



☎ 35 81 57 19 cvr-nr: 16 11 17 16
Matrikel nr. 1153 af Utterslev
Dansk Bank – ErhvervsGiro: 1783637
IBAN: DK3730000001783637
E-mail: bestyrelsen@matosa.dk

Referat af ordinær Generalforsamling

25. oktober 2018

Til Andelshaverne

Generalforsamling

Torsdag den 25. oktober 2018, kl. 19:00.

I Tagensbo Kirke 3.sal

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent.

Herluf vælges som dirigent.

Jacob vælges som stemmetæller.

22 andelshavere er til stede ved generalforsamlingen.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Juletræsopsætning var det første, der skete efter sidste generalforsamling. Det gik som sædvanlig

Opdækning med tag over cykelparkeringspladsen.

Flemming har optimeret varmekonsum, herunder med radiatorer i tørrerummet og der er nye radiatorer i nummer 17.

Bestyrelsen har gennemgået vores dokumenter i kontoret i forbindelse med persondataforordningen fra EU.

Der har været 1 års gennemgang af altandøre og vinduer. Nogle beboere er blevet glemt, og Herluf har brokket sig over det til entreprenøren.

Træværket ved legepladsen er blevet udskiftet, hvor en del er fjernet, så forældre kan holde øje med deres børn, mens de leger.

Der er blevet solgt nogle lejligheder, og der er fire nye andelshavere i aften.

Årets hoveridag gik godt. Der blev lavet meget og vi havde en god dag og 35 deltog i hygge, mad og drikke om aftenen.

Der er blevet igangsat en oprydning af cykler, men selve oprydningen er ikke blevet gjort. Beboerne opfordres til at fjerne bånd fra deres cykler, hvis de vil beholde deres cykler.

Næste år skal der fortsættes med energibesparelser.

Bestyrelsen takker for hjælpen til hoveridag m.m. Nolsø har malet.

Beretningen godkendes af generalforsamlingen enstemmigt.

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

Søren fra Reviscan beretter.

Indtægt for året er 1,6 million. På udgiftssiden er der 140.000 kr. mere end budgetteret. Det er i særdeleshed ved reparation og vedligeholdelse at den større udgift ligger. På side 7 er udspecificeret hvad udgifterne er gået til.

Der er ligeledes et større forbrug ved revision, bogførings- og regnskabsassistance på 50.000 kr.

I skyldige beløb er der forbrugt mere end budgetteret.
Årets resultat: overskud på 23.719 kr.

På side 6: Ejendommen er opskrevet endnu en gang på grund af en valuarvurdering. Ejendommen er vurderet til 69 millioner, hvilket er en stigning på knap 5 millioner.
Egenkapital er på 59 millioner. Dette er foreningens formue. På side 8 kan man se at den frie egenkapital var på 54 millioner ved regnskabsårets begyndelse og er steget til 57 millioner ved at ejendomsværdien er reguleret plus årets resultat på 23.000 kr.
På sidste side fremgår andelskronen og hvad de enkelte andele er værd.

Årsregnskabet vedtages enstemmigt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Budgettet er i overensstemmelse med budgettet fra sidste år. Huslejen holdes på samme niveau. Der regnes med et resultat for 218600 kr.

Afskrivningen på lån er ikke med i budgettet, da det påvirker ejendomsværdien.

I budgettet er der lagt 200.000 kr. til reparation og vedligeholdelse for regnskabsåret 2018/2019. Der er allerede i indeværende regnskabsår gennemført etablering af cykelskur og hegn. Budgettet forudsætter, at der forbruges tilsvarende mindre i resten af regnskabsåret.

5. 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. Foreslaget vedtages.
- b. Forespørgsel fra en beboer omkring dispensation for at hjemmegående pensionist til at holde hund.
 - i. Da forslaget indebærer en ændring af vedtægterne, og der ikke er 2/3 af andelshaverne til stede, kan forslaget ikke behandles alene på denne generalforsamling. I stedet afholdes der afstemning for at afklare, om der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor der igen skal stemmes.
 - ii. 6 stemmer for. 2 stemmer blankt. 14 stemmer imod.
- c. Set i lyset af et nyligt forsøg på indbrud stilles der forslag om, at der indhentes et tilbud med mængderabat på sikringsdøre.
 - i. Der er tidligere blevet indhentet tilbud.
Drøftelserne omhandler, at en sikringsdør isolerer en del ift. støj, skaber brandsikring, og skaber større tryghed mod indbrud.
Der uddeles et brev med informationer om hvad en sikringsdør er, hvad den bidrager med og et gæt på en pris til alle andelshavere for at undersøge hvad interessen er.
- d. Forslag om, at mulighederne for større altaner undersøges.
 - i. Drøftelserne omhandler, at det ikke nødvendigvis er alle, der skal være med i et projekt, men at kommunen skal godkende det, og at der er større sandsynlighed for at projektet godkendes, hvis alle andele får ny altan.
 - ii. I vores ejendom er der etableret et stålskelet, som kan bære meget, og som ikke skal etableres ved et eventuelt projekt.
 - iii. Der er stemning for at undersøge det.
- e. Forslag om omlægning af internet. Ved kollektiv aftale med Fibia, hvor alle andelshavere i foreningen skal have Fibia som internetudbyder, har vi modtaget følgende tilbud: 100/100 mbps til 109 kr./md. 300/300 mbps til 199 kr./md. 500/500 til 279 kr./md.

