

# Generalforsamling - referat



---

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Mødedato                   | 7/12-2023   |
| Mødereferat skrevet af     | Rebecca og Kirsten  |
| Delta gere fra bestyrelsen | Mette, Mikkel, Kirsten, Lars Jørgensen, Rebecca, Frederik |
| Fraværende                 | Lars Jensen, Herluf                                       |

---

A/B Matosa  
Statholdervej 13, kld.  
2400 København NV  
Matrikel nr. 1153 af Utterslev  
Se-nr.: 16 11 17 16  
Mail: [bestyrelsen@matosa.dk](mailto:bestyrelsen@matosa.dk)  
Web: [www.matosa.dk](http://www.matosa.dk)  
Dansk Bank  
Reg. Nr.: 3001  
ErhvervsGiro: 1783637  
IBAN: DK3730000001783637

## Dagsorden i henhold til vedtægterne:

Fremmødte stemmer inkl. fuldmagter tæller 29, vi er derfor ikke 2/3 fremmødte af alle andelshavere.

### 1. Valg af dirigent.

Mette Leth er foreslået af bestyrelsen. Salen har ingen forslag. Mette Leth vedtages enstemmigt

### 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Tak for ordet.

Først og fremmest vil jeg gerne takke bestyrelsen for samarbejdet. Vi har grinet, været frustrerede over byggeprojektet og endnu et forsinket regnskab, vi har været enige og uenige. Ikke uden grund. Vi har afholdt et utal af bestyrelsesmøder, hvor vi har vendt mange ting særligt byggeprojektet. Tak for jeres indsats med at koordinere med TØE + Gaihede + andelshaverne, skrive mails, sørge for salg/køb af lejligheder, stået for byttbordet, faciliteret rengøringsordningen i tørrerummene, arrangeret hoveridag (tak for indsatsen til beboerne) og julearrangement, fjernet en død ræv i haven, holdt øje med og bestilt tømning af glascontainer hos Kommunen, opdateret jer på FB og ikke mindst for at holde orden på finanserne.

I forhold til byggeprojektet har vi fået (endnu) en ny projektleder, Simon. Martin stoppede i sommers. Flere af jer har mødt Simon til infomøde i haven. Det har været godt med de to møder, vi har holdt. Og en god mulighed for jer til at stille spørgsmål direkte. Vi planlægger et nyt infomøde i det nye år, når vejret er blevet lidt bedre, og vi er kommet længere i projektet. Jeg håber så mange af jer som muligt vil møde op.

Lige nu er håndværkerne i fuld sving oppe på taget, de har været i gang med at etablere de nye rum på 5. sal herunder gulvvarme, vinduer og altaner samt brandsikring. I nr. 46 skal der etableres rum til kontrol af solceller. Der er tidligere lagt billeder ud på Facebook.gruppen, hvis man er interesseret i at få et glimt af fremskridtene på taget. Det ser godt ud. De er næsten færdige med undertaget, og det varer ikke længe, før de begynder at lægge tegl på. Hvornår tør jeg ikke spå om. Når der er lagt tegl

på, kan håndværkerne begynde at tage stillads ned. På den nye plan står der, at stillads er indtil juli næste år, men det arbejder vi på at ændre i bestyrelsen.

Som I ved har VVSerne været i gang med etablering af 2-strengt stigesystem inkl. udskiftning i tørrerummene, bestyrelseslokalet samt motionsrummet. Alle har nu fået varme i deres lejligheder, heldigvis. Vi mangler dog det sidste med udskiftning af radiatorer på badeværelserne i STAT nr. 13 th. Bestyrelsen har sat Gaihede på sagen. Vi skulle også gerne være færdige eller meget tæt på færdige med udbedring af fejl og mangler i nr. 5, 7 og 46.

