

Ekstraordinær Generalforsamling 2022



Mødedato	8. november 2022
Mødereferat skrevet af	Mikkel og Rebecca
Deltagere bestyrelsesmedlemmer	Mette, Herluf, Kirsten, Lars, Mikkel og Rebecca og suppleant Lars Jensen
Fraværende bestyrelsesmedlemmer	Suppleant Frederik Stæger

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

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår forkvinde Mette Leth. Mette Leth vælges enstemmigt.
Dirigent bemærker, at der er indkaldt rettidigt.

2. Orientering og diskussion omkring låntagning i forbindelse med byggeprojektet.

Som på den ordinære generalforsamling er der 5 mulige lånesammensætninger fremsat af bestyrelsen. Det skal påpeges at bestyrelsen ikke nødvendigvis er enige om hvilken låntype der er mest gunstig. Alle 5 muligheder har fordele og ulemper som vi vil forsøge at forklare her under hver lånesammensætning.

Først og fremmest omkring hvornår lånene skal optages;
Bestyrelsen beder om bemyndigelse til optagelse af nedenstående låntype(r), såfremt det på optagelsestidspunktet vurderes at være det bedste for foreningen. Da kurserne på lån svinger helt enormt for tiden og første del af lånet først forventes optaget omkring 1/1/23, eller 2-3 måneder efter byggetilladelsen er på plads, kan kurserne ændrer sig markant.

Derfor bedes der om godkendelse til en potentiel andelsafgiftsstigning i hvert af de 5 scenarier, som først vil blive indført ved optagelsen af lånet og kun såfremt og i det omfang det er nødvendigt for at have et positivt likviditetsbudget fremadrettet. Belåningen vil som udgangspunkt blive optaget af to omgange. Den anden del af lånet forventes først optaget i sensommeren 2023, hvorfor det i de fleste scenarier først vil være fra sommeren 2023 at en andelsafgiftsstigning kommer i spil.

I alle scenarierne, men specielt i scenarie a, vil det alt efter rentemiljøet være målet at optage den sidste del af lånet med en eller anden form for afbetalinger fra sommeren 2024 når vi har modtaget støtten fra kommunen og solgt de 6 lejligheder på 5. sal hvor der ligger positive tilkendegivelser.

Alle scenarierne er lig det bilag der blev omdelt ved seneste generalforsamling, hvor lånetilbud var indhentet d. 10/10, siden den dato er renten faldet en lille smule, hvilket vil betyde et par procent lavere andelsboligafgiftsstigning end herunder hvis lånet blev optaget pr. dags dato.

Andelsboligafgiftsstigningen er i alle scenarier sat 10 procentpoint højere end det faktiske lån pr. 10/10 for at give bestyrelsen noget buffer at agere ud fra.

Nu til scenarierne:

- a. F5 rentetilpasningslån, lånet er et 30-årigt lån der er afdragsfrit de første 30 år, obligationen bliver refinansieret hvert 5 år - seneste ÅOP 4,39 % -
Andelsboligafgiftsstigning jf. tilbud 10/10 1,6 %, bestyrelsen beder om bemyndigelse til en andelsboligafgiftsstigning på op til 11,6 %
 - i. Fordele:
 1. Laveste andelsafgiftsstigning nu af de 5 scenarier
 2. Det er muligt at konvertere lånet hele tiden mod at tilbagekøbe obligationerne til markedspris (dette bør vel lægge under ulempe pkt. 2)
 3. Hvert 5 år kan lånet konverteres til kurs 100 til den nominelle gæld og ikke obligationsgælden, som er tilfældet ved de fastforrentet lån
 - a. Eks. Vi låner en nominel gæld på 35.500.000 kr. til kurs 90 og obligationsgælden bliver dermed 39.444.444 kr.
 - ii. Ulemper:
 1. Lånet er med variabel rente forstået på den måde at renten bliver tilpasset hvert 5. år hvilket ved en højere rente til den tid, vil betyde en andelsboligafgiftsstigning
 2. Hvis man vil konvertere lånet inden 5 år - f.eks. hvis renten falder meget – vil man skulle tilbagekøbe obligationerne til en højere kurs
 3. Inden vi evt. konverterer noget eller hele lånet afdrager vi ikke noget på vores restgæld
 - iii. Læs mere på Realkredit Danmarks hjemmeside eller søg på F5 rentetilpasningslån på google

