester Elligsøe står for istandsættelse og bestyrelsen har fået bistand af Arkitektfirmaet Friborg og Lassen både til udbudsmateriale og byggestyring. Samarbejdet med Friborg og Lassen har været tilfredsstillende, og de første opgange er færdig-istandsatte med et godt resultat.
- **Digital varmeaflesning.** I forbindelse med seneste aflæsning blev der skiftet til digitale målere. Vi ser frem til en lille besparelse og mindre besvær med aflæsning fremover.
- **Sprunget vandværk.** Der har været vandskade i 38 pga. et sprunget vandværk. Skaderne er dækket af forsikringen, da røret var relativt nyt. Skaden ses som en påmindelse om vigtigheden af, at fortsætte den løbende udskiftning af vandværk og faldstammer.
- **Vaskemaskine 5.** Efter utallige reparationer er vaskemaskine 5 udskiftet til en nye og støjsvag model.
- **Reparationer.** Der har været foretaget en del småreparationer, herunder reparation af huller i taget, udskiftning af låse, ventilation i kælder, og udskiftning af kloakledning omkring opgang 28 mv.
- **Fællesarrangementer.** I løbet af året har foreningen afholdt flere fælles arrangementer, herunder gårdfest og fastelavn. Tak til de, der har stået for arrangementerne.
- **Salg.** Der har igen i år været flere salg både internt og eksternt. Foreningens lejligheder er fortsat attraktive, og de lejligheder, der ikke sælges på venteliste, finder hurtigt en køber på anden vis.
- **Arbejdsgruppen:** Arbejdsgruppen har afholdt en række arbejdsweekender, der har været velbesøgte. Der er foretaget cykelrydning, pudset vinduer, vasket postkasser og meget mere. Tak til arbejdsgruppen for engagement og indsats.

Bestyrelsen