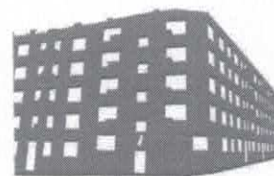


Ekstraordinær Generalforsamling 2020



Mødedato 8. september 2020

Mødereferat skrevet af Morten

Deltagere Herluf, Flemming O., Alexaner, Morten, Kristian,
bestyrelsesmedlemmer

Fraværende
bestyrelsesmedlemmer

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

1. Valg af dirigent:
 - a. Alexander er valgt til dirigent
 - b. Der er 38 fremmødte andelshavere samt 5 fuldmagt til stede. Da dette er over 2/3 af de stemmeberettigede er denne Generalforsamling fuldt beslutningsdygtig.

2. Fremlæggelse af renoveringsprojekt, herunder tag og altaner. Beskrivelse af fire scenarier, inklusiv økonomi.

Alexander fortæller om projektet, som er årsag til den ekstraordinære Generalforsamling. Gaihede har undersøgt ejendommen og fundet at taget skal udskiftes inden for maksimalt 5 år. Derudover kom det frem, at vores altaner som blev bygget i 1982 skulle have været godkendt i 2002. Det er de ikke blevet. Det betyder, at vi enten skal have nye altaner eller at altanerne skal pilles ned. Samtidig blev vi opmærksomme på, at der var en Byfornyelsespulje, som kan betale op til 1/3 af et projekts omkostning. Der var første ansøgningsfrist i april 2020. Byfornyelsespuljen har set på ejendommen og vil tilbyde op til 90.000 kr. i tilskud pr. ejendom, og 20.000kr. ekstra, hvis ejendommen må bruges som demonstrationslejlighed. Der blev anbefalet soltegl, som vil hjælpe med energien. Derudover kan der etableres et tostrenget varmesystem, som vil sikre bedre varme i alle boliger og bedre energiudnyttelse. Der blev talt om at klimasikre ejendommen og gøre noget for gårdmiljøet. Der har længe været tale om knopskydninger, som vil kunne blive bygget på 5. sal. Dette inddrager loftsrummene. Beboere på 4. sal kan i fald knopskydningerne bygges købe en ekstra etage til deres andel. Der vil ikke blive bygget toilet.

Ift. boligafgiftberegninger er det udregnet ud fra 1,5% i rente med fast afdrag over 30 år. Det kan blive gjort bedre, hvis man afdrager nogle elementer over længere tid. Derudover er der synergieffekten af, at man laver flere projekter på én gang og at stillads kun skal op én gang, som kan give en besparelse.

Jo flere beboere, der køber knopskydning, jo lavere stigning i boligafgift, da der er flere kvadratmeter, som der betaler boligafgift. Det vil koste loftsrummet for alle.

Hvis for få af beboerne på 4. sal ønsker at købe knopskydning vil økonomien i det falde sammen, og projektet vil ikke blive gennemført. Vi har forhåndsspurgt beboerne på 4. sal og 10 ud af 12 har tilkendegivet en interesse.

3. Spørgsmål og svar med Gaihede (og revisor, og bestyrelsen?)

Suna fra Gaihede fremlægger vedligeholdelsesrapporten og ansøgning til Byfornyelsespuljen. Hun fortæller om processen ift. altaner, der er ulovlige. Der er synergieffekt ved at lave flere projekter på én gang.

Man kan få penge fra Byfornyelsesprojektet, hvis man får solcelletegl og ejendommen må bruges som demonstrationsejendom. Byfornyelsen søger demonstrationsejendomme i NV. Solcellerne vil tjene sig selv ind over deres levetid. Fra 2021 kommer der en bekendtgørelse om, at man (foreningen) selv kan sælge strømmen til andelshaverne, hvorfor der skal etableres et batteri. Man fremtidssikrer ejendommen.

Altaner skal udbedres.

Taget skal sikres inden for fem år, da konstruktionen ellers vil give sig inden for fem år.

