



☎ 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

Til Andelshaverne

24. november 2021

## **Referat af generalforsamling** **Onsdag den 24. november 2021, kl. 19.00.**

### **I Tagensbo Kirke 3.sal**

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent.

Mette er valgt som dirigent enstemmigt.

Vedtægterne ift. indkaldelse til generalforsamling er overholdt. Dog har vi ikke noget regnskab. Det adresseres senere (se punkt 4).

24 fremmødte stemmeberettigede andelshavere. 2 fuldmagter.

2. Orientering om byggeprojektet v. Benedikte Palvig, bygherrerådgiver fra Gaihede.

Benedikte er desværre forhindret i at deltage. I stedet læses materiale udleveret af Gaihede op og der tages en drøftelse.

3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Velkommen til to nye andelshavere.

Sidste år har været præget af byggemøder og projekter og har været et travlt år i foreningen.

Vi har et udmærket haveudvalg, som passer haven.

Hoveridagen havde mange deltagere til arbejdet og til festen. En del blev repareret.

Bestyrelsen har udført et kæmpe arbejde i det forgangne år med alle arbejderne.

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

Regnskab ikke modtaget fra ny revisor. Andelsforeningen har skiftet revisor efter at tidligere revisor gik konkurs. Den nye revisor har skullet rekvirere andre dokumenter end den tidligere, adgang til SKAT m.m., og kigge på sidste års regnskabsår, for at kunne godkende, idet det er en statsautoriseret revisor. Derfor foreligger regnskabet ikke endnu.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Antenne. Vi er ved at annullere aftalen, idet den alligevel vil skulle fjernes i forbindelse med byggeprojekt. Antennen vil også være lige over loftet på en lejlighed med mulig sundhedsskade.

Derudover er der en boks og kabler. Bestyrelsen har derfor arbejdet på at annullere aftalen. Det vil dog sandsynligvis først være efter kalenderåret 2022, hvorfor der er budgetteret med indtægt fra antenneleje.

Udgifter til el er projekteret lidt højere, idet el-priserne er stigende.

Vi har betalt Gaihede løbende.

Renteudgifter er faldet fra 330.000 til 143.000. I februar i år løb vi nærmest tør for penge, fordi vi havde udgifter til Gaihede. Men vi omlagde lånene til 0%-lån, hvilket med kursen svarer til 0,43%. Afdrag på prioritetsgæld er omvendt steget, fordi vi nu afdrager. Vi skulle kunne optage et 30-års afdragsfrit lån, som tidligere var på 0,0% og nu er den på 2%. Vi skal tage mål når vi skal til at betale regninger. Lige nu er ikke det bedste tidspunkt at tage lån. Vi kan senere kunne konvertere evt. ufordelagtige lån. Sidste års generalforsamling vedtog at optage lån, hvilket stadig gælder. Målet er at boligafgiften ikke ændres. Det vi kan skrue på er, hvor meget vi betaler af.

Budgettet peger på at vi efter regnskabsåret har DKK 359.754 profit.

Renteudgifterne er nok lidt højere, idet vi har over en million kroner stående på kontoen. Vi optog lån for at kunne gå igennem projekteringsfasen ift. byggesagen.

Afstemning ift. om budgettet godkendes: 26 ud af 26 godkendte.

## 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.

Skal afstemmes om på næstkommende Generalforsamling.

- b. Der er modtaget vurderingsrapporten, som vurderer ejendommen til en værdi på DKK 89.700.000. Det er en procentvis stigning på 9,93% fra sidste vurdering, som var på DKK 81.600.000. Bestyrelsen indstiller, at der frigives de ca. 5 millioner, som vi tilbageholdt fra sidste vurdering. Den nye vurdering bruges ikke for at undgå et prishop i forbindelse med optag af lån til byggeprojekt. Der vil derfor i det kommende regnskabsår blive tilbageholdt DKK 8.100.000.