Af projekter foran os er: udbedring af fejl og mangler i nr. 13, 15 og 17. Udskiftning af altaner, etablering af 5. sal indenfor samt etablering af trapper, udbedring af partielle skader på kloaksystemer samt omlægning og skybrudssikring af haven. Vi mangler her fortsat en byggetilladelse til det åbne cykelskur ved nr. 46.

Lige nu er den store beef, at Gaihede på sidste møde sammen med deres direktør præsenterede ekstra udgifter for os på 900.000kr. Vi er i flittig dialog herom.

Udover byggeprojektet har bestyrelsen besluttet at anvende en vurderingsmand ved køb/salg af lejligheder. Det letter arbejdet betydeligt, og samtidig sikre det en mere ensartet og fair vurdering ved salg/køb. Han koster 3.000kr. som sælger betaler.

Vi har fået nye beboere i foreningen siden sidste år. Stort velkommen til

3. Lukas Hasbak, Slotsfogedvej 7, 3. th.
4. Sophus Clement Rohde, Slotsfogedvej 5, st. tv.
5. William Munck Nørbo, Frimestervej 46, 2. th.
6. Filip Jacobi, Frimestervej 46, 1. th.
7. Anders Jeppesen, Statholdervej 13, 3. tv.

Hvad bringer fremtiden for AB Matosa?

Når jeg kigger i krystalkuglen, er der behov for at vi rykker tættere sammen i bussen. Som jeg også talte om sidste år. Som jeg ser det bliver de store opgaver for den kommende bestyrelse naturligvis byggesagen, køb/salg af lejligheder og forhåbentlig at opstarte et samarbejde med en administrator. Vi bliver også kontaktet om andre emner fra jer, meget gode forslag, faktisk. Men jeg tror ikke, det er realistisk, at de nødvendigvis kommer i need-to bunken. Det er -set fra min stol- bydende nødvendigt, at vi alle sammen rykker tættere sammen, også selv om vi senere skal stemme om en administrator til foreningen, hvilket jeg stærkt vil anbefale at folk stemmer ja til.

Hvad kan man så gøre?

- melde sig til at stå for bytte bordet. Husk, lft. at I kun sætter mindre ting i god behold. Store ting bærer man selv -helt selv- til storskrald.
- samle affald i haven, der ligger en del (lige nu betaler vi havemand)
- spørge i FB-gruppen om småting før man henvender sig til bestyrelsen
- melde sig til bestyrelsen

- lave oplæg som opfølgning på henvendelser til bestyrelsen fx bedre internet eller kontantløs betaling i vaskerummene. Måske lave opslag i FB-gruppen og spørge, om andre vil være med, hvis man ikke selv ønsker at stå for det hele.
- skrive sig på listen til rengøring af vaske- og tørre rummene: der ligger en printet liste heroppe man kan skrive sig på.
- arrangere julehygge 1. søndag i advent eller hoveridag
- arrangere forårs-kom-sammen

Sidste men ikke mindst også tak til jer der har hjulpet bestyrelsen med stort og småt gennem året.

Tak for samarbejdet, jeg glæder mig til at give stafetten videre til en ny formand. Der skal nye kræfter og energi til. Jeg sidder perioden ud, men genopstiller ikke til næste år.

Udover at jeg håber, vi kan rykke tættere sammen og flere påtager sig opgaver. Så er det også mit ønske, at vi her i aften får en saglig og nysgerrig dialog om, hvilken retning AB Matosa skal gå. I det hele taget at vi holder en god tone om det er her i aften, på telefonen, på mail eller på FB. Det skal gerne være rart at bo i AB Matosa, også i fremtiden og også i aften!

#### **8. Forelæggelse af årsregnskabet, værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab med værdiansættelse.**

Mikkel præsenterer regnskabet.