- b. FlexLife 30-årigt obligationslån, med mulighed for afdragsfrihed i hele perioden – seneste ÅOP 5,63 % - Andelsboligafgiftsstigning jf. tilbud 10/10 18,3 %, bestyrelsen beder om bemyndigelse til en andelsboligafgiftsstigning på op til 28,3 %
- i. Fordele:
 1. Fast rente i hele lånets løbetid så skulle renten stige markant mere er vi sikrede mod det
 2. Relativt til scenarie d er den faste rente relativt lav
 3. Vi kan hvert kvartal konvertere lånet til kurs 100 og er kan derfor nemt konvertere ned hvis renten skulle falde meget
 - ii. Ulemper:
 1. Relativt til scenarie a er andelsafgiftsstigningen højere
 2. Ved optagelse nu, optages lånet til en meget ugunstig kurs som gør at vores restgæld (obligationsgælden) er markant højere end beløbet vi får udbetalt - (Se lånetype a punkt 3a under fordele)
 3. Inden vi evt. konverterer noget eller hele lånet afdrager vi ikke noget på vores restgæld
 - iii. Læs mere på Realkredit Danmarks hjemmeside
- c. 30-årigt obligationslån med løbende afdrag fra dag 1 - seneste ÅOP 6,98 % - Andelsboligafgiftsstigning jf. tilbud 10/10 58,2 %, bestyrelsen beder om bemyndigelse til en andelsboligafgiftsstigning på op til 68,2 %
- i. Fordele:
 1. Fast rente i hele lånets løbetid
 2. Vi afdrager på lånet fra dag 1 og får dermed begyndt på at afbetale vores restgæld
 3. Vi kan hvert kvartal konvertere lånet til kurs 100 og er kan derfor nemt konvertere ned hvis renten skulle falde meget
 - ii. Ulemper:
 1. Meget høj andelsafgiftsstigning nu
- d. 30-årige obligationslån med afdragsfrihed i 10 år - seneste ÅOP 7,07 % - Andelsboligafgiftsstigning jf. tilbud 10/10 40,9 %, bestyrelsen beder om bemyndigelse til en andelsboligafgiftsstigning på op til 50,9 %
- i. Fordele:
 1. Fast rente i hele lånets løbetid
 2. Vi kan hvert kvartal konvertere lånet til kurs 100 og kan derfor nemt konvertere ned hvis renten skulle falde meget
 3. Sammenlignet med scenarie b har vi ikke et lige så stort kurstab ved optagelse af lånet
 - ii. Ulemper:
 1. Relativt til scenarie a får vi en høj andelsafgiftsstigning nu
 2. Inden vi evt. konverterer noget eller hele lånet afdrager vi ikke noget på vores restgæld

- e. **Kombination af scenarie a og d med Ca. 50% / 50% af hvert lån - Andelsboligafgiftsstigning jf. tilbud 10/10 21,2 %, bestyrelsen beder om bemyndigelse til en andelsboligafgiftsstigning på op til 31,2 %**
- i. **Fordele:**
1. **"Best of both worlds" - vi får delvist glæde af alle fordelene ved de forskellige låntyper**
 2. **Vi kan konvertere noget af lånet til kurs 100 ved hvert kvartal og får dermed mulighed for at konvertere ned hvis renterne skulle falde markant**
 3. **Vi vil formentlig få mulighed for – i lighed med scenarie a – at begynde at afdrage lidt på noget af gælden når byggeprojektet er helt færdigt og pengene fra Københavns kommune er kommet ind sammen med pengene fra de 6 5. sals lejligheder**
- ii. **Ulemper:**
1. **"Worst of both worlds" - vi får også ulemperne ved begge låntyper, men disse balancerer lidt hinanden**
 2. **Relativt til scenarie a er det en højere forventet andelsafgiftsstigning nu**
 3. **Inden vi evt. konverterer noget eller hele lånet afdrager vi ikke noget på vores restgæld**

Lars fra Bestyrelsen orienterer om at Michael fra Realkredit Danmark er til stede for at rådgive om fordele og ulemper. Michael har medbragt materiale til uddeling til alle fremmødte beboere.