Grunden til at bestyrelsen foreslår at tilbageholde penge er, at der er ukendte faktorer ift. hvad byggeprojekt og altan-etablering vil koste. F.eks. er altanerne allerede nu til 300.000 kr. mere end budgetteret med oprindeligt.

BlackStone-indgrebet betyder, at vores valuarvurdering fra juni 2020 i al evighed kan fastholdes, indtil vi accepterer en ny valuarvurdering. Derfor kan vi undgå et prisfald på andelskronen ved f.eks. et dyrere byggeprojekt eller fald af andre årsager.

Når indeværende regnskabsår er slut juni 2021 har vi nok ikke betalt penge til entreprenører, men vi sandsynligvis ved hvad udgifterne vil være.

En valuar vil ikke tage forbehold for, at vi snart kan have et fald i vores andelskrone, da han/hun vil vurdere ud fra aktuelle forhold ift. aktiver/passiver m.m.

- c. Forslag fra Tobias. Jeg ønsker at indsende forslag om, at værdien fra den seneste vurdering bruges fuldt ud, og at der altså ikke tilbageholdes et beløb. Jeg synes ikke, vi som andelsforening skal prøve at gætte på, hvad der sker med priserne fremadrettet. Det store renovationsprojekt, vi har stemt igennem, kommer til at give forbedringer. Til sidste generalforsamling var det uvist, om forbedringerne ville give en prisstigning, holde sig neutralt eller give et tab, når udgifterne til projektet trækkes fra i form af lån. Dette har ikke ændret sig siden, men tidshorizonten på projektet er allerede gået langt over det, der blev præsenteret. Det blev fortalt, at arbejdet ville gå i gang i starten af 2021. At tilbageholde et beløb, synes jeg, er at låse andelshaverne i for lang tid.

Jeg synes, at en tilbageholdelse er for konservativt og ikke i andelshavernes interesse. Den nuværende prisstigning er kommet, fordi hele markedet er steget markant. Hvis ikke vi lader andelen stige med det generelle boligmarked, vil det ramme dem, som ønsker at købe noget nyt. Derudover så påvirker det alle os, der ønsker at blive i andelsforeningen undervejs i projektet, da mere friværdi fra prisstigningen

giver muligheder for at optage lån til diverse ting (bil f.eks.) eller forhandle en bedre rente på sit nuværende lån med banken.

Derfor foreslår jeg, at den nye vurdering bruges fuldt ud.

Såfremt dette forslag ikke stemmes igennem, stilles et efterfølgende forslag, hvor der kun tilbageholdes DKK 1.000.000. Nedstemmes dette foreslås DKK 2.000.000.

Forslag fra Lars, Ulrich og Kristian

Vi kan se af indkommende forslag at bestyrelsen foreslår at vi tilbageholder den nye vurdering, sådan at hver andelshavers andel bliver lavere prissat end den indhentede vurdering.

Det fremstår ikke klart hvilket formål dette tjener?

Det bør være i hver andelshavers interesse at kunne tage så høj en pris for deres lejligheder som muligt i fald andelshaver ønsker at sælge.

Ved selvvalgt at nedjustere andelskronen, bliver det naturligvis billigere for nye beboere at flytte til, på bekostning af de nuværende beboere der i en årrække har betalt af på foreningens optagede lån.

I øjeblikket virker det ikke til at der er lang liggetid på lejligheder, og de bliver solgt til prisen uden afslag.

Men det står selvfølgelig den enkelte andelshaver frit for at give et afslag i salgsprisen for deres andel i fald dette skønnes at være nødvendigt.

Vi foreslår derfor at en nye vurdering fuldt ud tages i brug.

Debat:

når vi har flere m2 vil det ikke give meget mening ikke at tage en ny valuarvurdering i brug. Derfor kan vi maksimalt meningsfuldt holde fast i præ-Blackstone-indgreb valuarvurdering ca. 2 år, dvs. ca. ved 2023. Dette fordi ekstra m2 først vil indgå på det tidspunkt. Vi regner ikke med at skulle betale til entreprenører i 2022, men i 2023.