Igen i år har der været forsinkelser med regnskabet da vores revisor er blevet opkøbt af BDO. Vi har derfor måtte vente på, at vi blev oprettet i det nye system. Vi har dog oplevet en god service, da det endelig blev vores tur. Et senere punkt om administration vil også medføre at vi får en anden revisor næste år, hvis forslaget om administration bliver stemt igennem. Vores nye valuarvurdering kom i start august, samme valuar som sidste år er blev brugt og vurderingen lyder på 96.900.000, kr., altså et lille fald på 2 millioner kr.. Valuaren har ikke indregnet noget af byggeprojektet som en forbedring. Vi har tjent 2.8 millioner grundet kursgevinst på at indfri vores gamle lån. Dette har vi skulle betale skat af. Ingen spørgsmål.

Der stemmes om godkendelse af budgettet:

27/29 stemmer for. Regnskabet er godkendt.

#### **9. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Mikkel gennemgår budgettet. Formatet er det samme som vores regnskab.

Der forventes et status quo. Der er tilføjet en administrator, men her er det dog glemt at fjerne revisor posten. Det vil dog forventes at vi kunne spare penge på andre poster ved at få en administrator. Vi har optaget et større lån og vi kommer til at optage endnu et lån. Den øgede skat gælder kun dette år grundet kursgevinsten, og skat-posten er derfor sat ned.

Ingen spørgsmål til budgettet.

Der stemmes om godkendelse af budgettet:

26/29 stemmer for. Budgettet er godkendt.

Mikkel har derudover lavet et forslag til et budget for året efter. Her forventes en boligafgift på 48,12 kr. pr. kvm. Og ca. 250 kvm forventes solgt. Administration er igen tilføjet og igen er revisor posten ikke fjernet. Derudover er et meget løst gæt på udgifter til lån angivet. Ved dette budget har vi et underskud, som går at vi bliver nødt til at øge boligafgiften. Dette vil der blive stemt om senere i aften.

#### 10. Orientering og afstemning om lån til byggesagen

- a. Bestyrelsen beder om mandat til at optage anden del af lånet som et kontantlån i stedet for et obligationslån. Et kontantlån optages uden et kurstab og i stedet justeres renten for at lukke hullet op til kurs 100, i modsætning til et obligationslån hvor der ligger et kurstab. Da det ikke er meningen at vores kontantlån kommer til at stå løbetiden ud, men i stedet konverteres ved et rentefald når det indtræffer i tilstrækkelig grad om end det er om 1, 2 eller 10 år giver det bedst mening at gøre det sådan.

29/29 stemmer for

#### 11. Forslag:

- a. **Bestyrelsen vil gerne bemyndiges mulighed for stigning i andelsydelse på op til 15% afhængig af byggesagens forløb og renten i det kommende år.**

Dette punkt blev stemt igennem ved sidste GF og derfor behøver vi ikke stemme dette igennem.

Spørgsmål om hvornår huslejstigningen vil ske. Bestyrelsen har ikke et klart svar.

Spørgsmål fra beboer om hvorfor huslejen ikke er hævet endnu, efter at det blev vedtaget. Bestyrelsen begrundede dette ved at den endelige stigning som en konsekvens af byggeprojektet ikke er kendt endnu. Bestyrelsen anerkender beboerens argument om, at det vil give mening at gøre det snarest.

- b. **Vedtægtsændring således, at bestyrelsen får mulighed for forkøbsret til at opkøbe foreningens 4. sals-lejligheder, der ikke endnu er sammenlagte med 5. salen, med henblik på at gennemføre sammenlægningen. Se venligst bilag I.**

§ 14 stk. 1 ændres således: Som nyt punkt a indsættes: 'A/B Matosa, dette gælder dog kun 4. salslejligheder, hvor sammenlægningen endnu ikke er gennemført'.

De øvrige punkter skubbes ned, så de ligger som b-f

§ 14 stk. 3. ændres således:

Som nyt punkt 1 indsættes:

'A/B Matosa, dette gælder dog kun 4. salslejligheder, hvor sammenlægningen endnu ikke er gennemført'.