Den enkelte andelshaver vælger selv om man vil opgradere fra grundpakken (100/100mpbs). Ved 100/100 får man en sikkerhedspakke (software) med, mens man ved 300/300 og 500/500 herudover også får smart wi-fi.

- i. Siden forslaget blev givet er der forhandlet bedre priser. 100/100 vil koste 99 kr., 200/200 vil koste xxx, xxxx. Prisen for grundpakken vil blive trukket over huslejen.
- j. Drøftelserne omhandler problematikker vedrørende tvungen skift fra yousee som udbyder til fibia i stedet. Tilbud fra parknet er også indhentet, som krævede etablering til 100.000 kr., og supporten ydes i mindre tid af døgnet.
- k. En beboer foreslår, at hvis nogle melder fra på aftalen at resten af andelene dækker for den tilsvarende større udgift. Der spørges om det kan skabe problemer ift. administration fra Fibias side.
- l. 21 stemmer for. 0 stemmer blankt. 1 stemmer imod.
- m. Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, da der ikke er 2/3 af andelshaverne til stede.

f. Matosa's tag er 80 år og skal jævnfør vores vedligeholdelsesplan udskiftes om 5-8 år. Et nyt tag vil koste +10 millioner og vil påvirke andelsværdien og boligafgiften. Der stilles forslag om, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som undersøger mulighederne. Arbejdsgruppen skal undersøge mulighederne for, at 5. sal omlægges til beboelse, som kan dække dele af udgifter til etablering af tag.

Som forudsætning for at arbejdsgruppen kan undersøge mulighederne, skal der stemmes om, om andelshaverne i første omgang er indstillet for at skulle afgive loftsrum.

- i. Drøftelserne om handler konsekvenserne ved at tage lån til at få nyt tag: at andelsværdien vil falde, idet der er højere belåningsgrad.
- j. Arbejdsgruppen vil undersøge de forskellige muligheder. Nogle andelshavere vil gerne vide, om et ja til nærværende forslag også vil indebære et ja til en faktisk inddragelse af loftsrummene – svaret hertil er nej, da arbejdsgruppen senere vil præsentere muligheder, som skal vedtages eller nedstemmes på daværende tidspunkt, hvor 2/3 vil kunne stemme ja til et forslag om inddragelse af loftsrummene, og det vil så betyde at alle loftsrum bliver inddraget.
- k. 16 stemmer ja. 1 stemmer blankt. 5 stemmer imod.
- l. Idet forslaget blev vedtaget drøftes det hvem, der er interesseret i arbejdsgruppen.
- m. Katja, Kristian, Tobias, Lars er med i arbejdsgruppen.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Der er 5 bestyrelsespladser på valg.

- a. Flemming genopstiller for to år. Flemming er valgt.
- b. Morten genopstiller for to år. Morten er valgt.
- c. Krasen genopstiller for to år. Krasen er valgt.
- d. Michael genopstiller for et år. Michael er valgt.
- e. Bestyrelsen foreslår Jacob Knudsen som sekretær for et år. Jacob er valgt.

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer. Kristian er valgt om suppleant. Erik er valgt som suppleant. Søren fra Reviscan er valgt som revisor. Inger fortsætter som intern revisor.

8. Eventuelt.

- a. Nolsø spørger, hvorfor romaskinen fra fitness-rummet er blevet smidt ud ved hoveridagen. Én fra generalforsamlingen mener, at der blev smidt defekte maskiner ud. En anden foreslår, at der indkøbes en ny. To beboere undersøger mulighed for at købe nye hjul til den anden maskine.
- b. Der drøftes om generalforsamlingen skal øge huslejen. Hvis der ikke foretages en stigning i huslejen kan ejendomsværdien falde, hvis der optages lån ifbm. nyt tag. Der foreslås at bestyrelsen undersøger huslejestigning og kan præsentere et forslag til næste års generalforsamling.

- c. Ved eftersyn af vinduer og altandøre fortæller en andelshaver, at håndværkerne, der tjekkede, sagde, at der er problemer og at de skal skiftes. Beboeren har dog ikke hørt mere. Flere beboere har heller ikke hørt noget. Herluf har taget kontakt til firmaet og rådgiveren, så der bliver gjort noget ved det. Der uddeles en seddel omkring problemet, så eventuelle fraværende andelshavere også kan meddele, at de ikke har modtaget service.
- d. En beboer udtrykker, at den ene tørretumbler tørrer dårligt. Herluf vil undersøge det.
- e. Forslag fra en beboer om akustikplader i opgangene, da der er meget lyd. En beboer nævner sikkerhedsdørene. Bestyrelsen taler om det internt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen