



A/B Matosa, matr. Nr. 1153 af Utterslev

Ordinær generalforsamling

Referat

Titel	Ordinær generalforsamling A/B Matosa 2008
Mødedato	23. oktober 2008
Mødereferat skrevet	Benneth Kjørup Henriksen
Til stede fra bestyrelsen	Herluf Christensen, Simon Jacobsen, Alexander Jacobsen, Benneth Henriksen, Kristian Linkær samt Dorthe Seifert Teide

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen opstiller Simon
Simon enstemmigt valgt.

Simon konstaterede indledningsvis, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf. vedtægterne.

Antal stemmeberettigede: 20

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år

Herluf gennemgik som formand det forgangne år:

- Byggeprojektet blev endeligt afsluttet omkring nytår efter flere forsinkelser. Projektet beløb sig samlet til ca. 5.700.000 kr. Dette var 200.000 over budgetet, hvilket fortrinsvis skyldes forbedringer i lejelejligheder, omkostninger til byggerådgivning samt renteudgifter. Overskridelsen svarer til en overskridelse på ca. 3,5%.
- Ejendommen er blevet gennemgået af ekstern byggesagkyndig med henblik på at identificere ejendommens tilstand. Rapporten viser at vores ejendom generelt er i god stand, og vi forventer ikke større arbejder (tag, vinduer osv.) de førstkomende år, til gengæld skal vi forvente mindre vedligeholdelsesarbejder bl.a. ved trapper til opgange.
- Der er i årets løb opsat belysning i gården jf. ønske på sidste års generalforsamling.
- Der er lavet stikkontakter på loftet, ligeledes jf. ønske på generalforsamling.
- Nolsø, skal ydes en stor tak for at have foretaget komplet maling af hele kælderens.
- Der var i år stor tilslutning til hoveridagen, hvor ca. 25 deltog i hoveridagen, og ca. 35 deltog i aftenens fest – som bestyrelsen opfatter som meget vellykket. I den forbindelse blev indkøbt pavillon med sider, som kan benyttes til fremtidige arrangementer.
- Bestyrelsen har i lighed med tidligere år holdt julefrokost (i marts) og havde en rigtig hyggelig aften sammen.
- Der blev i foråret indkøbt ny grill samt nye havemøbler.

- Vi har i løbet af året desuden fået nye andelshavere:
 - Flemming i opgang 13, 4.tv.
 - Derudover står der aktuelt 3 lejligheder tomme, som bestyrelsen forsøger at sælge.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab med værdiansættelse.

Kristian redegjorde for årets resultat, som er 30.313 kr. Dette er betydeligt lavere end sidste år, på trods af sidste års hævelse af boligafgiften.

De markant højere omkostninger i regnskabet er dels at prisen for vand er steget markant samt renter/afdrag på vores nye lån i forbindelse med byggeprojektet.

Alexander redegjorde for værdiansættelsen, som andrager 48.070.000 kr. (Dette er et fald i forhold til sidste års vurdering på ca. 6.000.000 kr. svarende til ca. 12%).

Stemmer for: 20 Stemmer imod: 0 Ikke afgivet: 0
 Årsregnskab og værdiansættelse blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Forslag til budgetter blev delt rundt, og Kristian gennemgik budgetterne. Der er fra bestyrelsen udarbejdet to budgetter henholdsvis med stigning på 15% fra januar samt et budget, hvor vandudgiften trækkes ud af boligafgiften. Vandet udgør 12,5% af vores samlede udgifter. Ved at betale for vandet a'conto frem for via boligafgift får vi mulighed for at regulere betalingen løbende hvis priserne skulle ændre sig i løbet af året.

Afstemning for 15% stigning af boligafgiften:

Stemmer for: 20 Stemmer imod: 0 Ikke afgivet: 0
 Budgetter blev enstemmigt vedtaget.

Afstemning om omlægelse af vandopkrævning til a'conto opkrævning, og derved kun en forøgelse af boligafgiften på 2,5%:

Stemmer for: 20 Stemmer imod: 0 Ikke afgivet: 0
 Budgetter blev enstemmigt vedtaget.

5. Orientering om byggeprojekt – 1 års gennemgang

Der har nu været 1 års gennemgang af byggeprojektet, og vores byggerådgiver har været med rundt i de lejligheder, som havde indsigelser. De ting, som byggerådgiveren identificerede som værende knyttet til byggeprojektet, er efterfølgende blevet udbedret af entreprenøren. Bestyrelsen har derfor frigivet den garantistillende som blev krævet af entreprenøren, om projektet opfattes som fuldstændigt afsluttet.