De øvrige punkter skubbes ned, så de ligger som 2-7

Stk. 8. ændres således:

Stk. 8 tilføjes i enden med: "Dette er ikke gældende for 4. salslejligheder, der endnu ikke er lagt sammen med 5. sal."

Generalforsamling §26

**Ændres således: Der tilføjes i en parentes efter 'salg af fast ejendom' i både stk. 1 og 2: (undtaget er A/B Matosas køb af 4. salslejligheder med henblik på sammenlægning med 5. sal og videresalg.)**

Da der er kommet et modforsvar som også gennemgås, forslag 1 stillet af Kristian Linkær. Hele forslaget læses op.

Bestyrelsen forklarer at dette forslag er blevet stillet da dette vil være det nemmeste for 4 sals beboer som vil sælge, og at det er den mest simple version. Bestyrelsen har fået meldinger fra 4 sals beboer som vil sælge lejlighed inden byggeprojektet er færdigt. Dette vil være meget besværligt at få solgt med 5. sals lejligheden og bestyrelsen vil derfor gerne have muligheden for at købe lejlighederne. Bestyrelsen har haft kontakt med advokater og ABF, de siger at det ikke er muligt at binde købere på at tilkøbe 5. sals. Derfor vil det juridisk være nemmest/kun muligt at sælge 4 og 5 salslejligheden.

Kristian trækker sit modforslag om ventelisten tilbage.

26/29 stemmer for

0 stemmer imod

2 stemmer blank

Forslaget vil blive fremlagt til et ekstraordinært GF.

- c. **Bestyrelsen ønsker at fremlægge et forslag om at placere vores andelsforening under professionel administration. Se venligst bilag II.**

**Forslag:**

**Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at beslutte at tilkøbe professionel ejendomsadministration til driften af andelsforeningen. Bestyrelsen vil have ret til at indgå en aftale, der følger de betingelser, der er præsenteret i dette forslag (bilag II) og er i tråd med det indhentede tilbud.**

Mikkel forklarer fra egne erfaringer at bankerne ikke er glade for, at vi er selvadministrerende.

Beboer spørger om hvad administrationen vil indeholde. Bestyrelsen har drøftet dette, men er ikke landet på en endelig løsning på, hvad der skal medtages og hvad ikke. Men især den økonomiske/regnskabsmæssige del. Bestyrelsen vil ikke ud i at en administrator skal styre byggeprojektet. Vi vil indhente forskellige pakkeløsninger og derfor skal vi vurdere, hvad vi gerne vil administrere selv, og hvad vi gerne vil have hjælp til. Bestyrelsen vil selv stå for lån m.m., da bestyrelsen mener at vi selv er mere engageret i at sikre de bedste betingelser ved et lån.

Flere beboere anerkender at vi vil se bedre ud i bankernes øjne ved at komme under administration og lige nu har bankerne et rødt flag ved vores forening.

Beboer tilføjer at det også vil lette arbejdet betydeligt i bestyrelsen.

Afstemning:

29/29 stemmer for.

- d. **Bestyrelsen ønsker at fremlægge et forslag om at fjerne kravet om, at bestyrelsen skal have en specifik sekretærpost i §29. Dette forslag er baseret på vores overbevisning om, at denne traditionelle struktur er forældet og ikke længere tjener et praktisk formål i forhold til den måde arbejdsbyrden og opgaverne fordeles i bestyrelsen.**

**Forslag:**

**Generalforsamlingen fjerner kravet om at opretholde en separat sekretærpost i bestyrelsen. Fra §29 fjernes: 'og en sekretær'**

28/29 stemmer for.

Forslaget vil blive fremlagt til et ekstraordinært GF.