To-strengt varmesystem vil give bedre varmeflow og man vil kunne nedsætte fremløbstemperaturen og derved sparre på energien. Man skal ikke varme vandet så meget op for at det kan holde varmen i den yderste lejlighed, hvor det vender tilbage.

Vand på gulvet i kælderen kan give mistanke om utætheder. Derfor anbefales en tv-inspektion. Byfornyelsespuljen støtter også at man renoverer kloakker og lokal inddæmning af regnvand. Ejendommen ligger højt på en bakke, og vi kan modtage støtte, fordi vi hjælper de boliger, der ligger nede ad bakken.

Man kan se på, at stueetagerne kan få en udgang til den fælles gård. Hvordan det gøres er ikke etableret endnu.

Nye altaner kan gøres dybere og bredere. Man får en bedre opholdsaltan. Dem, der har spanske altaner lige nu vil man kunne se på, om man kan bygge altan.

Forslaget om knopskydning går på, at der etableres et tomt rum uden rumdeling. Man skal selv lave interne vægge. Rummene vil være indflytningsklare for beboere på 4. sal, der tilkøber knopskydningen. Der skal etableres hul i loftet og trappe mellem 4. og 5. sal.

Rummene vises på projektor.

4 forslag til renovering.

Forslag 1: Den fulde pakke: tag, altaner, øvrige forbedringer, knopskydninger.

Forslag 2: Den fulde pakke som ved forslag 1 uden knopskydninger.

Forslag 3: Nyt tag + altan med knopskydning.

Forslag 4: Nyt tag + altaner.

Nogle dele af projektet kan vi få støtte for andet kan vi ikke.

Nogle dele er forbedringer. Trappen er også forbedring. Solceller er forbedring. Altaner kan måske udgøre en forbedring.

Alexander præsenterer de estimerede boligafgiftstigninger. Beregningerne er baseret på et scenarie, hvor lånet er 1,5% og afdrages over 30 år. Tallene er konservative i forhold til, hvad der sandsynligvis vil kunne lade sig gøre. Den fulde pakke med knopskydninger, hvor 9

knopskydninger sælges vil give en boligafgiftstigning på 50% ud fra de konservative estimater ovenfor.

Hvis vi laver den fulde pakke uden knopskydning og derfor uden indtægt fra de kvadratmeter vil boligafgiftstigningen være 65%.

Det lille projekt uden knopskydning vil give boligafgiftstigning på 40-50%.

Der er et spørgsmål fra en person i forsamlingen, som mener, at de angivne priser er væsentlig højere end hvad de burde. Han spørger til processen omkring at få tilbud og anbefaler at vi tager en fagspecialist til hver enkelt del af projektet versus at spørge en totalentreprise. Alexander fortæller, at vi vil indhente tre tilbud og også fagspecialister. Andelskronen vil sandsynligvis falde med 30 millioner, idet vi optager et lån dertil, men dette vil delvist opvejes af værdistigningen af de forbedringer, der udarbejdes. Valuaren vil ikke forhåndsgodkende forbedringerne, men har tilkendegivet, at nogle af delene vil kunne gælde som forbedring. Eksempelvis kan man se solcellerne som et aktiv. Taget er ikke et aktiv, fordi man skal have et tag. Vurderingen, som ikke er en garanti, er, at der vil være et lille fald og dernæst en stigning.

En andelshaver spørger til processen omkring at få tilbud, om det er Bestyrelsen eller Gaihede, der undersøger dette. Suna fortæller, at det er Gaihede, der samler tilbud. Bestyrelsen eller Generalforsamlingen vælger, hvilket tilbud der vælges. Gaihede kender entreprenørerne. Gaihede kan vælge fagentreprenører. Der kan vælges en totalentreprenør. En andelshaver spørger til isolering af nord-siden, der er kold. Suna fortæller, at bygningen er bevaringsværdig og at det er begrænset, hvad man kan gøre ift. isolering.

