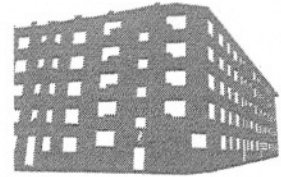


Generalforsamling 2016



A/B Matosa
Statholdervej 13, kld
2400 København NV
Matrikel nr. 1153 af Utterslev
Se-nr: 16 11 17 16

Mail: bestyrelsen@matosa.dk
Web: www.matosa.dk

Dansk Bank
Reg. Nr: 3001
ErhvervsGiro: 1783637
IBAN: DK3730000001783637

Mødedato 27. oktober 2016

Mødereferat skrevet af Dennis

Deltagere Herluf, Flemming O., Dennis, Niels, Kristian,
bestyrelsesmedlemmer

Fraværende
bestyrelsesmedlemmer Michael

1. Valg af dirigent:
 - a. Niels er valgt til dirigent
 - b. Der er 19 fremmødte andelshavere samt 1 fuldmagt til stede.

2. Nye vinduer – orientering fra bestyrelsen og rådgiver:
 - a. Gaihedes repræsentant forklarer om renoveringen/udskiftningen af vinduerne.
 - i. Vi har accepteret en pris fra entreprenør, efter at den har været i underhånds bud blandt 3 udvalgte entreprenører. Den valgte entreprenør er Rebo A/S med 6.228.125,00 kr. inkl. Moms, for renoveringen.
 - ii. Der er sat over 1 mio. kr. af til uforudsete omkostninger, så vi har en forventning om, at det samlede beløb bliver lavere end budgettet.
 - iii. Der blev taget beslutning om, at bede om priser nu, men med udførelse i foråret 2017 – dette har vist sig at medføre en økonomisk besparelse, som forventet.
 - iv. Byggearbejdet forventes at vare 4-5 måneder. Der vil komme en nøjagtig tidsplan ud.
 - v. De nye vinduer har 4 gange så høj en isolerings evne, som de gamle.
 - vi. Terrasse dørene vil få glas hele vejen ned, for at få mere lys ind.
 - vii. Vinduerne er valgt hvide.
 - viii. Der vil også blive udskiftet sålbænke på hvert vindue (betonstykket under hvert vindue).
 - ix. Aftrækskanaler vil blive rensset.

 - b. Mulighed for spørgsmål vedrørende renoveringsprojektet
 - i. *Hvor lang tid vil arbejdet foregå pr. lejlighed?*
 1. hvert vindue vil tage i omegnen af 2-3 timer at udskifte.
 2. efter vinduet er blevet sat i, vil der komme en fugemand.
 3. Det forventes at entreprenøren vil tage én bygningsside ad gangen. Det betyder derfor, at der kan gå uger/måneder fra det første vindue er udskiftet, til det sidste bliver udskiftet.
 - ii. *Går man ud og låner til de 6.228.125,00 kr.?*
 1. Ja, vi kommer til at tage et byggelån. Og kun på det beløb vi har brug for – i tilfælde af opgaven skulle blive billigere end budgetteret.

3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år:
 - a. Herluf beretter om det forgangne år. Beretning kan udleveres af bestyrelsen.

4. Forelæggelse af årsregnskabet, værdisættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab med værdisættelse:
 - a. Niels beretter om årsregnskabet 2015-2016. Vi har færre omkostninger til vicevært end budgetteret, grundet den milde vinter. Vi har haft lidt højere udgifter til vedligeholdelse. Den største udgift er fortsat til andelsforeningens lån. Alt i alt ligger vi tæt på budget.
 - b. Afstemning om godkendelse af årsregnskab
 - i. Vedtaget med stemmerne 20 af 20 mulige.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse:
 - a. Niels informerer om drifts- og likviditetsbudget 2016-2017. Vi har valgt at bibeholde budget for vicevært, fordi vi ikke er klar over om der kommer en hård vinter. Vi ser ingen grund til at sætte det ned. Budget for Reparationer hæves. Vi har over 700.000,00 kr. på kontoen, som det ser ud lige nu. Vi skal have foretaget en ny valuarvurdering i 2017 – efter vinduesrenoveringen.
 - b. Spørgsmål: Alexander foreslår at vi hæver budget for henholdsvis ejendomsskatter og selskabsskatter. Bestyrelsen er enig, og det bliver rettet i budgettet.
 - c. Afstemning om godkendelse af drifts- og likviditetsbudget inklusive rettelse fremført på GF.
 - i. Vedtaget med stemmerne 20 af 20 mulige.

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.
 - i. Vedtaget med stemmerne 20 af 20 mulige.

 - b. Kristian Linkær, foreslår at udlejningstjenester såsom Airbnb mv., accepteres for en prøveperiode på 1 år. Efter dér, kan man vurdere om det skal være acceptabelt eller ulovligt.

