



A/B Matosa, Statholdervej 13, kld. 2400 København NV
☎ 35 81 57 19 Girokonto: 178-3637 Se-nr: 16 11 17 16
Matrikel nr. 1153 af Utterslev

Referat ordinær generalforsamling 2007

Torsdag den 25. oktober 2007

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen indstiller Simon som dirigent.

Enstemmigt valgt.

Simon konstaterer at generalforsamlingen er korrekt indkaldt.

Antal fremmødte stemmeberettigede: 28

Generalforsamlingen er hermed beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Steen fremlagde som formand beretning for det forgangne år:

- Vores store byggeprojekt har taget meget tid i løbet af året. Der har i dag været endelig gennemgang, og de sidste rettelser vil nu blive udført.
- Vi har fået etableret ny legeplads, som bliver brugt meget.
- Bestyrelsen har fået indrettet kontor.
- Der er lavet ny hjemmeside (www.matosa.dk)
- Der har været afholdt hoveridag. Der blev malet cykelskur, blomsterkasser, bænke. Der blev fejret og ordnet ved haven. Der blev vasket opgange og lamper mm. Dagen forløb vellykket, og der var en dejlig hygge efterfølgende med grill.
- Vi har fået gennemgået alle forsikringer og samlet alle forsikringerne som nu er både billigere og med bedre dækning.
- Vi har fået gennemgået vores bankforbindelser. Vi kontaktede 4 pengeinstitutter, som afgav tilbud, og valget faldt på Danske Bank. Det har givet lettelser for vores kasserer og vi har opnået økonomiske fordele.
- Udskiftning af beboere, i alt 6 nye beboere.
 - 13 Lars Jensen
 - 15 Flemming Ole og Ditte
 - 5 Brian Nielsen
 - 5 Louise Kirkelund
 - 5 Line Kaptajn
- Vores lejeaftale med 3G er oppe at køre, og vi får årligt 30.000 kr. i lejeindtægt.
- Lejlighederne til Bispebjerg har fået nye badeværelser og justeret lejen fra ca. 1600 kr./mdr. til 3000 kr./mdr.

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

- Alexander fremlagde årsregnskabet.
- Årets resultat: ca. 250.000 kr. i år. Hovedårsag er fordelagtig brug af byggelån, som har givet en stor besparelse på renter og afdrag på realkreditlån.
- Boligafgiften steg sidste år med 15 %, hvilket giver en forøget indtjening.

- Højere renteindtægter, hvilket hovedsagelig skyldes omlægning af bank.
- Udgifter til el er steget markant, hvilket skyldes belysning om natten i opgange samt generel prisstigning på el.
- Vi har købt lift i skraldeopgang, hvilket var en ekstraordinær udgift (som på sigt giver en besparelse, da leje var meget høj).
- Øgede udgifter til renholdelse pga. byggeprojektet.
- Vores reparationer på vedligeholdelse er faldet markant i forhold til sidste regnskabsår, hvilket hovedsageligt skyldes forbedringerne i forbindelse med byggeprojektet.
- Af Balancen fremgår, at vi har aktiver/passiver for ca. 55.850.091 kr.
- Der er igen i år hensat penge til byggesagen på 2.700.000 kr. til dækning af den resterende del af byggelånet.
- Vi har således en egenkapital på 48.198.977 kr.

Spørgsmål:

Hvad dækker de enkelte poster over? (udspecificering kan ses af noterne)

Godkendelse af regnskab:

Enstemmigt godkendt (28 stemmer)

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Det bemærkes, at bestyrelsen vil foreslå forhøjelse af boligafgiften jf. generalforsamling 2006.

Med det foreslåede likviditetsbudget (med stigning i boligafgift på 10 %) forventes et resultat på -13.930 kr. Hvilket ikke giver anledning til yderligere forhøjelse af lejeindtægt, da vi har likvid beholdning på 553.670 kr.

Godkendelse af budget:

Enstemmigt vedtaget (28 stemmer)

5. Orientering om byggeprojekt.

Økonomisk ser projektet ud til at holde. Der har været en del uforudsete udgifter, hvilket der også var budgetteret med.

Det forventes at projektet afsluttes medio november.

Spørgsmål:

Beboer oplyser, at der skal hentes garanti af elektriker, for at opnå garanti for eventuel etableret gulvvarme. (Det er op til den enkelte beboer at kontakte Johnny, elektriker).

Hvad er proceduren for udbedring af mangler?

Ved gennemgang dags dato er lavet liste over fejl og mangler. Listen er udarbejdet i samarbejde mellem foreningens byggerådgiver og entreprenøren.

Håndværkerne varsler, når de kommer og udbedrer fejl og mangler.

Hvad med de egen indkøbte fliser til gulv?

De beboere, som har indkøbt fliser selv, vil få refunderet beløb svarende til udgiften ved standardfliser for det pågældende antal kvadratmeter.

Hvad sker der med nøgler, som er bortkommet?

Bestyrelsen er ikke bekendt med mistede nøgler, og i givet fald skal låsen omstilles og nye nøgler anskaffes.

Hvornår sker en opgørelse af refusion for eget udført arbejde?

Bestyrelsen kontakter entreprenør og undersøger.

Hvornår returneres nøgler?

Nøgler vil blive returneret efter projektet er endt.

Hvad ligger til grund for aftalen med entreprenøren? Der er nu ændret rørføring, som bevirker at der nu er huller i væggen, hvad kan der gøres ved det?

Der er nogle gråzoner i forhold til udbedring af nyere badeværelser. Men som udgangspunkt er det den enkelte beboer, som må bekoste det som forbedring. Det ligger dog i entreprisen at udbedre håndværksmæssigt korrekt, dvs. fylde huller mm.

Der blev forud for projektet givet udtryk for, at eneste udgift for den enkelte beboer skulle være malerarbejde, alt andet skulle udføres håndværksmæssigt korrekt i entreprisen? Det er korrekt. Det har imidlertid været en udfordring at lave udførelse, som giver badeværelser uden synlige ændringer.

Man kunne godt have været lidt mere large med at afhjælpe gener ved rør-stumper, hvorfor er dette ikke sket?

Hvorfor er der udført dørtrin i beton ind til badeværelserne?

Bestyrelsen kan ikke give en fyldestgørende forklaring, men har i projektforsøget forsøgt at løse problemerne bedst muligt ad hoc i projektet.

6. Indkomne forslag.

Vedtægtsændringer til første behandling:

a) Forslag om mødepligt til hoveridag, 1. behandling:

Bestyrelsen foreslår at hoveridagen gøres obligatorisk, og fravær skal medføre en bøde. Bestyrelsen foreslår derfor, at der tilføjes et stk. 6 til §10:

”§10 Stk. 6.

Der er en fast hoveridag om året. Det er obligatorisk at én person pr. andel deltager. Er der ikke fremmøde fra en andel skal der betales en bøde. Bødens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Manglende betaling af bøden kan medføre eksklusion af foreningen i overensstemmelse med § 23. Bestyrelsen fastsætter datoen for hoveridagen.”

Afstemning:

Antal stemmer for: 14

Antal stemmer imod: 12

Antal stemmer blank: 2

Forslaget er faldet, da der ikke er 2/3 fremmødte eller 2/3 for forslag et jf. vedtægterne.

Vedtægtsændringer til andenbehandling efter at være godkendt ved førstebehandling:

b) Ændring vedrørende fuldmagter til generalforsamlinger, 2. behandling:

Efter flere opfordringer foreslår bestyrelsen at vedtægterne ændres så det bliver muligt at give bestyrelsen eller andre medlemmer af foreningen skriftlig fuldmagt. Bestyrelsen foreslår derfor følgende ændring af §25 stk. 4:

”§25 Stk. 4.

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give skriftligt fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, bestyrelsen eller en anden andelshaver, til at afgive stemme på generalforsamlingen.”

Afstemning:

Antal stemmer for: 28
Antal stemmer imod: 0
Antal stemmer blank: 0

Forslaget er enstemmigt vedtaget, og indskrives i vedtægterne.

c) Ændring vedrørende hvorledes foreningen tegnes, 2 behandling:

Bestyrelse ønsker vedtægterne ændre så ledes at foreningen tegnes af enten formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening eller et flertal på mindste fire bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen foreslår derfor følgende ændring af §32:
”§32:

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening eller et flertal på mindst fire andre bestyrelsesmedlemmer i forening.”

Afstemning:

Antal stemmer for: 27
Antal stemmer imod: 0
Antal stemmer blank: 1

Forslaget er vedtaget, og indskrives i vedtægterne.

d) Ændring vedrørende forbedringer i lejlighederne, 2 behandling:

Bestyrelsen ønsker indskrevet i vedtægterne at vi benytter retningslinjerne fra ABF i forbindelse men opgørelsen af værdien af evt. forbedringer. Bestyrelsen foreslår derfor følgende ændring af §15 stk. 3:

”§15 stk. 3:

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser på grund af alder eller slitage. Retningslinjerne fra ABF benyttes. Er der tale om eget arbejde kan bestyrelsen dog kræver dokumentation for korrekt udførelse, fx i forbindelse med vådrumssikring.”

Afstemning:

Antal stemmer for: 28
Antal stemmer imod: 0
Antal stemmer blank: 0

Forslaget er enstemmigt vedtaget, og indskrives i vedtægterne.

Forslag der ikke kræver vedtægtsændringer.