En andelshaver spørger til om der er indtænkt differentiering i boligafgiftstigning ift. dem, der bor i stuen, som ikke kan få altan. Svaret er, at vi tænker i, at der skal være nedgang til gården. Løsningen ligger ikke klar, idet vi er udfordret af bygningen. Dialog omkring differentieret boligafgift. Muligvis kan dem, der har altaner betale lidt ekstra. Det skal tages op på en anden Generalforsamling.

En andelshaver spørger til hvornår en boligafgiftstigning, hvis man som 4. salsbeboer køber 5. sal finder sted. Svaret er, at boligafgiften stiger, når man får nøglen og de ekstra kvadratmeter står frit. Som forening kan vi muligvis leje loftsrummene, der ikke måtte købes af beboer på 4. sal, ud i mellemtiden. Hvis alle 4. salsbeboere vælger at sige nej til knopskydningen vil vi ikke bygge dem.

Spørgsmål om hvad der menes med at knopskydning er uden vægge. Man skal selv lave vægge inde i selve rummene. Der laves varme og elektricitet.

Spørgsmål om forventet levetid på nye altaner. Gaihede svarer at det er mere end 30 år. Der skal vælges altaner, som kommunen vil acceptere i forhold til at det er en bevaringsværdig ejendom.

Samtale om hvad der kan vurderes som forbedring til ejendommen. Det afhænger af metoden, man vurderer ejendommens pris ved. Bruger man valuar-vurdering vil der være færre elementer, man kan skrive på som aktiver. Eksempelvis tag og vinduer, som der skal være, vil give mindre end etableringsomkostning. Dette har vores revisor tilkendegivet. Solcelletegl vil holde omkring 30 år. De vil have betalt sig selv hjem. Taget vil også styrkes, så det kan holde til solcellerne.

Spørgsmål om forventet projekttid. Svaret er et års tid.

Spørgsmål om hvornår boligafgiften vil stige fra. Der er mulighed for at tage lån nu, hvor der er mulighed for gunstige lån. Det vil betyde, at boligafgiften skal stige nu. Hvis vi optager lån og boligafgiftstigning nu vil vi være i gang med at afbetale.

4. Forelæggelse af årsregnskabet, værdisættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab med værdisættelse:

Da der er kommet beboerforslag afveg afstemningsproceduren lidt fra selve indkaldelsen, idet det kun gav mening at afstemme samtidigt om de forslag, som var gensidigt udelukkende og omhandlede samme tema.

A. Først blev der stemt om Prissætning ved køb af knopskydning (5.sal)

Der er tale om forslag b fra bestyrelsen (85%) samt indkommende forslag 4 fra Lars Jørgensen (100%) og forslag 2 fra Lars Jensen (70%)

Her blev bestyrelsens forslag/model vedtaget (prisen sættes til 85% af andelskronen – lavest af nu og når projektet er færdigt). Dette blev vedtaget med 32 stemmer for.

Stemmer:

Forslag b fra bestyrelse (85%): 32 - vedtaget.

Forslag 4 fra Lars Jørgensen (70%): 12 - faldet.

Forslag 2 fra Lars Jensen (100%): 3 - faldet.

B. Dernæst blev der afstemt om, hvilket byggeprojekt, Generalforsamlingen ønskede at gå med. Afstemningen forgik i 3 runder – første rundet kunne alle stemme på alle forslag, de to med flest gik vider til runde 2. Her kunne der kun stemmes på et forslag. Hvis et af de to forslag ikke havde opbakning af mindst 2/3 flertal gås til runde 3 hvor det undersøges om der kan opnås 2/3 flertal for det forslag der har fået flest stemmer i 2. runde. Forslag a1 (det mest omfattende byggeprojekt) blev vedtaget efter 3. rundet.

a1. Mest omfattende byggeprojekt. Nyt tag, altaner, tostrenget varmesystem (giver bedre varme), klimasikring, kloak, udgang fra stueetagerne, etablering af grønt havemiljø, solceller m.v. med tilskud samt med knopskydning (etablering af indflytningsklare rum på 5. sal med tilbud om køb til beboerne på 4. sal). Vi har mulighed for at få tilskud fra Københavns Kommune på ca. 6 millioner til de elementer, der er med til at sikre klima.