Valuarer, som vi har talt med vil ikke gætte på prisen ved nye m2. Men i valuarvurderinger regnes der oftest med at man skal lægge 5.000kr. pr. m2 til at gøre lejligheder mere lækre, sådan at lejen kan være maksimal. Da de nye lejligheder på 5. sal fra starten af vil være i høj klasse vil denne udgift ikke være der i en valuars vurdering.

Vi vil få foretaget en ny valuarvurdering hvert år.

En andelshaver foreslår at bruge en valuar, som ikke er konservativ. Bestyrelsen har været i dialog med bl.a. Lars Wismann, som er kendt for at være aggressiv. Han mente at prisen skulle omkring 30% op. Dog udtrykker flere, f.eks. banker, at de ikke vil have med vurderinger, som er foretaget af Wismann at gøre. Bestyrelsen er begyndt at indsamle regnskaber fra nærtliggende andelsforeninger for at kunne sammenligne.

En andelshaver argumenterer for at hvis prisen er sat for højt, så vil der ikke være køber, hvorfor markedet vil regulere prisen ned. En anden andelshaver pointerer, at lige nu bliver andele solgt til første køber. En tredje andelshaver pointerer at man ikke kan regne med at markedet regulerer sig selv. Et modsvar fra en anden andelshaver er, at den rigtige pris er den, som køber og sælger blive enige om. Modsvaret hertil er, at det ikke kun afhænger af markedet, men også af AB Matosas fremtidige udgifter og at validiteten af værdien er svær at vælge og er et spørgsmål om holdning.

Samme andelshaver fra tidligere mener at markedet regulerer sig selv, bl.a. ved bankens gennemgang af regnskaber m.m.

En andelshaver mener at vi som boende andelshavere får en værdi af at andelskronen stiger, idet man har mere friværdi. Det er derfor ikke kun en fordel for sælgere, men også for blivende andelshavere.

En andelshaver fremsætter argument om, at det er i vores alles interesse at aldenskronen stiger. F.eks. ved at en lejelejlighed snart bliver til andelslejlighed, hvilket gør, at vi alle sammen får flere penge, når den sælges.

Et bestyrelsesmedlem fremfører at vi i fremtiden skal betale til Gaihede m.m., og at der i 2008 på markedet blev betalt penge under bordet. Det er vi dog heldigvis sikret imod via vores venteliste. Vi har tre lejelejligheder, hvoraf to af dem udlejes til Bispebjerg. Vi er i bestyrelsen i dialog med ABF ift. om vi kan opsigte aftalen. Det kunne gøres på et tidspunkt, hvor valuarvurderingen er frigivet, da vi som forening vil få en stor indtægt deraf. Dog er der skattemæssige fordele ved at leje ud.

Spørgsmål: når vi skal optage lån til byggeprojektet vil banken bruge deres egen valuar? Svaret er ja.

Afstemningen deles op i to:

1. Ja eller nej til bestyrelsens forslag om at frigive 5 millioner og tilbageholde 8 millioner. 8 stemmer for.
2. Op til alle penge skal frigives. 14 stemmer for + 1 fuldmagter stemmer for.
  1. Der tilbageholdes DKK 2 millioner.
  2. Der tilbageholdes DKK 1 million.

Da der var flertal for at alle penge frigives stemmes der ikke for at tilbageholde 1 eller 2 millioner kroner.

e. Forslag fra Katja: Det skal være muligt for 4. sal beboere at leje 5. sal af foreningen. Uddybende fra bestyrelsen. Lejen vil blive ca. dobbelt så høj som boligafgiften (dvs. hvad andelshavere betaler). Der er en del dilemmaer i det, idet man vil skulle lave irreversible forandringer. Det vil kræve en masse papirarbejde at gøre det tilladt.