Lars overlader ordet til Michael fra Realkredit Danmark.

Michael arbejder i Realkredit Danmark og har arbejdet med andelsboliger siden år 2000. Michael orienterer om at det er en stor beslutning vi skal tage. Han fortæller at timingen er uheldig, men det er der ikke noget at gøre ved nu.

Michael orienterer om forventningen til fremtidigt renteniveau. RD forventer at renten om 1 år er cirka det samme som i dag for F5 lån. Markedet forventer alt imellem 1 og 6% om et år. Det vil sige, ingen aner hvor renten er om et år.

For fastforrentet obligationslån på 30 år med 10 års afdragsfrihed forventer RD et fald på ca. 0.2% om 1 år.

Hvorfor har vi høje renter? Det handler om Ukraine og invasionen af Ukraine. Ukraine står for 1/3 af verdens kornforbrug. Grundet det er inflationen røget i vejret. Derudover har Rusland skruet prisen i vejret på gas og olie som også øger inflationen. Det har gjort at alle andre energiformer også er steget i pris pga. øget efterspørgsel.

Grundet øget inflation og højere usikkerhed er indbyggere i Danmark begyndt at bruge færre penge og dermed skabes recession. Det kan Danmark ikke lide.

Grundet recession vil man gerne sætte renten ned igen for at øge efterspørgslen på penge. Det er svært at spå om renten og ingen tør spå 5 år frem.

FlexLife er rigtig godt fordi vi kan få 30 års afdragsfrihed. Der er en ulempe ifm. at bygningen falder i værdi og hvis så gælden udgør over 75% af ejendommens værdi, så kan RD kræve vi begynder at afdrage.

RD FlexLife F5 lån fordele:

- Afdragsfrit i 30 år
- Tryghed for ydelse i 5 år
- Kan indfries til kurs 100 ved rentetilpasning

RD FlexLife F5 lån ulemper:

- Lånet er inkonvertibelt – det vil sige, at falder renten i fastrenteperioden kan det **ikke** forventes at kunne omlægge lånet til en lavere ydelse
- Ved rentetilpasning vil lånet blive rentetilpasset til en hver tid gældende rente
- Den afdragsfrie periode kan ophøre:
 - o Hvis ydelser eller ejendom misligholdes
 - o Hvis ejendomspriserne falder på hinanden 2 følgende år således at gælden overstiger 75% af ejendomsværdien

Spørgsmål til FlexLife om bidraget er 0.15% højere som der står på Realkredit Danmarks hjemmeside. Michael forklarer at alt kan forhandles om når lånet har den størrelse vores har.

Ifølge Michael bør de lange renter være omkring 3-3.5%.

FlexLife IR30 – lån med fast rente i 30 år fordele:

- Afdragsfrihed i 30 år
- Tryghed for ydelse i 30 år
- Lånet er konvertibel: kan altid opsiges til kurs 100 og ved faldende renteniveau kunne omlægges til lån med lavere rente og ydelse

FlexLife IR30 – lån med fast rente i 30 år ulemper:

- Lånet har en høj rente, og dermed høj ydelse i forhold til andre lån med afdragsfrihed.
- Den afdragsfrie periode kan ophøre:
 - o Hvis ydelser eller ejendom misligholdes
 - o Hvis ejendomspriserne falder på hinanden 2 følgende år således at gælden overstiger 75% af ejendomsværdien

Michael Hammer afslutter med at bemærke at han ikke vil tage beslutningen for os, det skal vi selv. Men han tilføjer at det er sund fornuft ikke at lægge alle sine æg i samme kurv. Dette er et råd som han altid giver. En beboer spørger ind til hvad det betyder, og Michael Hammer forklarer, at det er en god ide ikke kun at optage et slags lån, men derimod sikre sig ved at dele lånet op og tage 2 slags lån, og derved sprede risikoen.