Bestyrelsen er enig i, at en prøveperiode bør indføres.

 - i. Det er vigtigt at pointere, at det ikke skal blive en forretning for folk, men kun dreje sig om udlejning i maksimalt 6 uger om året (normal ferie pr. år).
 - ii. Spørgsmål: er der nogle der benytter sig af disse tjenester i dag?
 1. Kristian Linkær svarer, at der er en håndfuld som har benyttet sig af det i sommers. Formentligt uvidende at det er ulovligt, uden bestyrelsens accept – som reglerne er i dag.
 2. Der bliver talt frem og tilbage om fordele og ulemper.
 - iii. Der stemmes om at ændre vedtægterne, så det gøres lovligt at korttidsudleje, maksimalt 6 uger årligt, uden bestyrelsens accept. Da vi ikke er nok til at gennemføre forslaget, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.
 1. Vedtaget med stemmerne 18 af 20 mulige. 1 stemmer blankt. 1 stemmer mod.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
 - a. 3 bestyrelsespladser er på valg.
 - i. Niels genopstiller til bestyrelsen
 - ii. Morten stiller op til bestyrelsen
 - iii. Karsten stiller op til bestyrelsen
 1. Vedtaget. Ingen øvrige ønsker at stille op.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer:
 - a. 2 suppleant pladser er på valg.
 - i. Michael Dethmer genopstiller til suppleant.
 - ii. Kristian Linkær genopstiller til suppleant.
 1. Vedtaget. Ingen øvrige ønsker at stille op.
9. Valg af intern- og ekstern revisor
 - a. Intern revisor på valg
 - i. Anne Brask genopstiller.
 1. Vedtaget. Ingen øvrige ønsker at stille op.
 - b. Ekstern revisor på valg.
 - i. Søren genopstiller.
 1. Vedtaget. Ingen øvrige ønsker at stille op.
10. Eventuelt.
 - a. Katja vedrørende hund i andelsboligforeningen.
 - i. Et medlem fortæller, at han mener at hvis der ikke er gulvtæppe på, så vil det larme meget med hundepoter på gulvet – for beboere nedenunder.
 - ii. Det er i dag lovligt at have en hund på besøg.
 - iii. Kristian Linkær ligger op til, om man kunne kræve at folk med hund skulle have gulvtæppe på.
 - iv. En anden bekymring er, om hundene så måtte rende frit rundt i haven. Det ville kunne skabe utryghed blandt nogle beboere.
 - v. Niels forklarer, at beboerne i foreningen til enhver tid kan henvende sig til bestyrelsen, såfremt de mener at andre beboere ikke overholder reglerne, og er utilfredse med det.
 - vi. Der er ikke opbakning til at gå videre med emnet i denne omgang, da kun 3 er interesserede i en afstemning.
 - b. Bestyrelsen foreslår, at vi ved den ekstraordinære generalforsamling, stemmer om følgende tilføjelse/ændring til vedtægterne: Såfremt der opstår uenighed omkring prissætning på en andelsbolig, i forbindelse med vurdering af forbedringernes værdi, skal bestyrelsen udpege en godkendt vurderingsmand, til at lave en vurdering af forbedringer og løsoøre. Beløb til vurderingsmanden afholdes af beboeren.
 - i. Spørgsmål fra salen: hvorfor må man ikke sælge over andelsboligens værdi? Hvad vil der ske ved det?
 1. Alexander forklarer, at bestyrelsen altid skal forholde sig til andelskronen, samt forbedringer i en lejlighed. Forbedringerne må ikke vurderes for højt – derfor benytter man en syn- og skønsmænd. Alternativt kan man gemme regninger for alt der er udført, som bevis for forbedringerne.

- ii. Det er kommet frem, at vi med de nuværende regler i foreningen, ikke har behov for at stemme, da det allerede forholder sig som beskrevet i forslaget.
- c. Herluf pointerer, at man skal benytte de forskellige affaldsbeholdere der er opstillet og opmærket. Der ud over skal storskraldet først stilles ud på dagen eller tidligst aftenen inden.
- d. Andelshaver foreslår at vi indkøber en ekstra tørretumbler, da man ikke kan nå at tørre alt det vaskede tøj, hvis man ikke skal gå ind over andres tider.
 - i. Sluttidspunktet (kl. 20 slukker maskinerne) ændrer vi ikke umiddelbart på, da det er af hensyn til de beboere der bor tæt på.
 - ii. Der er flertal for at der indkøbes en ekstra tørremaskine. Bestyrelsen undersøger priser og indkøber såfremt det er en fornuftig pris.

11. Niels takker for god ro og orden.

Herluf Christensen

Niels Tux

Linda

Zijl

Flora og os

Mil