Spørgsmål om der vil være et problem hvis andelshaver, som lejer 5. sal i mere end 24 timer. Svar: vi kan ekskludere en andelshaver som også er lejer. Der kan være problemer.

Spørgsmål: skal der ikke laves en parkeringsplads, hvis vi laver en ny lejelejlighed?

Stillingsforslaget læses af generalforsamlingen som at det, der skal stemmes om er om det er muligt for en 4. salsandelshaver at leje arealet på 5. sal. Hvis Generalforsamlingen vedtager dette vil det blot betyde, at Generalforsamlingen er venligsindet ift. at give en 4. salsbeboer mulighed for at leje, mens lovgivning m.m. skal undersøges nærmere.

2 stemmer for.

21 stemmer imod.

Forslaget er nedstemt.

f. Forslag i forb. med tagrenovering. Opsætning af trådnet eller lignende under tagudhæng for at forhindre redebygning og tilsvining af ejendommen, såsom vinduer, sålbænke, parkerede cykler m.m. (mursjelere). Dette vil samtidig dæmpe støjniveauet omkring ejendomme.

I praksis vil et ja betyde at hvis ikke trådhegn er en del af nærværende byggeprojekt, så vil vi gå videre med at aftale det med Gaihede. Et nej vil betyde, at det alligevel implementeres, hvis det er en del af byggeprojektet, idet dette blev vedtaget sidste år.

15 stemmer for. Fuldmagter stemmer blankt.

4 stemmer imod.

Bestyrelsen undersøger med Gaihede ift. om trådhegn er en del af byggeprojektet og hvad en evt. ekstraomkostning vil være.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen, tre medlemmer er på valg.

To af de nuværende bestyrelsesmedlemmer trækker sig. De er halvvejs i deres valgperiode og har 1 år tilbage.

Mikkel, Kirsten og Lars er valgt.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer.  
Morten og Søren vælges.

Bestyrelsen anbefaler at Vistisen og Lunde, som vi tog ind i sommers, godkendes.  
23 stemmer for.  
0 stemmer imod.

9. Eventuelt.

Man skal ikke efterlade ting på gangen på 5. sal, da der er brandfare.  
Vi har møl og skægkræ i ejendommen, og i hvis ikke alle opgange, så de fleste. Vi anbefaler alle at gøre en indsats. Nogle har haft succes med at bruge gift.

Spørgsmål omkring om ny valuar tages op på Generalforsamlingen. Svar: hvis der er tale om skift af metode/stil, som valuaren benytter sig af, så vil det tages op på Generalforsamlingen, mens det ellers vil være en beslutning som bestyrelsen kan vedtage.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer.  
Morten og Søren vælges.

Bestyrelsen anbefaler at Vistisen og Lunde, som vi tog ind i sommers, godkendes.  
23 stemmer for.  
0 stemmer imod.

9. Eventuelt.

Man skal ikke efterlade ting på gangen på 5. sal, da der er brandfare.  
Vi har møl og skægkræ i ejendommen, og i hvis ikke alle opgange, så de fleste. Vi anbefaler alle at gøre en indsats. Nogle har haft succes med at bruge gift.

Spørgsmål omkring om ny valuar tages op på Generalforsamlingen. Svar: hvis der er tale om skift af metode/stil, som valuaren benytter sig af, så vil det tages op på Generalforsamlingen, mens det ellers vil være en beslutning som bestyrelsen kan vedtage.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Mette Leth  
Formand

Herluf Christensen  
Næstformand

Mikkel Hansen  
Kasserer

Morten Skyum Nielsen  
Morten Skyum Nielsen  
Suppleant

Lars Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem

Søren Weis-Banke  
Søren Weis-Banke  
Suppleant

Rebecca Krebs  
Bestyrelsesmedlem

Kirsten Leth  
Sekretær