Stemmer:

1. runde 25 - går vider

2. runde 19 - går vider

3. runde 29 - vedtaget

a2. a1 minus knopskydning.

Stemmer:

1. runde 11 – udgår

a3. Nyt tag+altan+knopskydning

Stemmer:

1. runde 16 - går vider

2. runde 15 - udgår

a4. Nyt tag+altaner

Stemmer:

1. runde 13 - udgår

- C. Skal andelsforeningen købe lejligheder på 4. sal, lægge dem sammen med tilsvarende rårum på 5. sal og sælge videre til ny køber, når en 4.salslejlighed, som ikke er lagt sammen med rårum på 5. sal ifbm. projektet sælges. Dette blev vedtaget med 42 stemmer for.
- D. Afstemning om stigning af boligafgift. Valget af boligafgiftstigning bør følge valget om byggeprojekt. Der blev gjort opmærksom på at selv om der ikke blev optaget lån med det samme ville der være nogle løbende udgifter til projektet der skulle dækkes, samt at jo flere penge der blev sparet op jo mindre skal der lånes. Stigningen ville træde i kræft 1/10/2020
- d1. Boligafgiften øges med 65%. - 0 Stemmer for.
d2. Boligafgiften øges med 50% - 0 Stemmer for.
d3. Boligafgiften øges med 30%. - 31 Stemmer for. Vedtaget.

Beboerforslag:

Lars Jørgensen:

- 1) Forslag trukket tilbage af forslagsstiller på selve generalforsamlingen
- 2) Forslag trukket tilbage af forslagsstiller på selve generalforsamlingen
- 3) Forslag trukket tilbage af forslagsstiller på selve generalforsamlingen
- 4) Behandlet samme med bestyrelsen forslag b og Lars Jensen forslag 2 – Forslag faldt med 12 stemmer for.

Lars Jensen

- 1) Forslag omhandler at afdrage haldelle af lånet over 60 år i stede for 30 år så afdragsprofilen bliver mere i overensstemmelsen med levetiden for forbedringerne/vedligeholdelserne der bliver gennemført i projektet (fx tag og nye kvm på 5. sal). Bestyrelsen gjorde opmærksom på at hvis foreningens praksis med at stille bestyrelsen fri til at omlægge lån når fordels kunne opnås på den årlig generalforsamling forsættes ville dette mere få betydning som en hensigts erklæring om generalforsamlings vilje end en binde beslutning på den lange bane. Ikke at bestyrelsen på nogle måde har modstander af konceptet med at lade afdragsprofilen følge levetiden. En andelshave udtrykte bekymring omkring hvordan bankernes lånevillighed til nyværender/kommende andelshaver ville bliver påvirket af et en del ar realkridtid lånen bliver afdragsfri, også selv om disse kun udgøre en lille % foreningens værdig (belåningsgraden). 33 stemte for, 1 stemte i mod, Forslaget blev vedtaget

2) Behandlet samme med bestyrelsen forslag b og Lars Jørgensen forslag 4 – Forslag faldt med 3 stemmer for.

5. Eventuelt.

a. Ingen bemærker

6. Alexander takker for god ro og orden.

Alexander Jacobsen 12/9/20

Alexander Jacobsen

Dirigent

Bestyrelsen

Herluf Christensen 12/9-20

Herluf Christensen

Formand

Flemming Oder

Flemming Oder

Næstformand

Alexander Jacobsen 12/9/20

Alexander Jacobsen

Sekretær

Kristian Linkaer

Kristian Linkaer

Bestyrelsesmedlem

Morten Skyum Nielsen

Morten Skyum Nielsen

Kasser