6. Indkomne forslag:

- a. **Bestyrelsen foreslår i lighed med tidligere år, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioriteringer af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås.**

Stemmer for: 20 Stemmer imod: Ikke afgivet:
Enstemmigt vedtaget

- b. **Bestyrelsen foreslår, at der i forbindelse med årlige hoveridag holdes gårdfest om aftenen, og at der afsættes et beløb hertil. Bestyrelsen foreslår 10.000 kr.**

Stemmer for: 20 Stemmer imod: Ikke afgivet:
Enstemmigt vedtaget

- c. **Som en del af budgettet for 2008-2009 foreslår bestyrelsen en stigning i boligafgiften på 15% fra 1. januar 2009.**
Blev besluttet i forbindelse med budgettet

- d. **Bestyrelsen foreslår, at udgifter til vand flyttes fra den almindelige boligafgift over til et a'conto system – således at der i fremtiden opkræves a'conto vand og varme. Da vand pt. udgør ca. 12,5% af budget, vil dette medføre en reduktion af boligafgiften på 12,5%. Fordelingen vil ske efter samme princip som i dag bruges til det varme vand, nemlig antal haner og rum i de enkelte lejligheder.**
Blev besluttet i forbindelse med budgettet

- e. **Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 5% fra 1. juli 2009.**
Alexander forklarede baggrunden for forslaget, som vil bevirke at vi forventer at kunne få overskud ved regnskabsårets afslutning.

Stemmer for: 20 Stemmer imod: Ikke afgivet:
Enstemmigt vedtaget

- f. **Der er indkommet forslag fra Sigmund Nolsø – bolig nr. 175, at der indkøbes en ny kondicykel til motionsrummet i kælderen.**
Nolsø redegjorde for forslaget og tilbud at få indhentet tilbud på en demonstrationscykel fra SAGAttrim.

Afstemning om ramme på op til 7.500 kr.:

Stemmer for: 14 Stemmer imod: 6 Ikke afgivet:
Forslaget er vedtaget.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, idet 3 medlemmer er på valg.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg: Kristian, Simon og Benneth

Alle medlemmer ønsker at genopstille, der var ingen modkandidater, og alle 3 blev således genvalgt.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer

Vi har pr. Leif Nielsen og Dorthe Teide som suppleanter. Dorthe ønsker at genopstille, desuden ønsker Flemming Oder at opstille.

Flemming og Dorthe er valgt som suppleanter

Valg af kritisk (intern) revisor.

Hans Knudsen fraflytter, og ønsker derfor ikke at genopstille. Eva Kaas ønsker at opstille, og blev enstemmigt valgt.

Ekstern revisor:

Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter det gode samarbejde med Søren. Dette blev enstemmigt vedtaget.

9. Eventuelt

- Herluf gjorde desuden opmærksom på, at der pr. 1. august 2008 er lovkrav om HFI/HPFI relæ i alle beboelsesejendomme. Bestyrelsen har allerede fået udskiftet ejendommens fælles el-tavler. Bestyrelsen vil snarest få elektriker til at syne alle lejligheder med henblik på at få udbedret eventuelle installationer, som ikke lever op til lovkrav, dette vil ske for den enkelte andelshavers regning. Andelshavere må gerne selv indhente tilbud.
- Der er pr. 1. januar 2010 krav om postkasser i stueniveau ved alle etageejendomme. Bestyrelsen vil derfor i det kommende år undersøge muligheder for postkasser i de enkelte opgange.
- Leif opfordrer til at vi får vedligeholdt vores hoveddøre til foråret. Bestyrelsen vil tage opfordringen til efterretning og få indhentet tilbud.
- Mulighed for fremleje af andele.
I forbindelse med salg, har man selvfølgelig samme mulighed for at fremleje som øvrige andelshavere jf. vedtægterne.
- Herluf indskærpede desuden at vi alle hjælper til at holde ejendommen pæn, bl.a. ved følgende:
 - Ikke store ting samt pap og glas i affaldsskakter
 - Sørge for ikke at smide cigaretskod i opgange, kælder o.l.
 - Sørge for at tømme tørrerum dagen efter ophængning (eller så snart tøjet er tørt)
- Hjemmeside
Flemming (suppleant) har lovet at udbygge og vedligeholde vores hjemmeside
- Vær fortsat opmærksom på trick-tyve, og luk ikke fremmede ind i opgangene uden at undersøge deres ærinde.

- Spørgsmål fra beboer vedrørende tidspunkt for "ro".
Simon besvarede, at vi har en forældet husorden. Bestyrelsen opfordrer til generelt at vise hensyn. Der henstilles desuden til ikke at smække for meget med døre, støvsuge sent/tidligt osv. Bestyrelsen vil udarbejde nye retningslinier for husorden, som runddeles, dog forsøges ikke at lave alt for firkantede rammer.
- Salg af lejligheder:
Alexander fortalte, at det nu er blevet sværere at sælge andele. Bestyrelsen opfordrer derfor kommende sælgere til at være i god tid, da der må forventes at kunne gå noget tid med at finde en køber. Vi har vores venteliste, hvor hver andelshaver kan have én person på venteliste. Men bestyrelsen opfordrer til, at hvis andelshavere kender til andre mulige købere, at give besked, da det ikke altid er muligt at få lejligheden solgt til personer på ventelisten.

Simon takkede slutteligt for god ro og orden.

Bent Hult

Kenneth Jørgensen

Jens

Ulf Christensen