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

Afstemning:

Antal stemmer for: 28
Antal stemmer imod: 0
Antal stemmer blank: 0

Forslaget er enstemmigt vedtaget

f) Bestyrelsen foreslår at der i forbindelse med den årlige hoveridag holdes en gårdfest om aften og at der afsættes et beløb hertil. Bestyrelsen foreslår 10.000 kroner.

Afstemning:

Antal stemmer for: 27
Antal stemmer imod: 0
Antal stemmer blank: 0

Forslaget er enstemmigt vedtaget

- g) Som en del af budgettet for 2007-2008 forslår bestyrelsen en stigning i boligafgiften på 10 %.
Stigningen er godkendt jf. vedtagelse af likviditetsbudget.
- h) Der er indkommet forslag fra, Steen AA. Pedersen lejl. 183, om at der opsættes låger indtil gården. Der forventes en pris for dette på omkring 50.000 kr.

Afstemning:

Antal stemmer for:	4
Antal stemmer imod:	21
Antal stemmer blank:	1

Forslaget er forkastet.

Alternativt forslag:

Vi afventer i 2 år, til bøgehækken er vokset, og omfanget af færdsel kan konstateres, hvorefter forslaget tages op igen på generalforsamling (bestyrelsen indhenter konkret tilbud).

Afstemning:

Antal stemmer for:	25
Antal stemmer imod:	0
Antal stemmer blank:	2

Forslaget er vedtaget

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

Alexander, ønsker genvalg

Steen, ønsker genvalg

Herluf, ønsker genvalg

Ingen andre kandidater, hvorfor alle 3 medlemmer fortsætter i bestyrelsen.

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

Dorte ønsker genvalg, og bestyrelsen anbefaler Dorte, da hun deltager i kassererarbejdet.

Leif stiller op

Dorte og Leif er valgt

Valg af ekstern revisor:

Hans Knudsen genopstiller, og vælges enstemmigt.

Valg af revisor:

Bestyrelsen anbefaler fortsat samarbejde med Søren.

Søren er enstemmigt genvalgt.

9. Eventuelt.

- Der er ønske om skitse over de forskellige typer lejligheder (plantegning) evt. med angivelse af kvadratmeter, månedlig boligafgift og værdiansættelse.
- Spørgsmål til ejendommens forsikringer: Har vi fælles glas og kummeforsikring? Nej, kun forsikring af ejendommens vinduer.
- Spørgsmål: Hvorfor er lyset tændt om natten? Det er spild af el.
Der har tidligere været ønske om belysning, desuden er en del kontakter ikke funktionsdygtige. Bestyrelsen undersøger, hvad udbedring af kontakter vil koste. Evt. opsætning af sensorer. Bestyrelsen laver desuden beregning af nuværende omkostning til lys i opgange.

- Bestyrelsen har besluttet at opsætte små lamper i forbindelse med terrassen, så man kan grille efter mørkets frembrud. Lamperne vil kunne tændes fra cykelskuret.
- Der er meget mørkt langs huset i gården. Er der mulighed for opsætning af lys?
- Hvorfor er vores varme vand så varmt? Kan temperaturen sænkes?
Der er krav til temperaturen i varmtvandsbeholderen grundet risiko for bakterier.
- Kan vasketiden rykkes til kl. 21.00 eller 22.00? Evt. i weekenden?
Nej, af hensyn til beboere over vaskeriet.
- Hvorfor bruges vores dyre plæneklipper ikke noget mere?
Bestyrelsen vil opfordre viceværten til at klippe oftere. Det skal dog forsvares, at viceværten i år har været hårdt belastet af arbejde i forbindelse med byggeprojektet.
- Er der flere lokaler i stil med fitnessrummet? Eksempelvis indretning af lokale til brug for overnattende gæster?
Der er ikke umiddelbart ledige rum i kælderen, desuden vil det være problematisk lovmæssigt at indrette til beboelse i kælderen.
- Kan lyset på loftet forlænges? Og evt. opsætning af stikkontakt, så der kan trækkes en lampe ind i loftrum?
Bestyrelsen vil undersøge muligheden forlængelse af lys-perioden samt evt. kontakter.
- Tidligere var det ikke tilladt at opsætte opvaskemaskine pga. faldstammer, er dette stadig gældende?
Nej, der er ingen problemer i opsætning af opvaske-/vaskemaskiner.
- **Henstilling fra bestyrelsen:**
- Sørg for ikke at smide skrald og skodder i opgange og kælder.
- Sørg for at smide større skrald ned i skralderum eller ned i skraldespand, da det kan sætte sig fast i bunden af skakten og skabe svineri ved tømning.
- Husk af fjerne vaskelåse
- Husk af respektere vasketider
- Opfordring til deltagelse i næste års hoveridag

For dette referat:

Benneth Henriksen

8/11 - 2007 Alexander Sørensen
 9/11 - 2007 Yeshu Christensen
 Benneth Henriksen
 Dorte Sørensen