3. Afstemning om forslag fra beboer Inge Klevang om "Udskyde byggeprojektet 1-2 år"

Begrundelse herfor er følgende:

- **Bygge- finans- og energikrise**
- **Stigende renter, inflation og aktiemarked i fald**
- **Taget har, efter hvad jeg har hørt, en levetid på min. 5 - 6 år endnu**

- **Altanerne er ikke ved at falde ned, men konstruktionen er forældet, så derfor skal de udskiftes**

Forslaget præsenteres af bestyrelses Lars Jensen. Præsenterer de argumenter som Gaihede har fremlagt, da bestyrelsen spurgte om deres vurdering af en udsættelse. Foreningen har allerede brugt penge (3 mio.) på Gaihedes rådgivning. Hvis projektet udskydes, så vil det medføre flere penge til Gaihede når projektet igen ville skulle starte op, da udbudsrunder skal gøres om. Støtte fra kommunen er ikke sikret hvis projektet udskydes. Altaner skal skiftes, hvis de ikke laves om, skal de skærmes af.

Beboer spørger om præcis udløbsdato for tilskud af Kbh. kommune. Dette kan bestyrelsen ikke svare på, men byggetilladelse og tilskud ligger begge hos Kbh. kommune

Beboer spørger om hvor mange der har givet tilsagn til 5. sal.. Der er indgivet 6 men ikke bindende, der refereres til tal fra sidste generalforsamling som blev fremlagt. Flere lejligheder kan blive solgt i forbindelse med salg af 4. sals lejligheder.

Beboer pointerer at de flere kvadratmeter (også de ubeboede 5. salslejligheder) vil gøre at ejendomsskatten stiger. Dette skal alle i foreningen være med til at betale.

Beboer spørger om der er givet bindende tilsagn fra de 4. salsbeboere, som gerne vil købe 5. sal. Dette har vi bestyrelsen ikke, da det ikke er muligt at give juridisk bindende tilsagn så tidligt i processen af projektet. En beboer sætter spørgsmålstegn ved om dette faktisk er gældende.

Ordstyrer gør opmærksom på at diskussionen er om byggeprojektet.

Lars fra bestyrelsen gør opmærksom på, at hvis byggeprojektet udskydes, så skal der laves et selvstændigt tagprojektet. Samtidig er altanerne ulovlige og skal derfor spærres af, hvis projektet ikke fuldføres. Altanerne er kun stadig lovligt i brug fordi, at vi har projektet kørende.

Beboer pointerer, at den gældende valuarvurdering har sat taget i minus, så ejendommen er ca. 6 millioner mindre værd på grund af tagets dårlige stand.

Stemme for udsættelse af projektet: 0 stemmer
Forslaget er nedstemt

4. Forslag til generalforsamlingen om brug af finansieringsrådgiver

Vi har indhentet tilbud på finansiel rådgivning, og har i den forbindelse modtaget følgende:

Hej Lars

Tak for en god dialog om jeres rådgivningsbehov. Jeg er som sagt uvildig og uafhængig finansieringsrådgiver med over 40 års erfaring. Jeg er yderligere certificeret finansrådgiver og ansat hos Beierholm Finansiel Rådgivning, der er Danmarks største uafhængige finansielle rådgiver.

Jeg har modtaget diverse dokumenter, blandt andet lånetilbud fra RD, vedtægter, regnskab, referat af seneste generalforsamling, valuarvurdering. Jeg har læst alle dokumenterne igennem og jeg kan se, at jeg kan skabe en værdi ved at rådgive jer – især om lånevalg og sammensætning af finansieringspakke og forhandling om bidragssatsen og omkostninger. Jeg forventer, at kunne spare jer for ca. 0,2% på bidragssatsen, hvilket svarer til ca. 70.000

kr. årligt i 30 år. Dertil kommer forventede besparelser på låneomkostningerne.

Her er mit tilbud:

Rådgivning forud for jeres generalforsamling: 4-6 timer

Indhentning af konkurrerende tilbud, forhandling og anbefaling: ca. 6 timer

Kurssikring og dialog med långiver mm.: 2 timer

I alt ca. 12-14 timer á kr. 2.500 kr. inkl. moms

Hvis bestyrelsen kan godkende dette, skal jeg bede om ID i form af pas/kørekort + sundhedskort på alle bestyrelsesmedlemmer. Desuden skal I underskrive samarbejdskontrakt.

Kontakt mig gerne for yderligere spørgsmål mm.

Venlig hilsen

Søren Verup

Seniorrådgiver, Finansiell rådgivning

Beierholm Finansiell Rådgivning

Knud Højgaard's Vej 9 - 2860 Søborg | Tel.: 43 58 46 44

Uvildig finansiell rådgivningsvirksomhed | CVR-nr. 31 62 44 36

Vi foreslår at bestyrelsen benytter sig af denne mulighed af følgende årsager:

1. En besparelse på bidragssatsen og låneomkostningerne i de beløbsstørrelser der her er nævnt, vil betyde at rådgiveren har tjent sig selv hjem allerede efter dag 1 på kontoret.

2. Bestyrelsen er baseret på frivilligt arbejde, og der er stor forståelse for at bestyrelsen ikke kan påtage sig den store arbejdsbyrde det vil være at forhandle bidragssats og låneomkostning ned.

3. Bestyrelsen får travlt med at bruge tid på det kommende byggeprojekt, dette vil frigøre bestyrelsens ressourcer til brug for at tage hånd om byggeprojektet.

4. I forhold til at optage hele lånet nu, og muligvis kurssikre, så vil engagering af denne låne rådgiver muligvis kunne minimere risikoen ved at dele lånet i 2 og optage et lån om 12 måneder til en ukendt rente.

5. Selv om der i bestyrelsen sidder dygtige folk, vil det vil være vanskeligt for bestyrelsen at matche

omkring 40 års erfaring indenfor finansiering og forhandling.

6. Gaihede har undervejs anbefalet foreningen at rådføre sig med professionel finansiell rådgivning. Honorarets størrelse, lånebeløbs størrelse og turbulensen på lånemarkedet taget i betragtning, så virker det som en god idé at engagere en professionel finansieringsrådgiver.

Med venlig hilsen,

Ulrich Jensen, Kristian Linkær og Lars Jensen

Lars Jensen uddyber argumenterne for forslaget: Et indhentet tilbud fra en uvildig rådgiver vil medføre mindre bidragssats og låneomkostninger.

Rollen bliver spurgt ind til. Lars Jensen svarer: Uvildig rolle, indblik i markedet, 40 års erfaring i forhandlinger.

Lars Jørgensen fra bestyrelsen enig i at det kunne være interessant især med lavere bidragssatsen. Men han mener at han selv kan forhandle. Og hvis dette ikke lykkes, så kan man få en rådgiver. Bestyrelsen er ikke enig.

Mikkel påpeger at det vil være en anbefaling og ikke en beslutning rådgiveren kan tage.

Beboer kommenterer tonen i argumenterne.

Lars Jensen fra bestyrelsen siger at det handler om at bestyrelsen skal søge professionel rådgivning for at dække sin ryg.

Ordstyrer beder om god tone og overholdelse af talerækken

Beboer spørger ind til rollen som en rådgiver har. Lars Jensen fra bestyrelsen fortæller, at han gerne ville have haft ham til GF men dette var ikke muligt. Han mener at vi kan spare penge og sørger for at vi ikke bliver snydt.

Lars Jørgensen fra bestyrelsen har været i dialog med Realkredit DK i 2 år og har derfor indspurgt til bidrag. Siger at vi godt selv kan forhandle bidraget. Godt at søge ekstern viden, men der skal kun bruges penge hvis det kan være en fordel. Låneomkostningerne kan der også forhandles med, både os selv og en rådgiver.

Beboer spørger ind til, om dette vil lette bestyrelsens opgaver. Der påpeges at denne hjælp kan hentes andre steder.

Beboer henviser til forslaget der er uddelt. Beboer mener at bestyrelsen kan vælge at bruge pengene på en rådgiver, hvis det bestyrelsen finder det nødvendigt. Dette er der enighed om.

Afstemning for at bestyrelsen lov til at bruge få tilbud og vælge at bruge penge på en finansiel rådgiver.
Stemmer for: 39

Forslaget er vedtaget

- 1. Afstemning om forslag fra beboerne Ulrich Jensen, Kristian Linkær og Lars Jensen (nu suppleant i bestyrelsen) om "Bestyrelsen pålægges kun at optage fastforrentede lån".
Oprindelig tekst herunder:**

Begrundelsen herfor er:

- **At undgå fremtidig usikkerhed omkring månedlig andelsudgift for den enkelte andelshaver i tilfælde af rentestigninger.**
- **Usikkerhed omkring fremtidig stigning i andelsafgift vil påvirke andelskronen, idet fremtidige købere med eventuel bistand fra bank, klart må forventes at indregne denne usikkerhed i anskaffelsesprisen på andelen.**
- **I øjeblikket ser det ud til at forskellen på et 30 årigt obligationslån uden afdrag, samt et flexlån F5 er minimal, hvorfor risikoen ved at optage flexlån ikke står mål med gevinsten.**

OBS: Der skal opnås absolut flertal jf. Gældende vedtægter på denne afstemning

Det omtales fra flere beboere, at de anbefaler at man stemmer nej, da næste punkt omhandler de forskellige lånescenarier og hvis dette forslag bliver vedtaget så bliver lånemulig A og E udelukket.

Beboer omtaler hvordan der tidligere er blevet taget lån i foreningen, da har været en tendens i at tage fast-rentede lån.

Mikkel fra bestyrelsen henviser til kursgevinst og at argumenterne i forslaget omdelt kun indeholder fordele og ikke ulemper, som forslagene fra bestyrelsen ellers har gjort. Forslagsholder siger at de til GF ikke mente at der var nok for en fastforrentet lån og derfor de kun har omdelt fordelene og ikke ulemper.

Der skal være 2/3 flertal for at godkendes

Stemmer for: 11

Stemmer imod: 24

Forslaget er nedstemt

- 2. Afstemning om de 5 lånetyper. Vedtages punkt 3 ovenfor udgår scenarie a & e. Hvis der ikke stemmes for punkt 3 vil afstemningen foregå med**
 - a. Runde 1: først alle 5 scenarier i spil (alle har 1 stemme)**
 - b. Runde 2: dernæst vil de 3 scenarier med flest stemmer i runde 1 gå videre og blive stemt om (alle har 1 stemme)**
 - c. Runde 3: dernæst vil de 2 scenarier med flest stemmer i runde 2 gå videre og blive stemt om (alle har 1 stemme)**

OBS: Der skal opnås absolut flertal jf. Gældende vedtægter på denne afstemning

Beboer foreslår at vi skal lytte til Realkredit Danmark som var meget for en blanding af de to lånetyper (lånetype e)

Beboer foreslår vi kan lave en kombination af mulighed a og b.

Lars Jørgensen fra bestyrelsen foreslår vi går med mulighed a. Ift. mulighed b så fremfører Lars Jørgensen argumentet at hvis renten falder i dette scenarie vil hans lejlighed (60 kvm) falde med 70.000 kr. på grund af den højere obligationsrestgæld.

Lars Jørgensen fremsætter også argumentet at hvis vi hæver huslejen for meget kan nogle 4. sals beboere finde på at springe fra.

Beboer siger at Michael fra RD fortalte at kun 30 % af andelsforeninger har rentetilpasningslån. Han synes derfor ikke vi skal gå med rentetilpasning. Argumentet modsiges af Lars Jørgensen fra bestyrelsen med at det var optaget i et andet marked.

Både Mikkel og Lars Jørgensen fra bestyrelsen fremsætter argumentet om at de begge ville være for fastforrentet lån hvis markedet var anderledes.

Vi går nu til afstemning. Der er 42 stemmer repræsenteret

Runde 1 som defineret ovenfor i indkaldelsen:

Forslag a: 23 stemmer
Forslag b: 5 stemmer
Forslag c: 0 stemmer
Forslag d: 0 stemmer
Forslag e: 10 stemmer
Blankt: 1 stemmer

Runde 2 som defineret ovenfor i indkaldelsen:

Forslag a: 25 stemmer
Forslag b: 2 stemmer
Forslag e: 14 stemmer
Blankt: 1 stemmer

Runde 3 som defineret ovenfor i indkaldelsen:

Forslag a: 27 stemmer
Forslag e: 13 stemmer
Blankt: 2 stemmer

Der skulle opnås 2/3 flertal som modsvarer af 28 stemmer. Det er ikke opnået og der er dermed ikke absolut flertal.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Punktet springes over da det forudsætter en beslutning i punkt 4 ovenfor. Da der ikke er opnået absolut flertal udgår punktet

4. Afstemning om at Bestyrelsen i lighed med tidligere år, bemyndiges til at foretage omprioriteringer af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås.

Der stemmes om forslaget. 39 stemmer for og 2 blanke stemmer.
Forslaget er vedtaget

5. Grundet en lille fejl i regnskabet omdelt på den ordinære generalforsamling vedlægger vi opdaterede sider 11-14 (nøgletal). Der er små ændringer i nøgletal men ikke en ændring i ny værdi per lejlighed (denne bruger oprindeligt indskud som fordelingsnøgle). På grund af ændringen indstiller vi til at regnskabet godkendes af Generalforsamlingen på ny.

Beboer påpegede ved generalforsamling at der var tastefejl i regnskabet. De omfattede parerne er blevet omdelt inden denne ekstraordinære generalforsamling. Dette ændrer meget lidt ved nogle beløb i regnskabet, men kun små ændringer. Ingen særlige poster er nævnt. Boligprisen er uændret, da de er udregnet anderledes.

Stemmer for: 39

Blanke: 3

Forslaget er vedtaget

6. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til vedtægterne:

§ 33

Digital kommunikation

Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev eller omdeling i andelshavers postkasse

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Nuværende § 33- §35 ændres herefter til §34- §36

Bestyrelsen foreslår denne ændring for at:

- **Mindske papirspild**
- **Lette bestyrelsens opgave med indkaldelser til GF og omdeling af regnskab. Det vil også gøre det lettere at informere alle andelshavere om stort og småt i løbet af året.**
- **Sikre at informationen når frem til andelshaverne og ikke forputter sig blandt reklamer i postkassen.**

Mette oplæser det udsendte forslag.

Hovedargumenterne er mindre papirspild, mindre omdeling og nemmere tilgængelighed. Især ressourcspild, omkostninger ved udprint af regnskab m.m. og tid.

Stemmer for: 39

Stemmer imod: 1

Blanke: 2

Forslaget er vedtaget

Alle beboer bedes derfor sende en mail til bestyrelsen, så bestyrelsen kan få alles mailadresser



Se-nr: 16 11 17 16
Matrikel nr. 1153 af Utterslev
E-mail: bestyrelsen@matosa.dk

København den 4. December 2022

Underskrifter:

Mette Leth
Formand

Herluf Christensen
Næstformand

Lars Jørgensen

Kirsten Leth

Rebecca Krebs
Sekretær

Mikkel Hansen
Kasser

Lars Jensen
Suppleant