- e. **Bestyrelsen foreslår i lighed med tidligere år, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioriteringer af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås. Beboer stiller spørgsmålstegn om dette stadig er nødvendigt, da vi ikke længere har et fast forentet lån. Dette er bestyrelsen enig i, men det er blot hvis det ville være en**

29/29 stemmer for

- f. **Bestyrelsen bemyndiges til at skifte revisor, hvis bestyrelsen finder dette hensigtsmæssigt.**

Bestyrelsen forventer ikke at der vil være en større transaktionsomkostning, da der ved denne revisor har bedre orden i papirerne og bestyrelsen er blevet mere digitaliseret. (Modsat historien om vores gamle revisor der gik konkurs for mere end 2 år siden)

28/29 stemmer for.

- g. Bestyrelsen foreslår, at de 4. salsbeboere, som endnu ikke har givet tilsagn om tilkøb af 5. sal får mulighed for dette til 85% af værdien i 2018/2019 dvs. på samme vilkår som øvrige 4. salsbeboere. Deadline for at melde tilbage er 1. marts 2024. Dette forslag stilles for at få solgt så mange sammenlagte lejligheder som muligt, som dels minimere låneomkostningerne, giver en højere andelsindtægt og giver mindre vedligeholdelsesarbejde, som udluftning, rengøring etc. på de tomme 5. salslejligheder.

24/29 stemmer for

#### **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Der er tre bestyrelsespladser på valg.**

- a. Kirsten Leth: genopstiller
  - b. Mikkel Bøgvad Okholm: genopstiller
  - c. Lars Johnsen Jørgensen: genopstiller ikke
- Camilla Koch opstiller til bestyrelsen.

Alle bliver enstemmigt valgt.

#### **8. Valg af suppleanter til bestyrelsen og valg af revisorer.**

- a. Lars Johnsen Jørgensen: stiller op som suppleant
- b. Frederik Filip Stæger: genopstiller som suppleant

Alle bliver enstemmigt valgt.

#### **9. Orientering om byggesagen.**

Dette er mere tænkt som et spørgsmål fra beboerne

Opgang 46 mærker allerede at radiatorerne har fået mere varme

4 sals beboer påpeget at isoleringen der er blevet brugt til midlertidigt at lappe huller kan ikke tåle fugt. Dette tager bestyrelsen med Gaihede.

Der spørges om hvornår huller fra radiatorerne tildækkes. Dette kan bestyrelsen ikke svare på.

Der opfordres til at alle fjerner til fra udluftningskanaler, da byggemateriale er faldet ned i kanalerne.

Ved gavlen i 46 er der ikke sat noget op ved de fjernede franske altaner. Bestyrelsen notere dette og tager det med Gaihede omgående, da dette ikke er sikkert.

Bestyrelsen kender ikke tidsplanen for altanerne.

Beboer spørger om det er muligt at få større kælderrum. Det er ikke en del af processen, men der er forståelse for at dette kunne have interesse.

Kælderrum kan benyttes igen.

Rørene ifm radiatorerne bliver ikke malet af byggeprojektet.

## 10. Indkomne forslag

### Forslag 1, stillet af Kristian Linkær, Slotsfogedvej 5, 1.sal

Følgende tilføjelser / modforslag er alle i tråd med bestyrelsens argumenter i "Bilag I" om hurtigst muligt at få solgt de resterende 5. salslejligheder. Dog bør dette gøres med mindst muligt arbejde for bestyrelsen og ikke mindst med minimal økonomisk risiko for MATOSA.

- 1) Derfor bør 4.salsbeboere til enhver tid kunne tilkøbe 5. sal til 85% af værdien i gældende regnskab.

Tilføjelse til forslag til g):

"Derefter vil 4. salsbeboere til enhver tid kunne tilkøbe 5. sal til 85% af værdien i gældende regnskab."

Så hermed bliver det samlet forslag "g\_nyt":

"Bestyrelsen foreslår, at de 4. salsbeboere, som endnu ikke har givet tilsagn om tilkøb af 5. sal får mulighed for dette til 85% af værdien i 2018/2019 dvs. på samme vilkår som øvrige 4. salsbeboere. Deadline for at melde tilbage er 1. marts 2024.

Derefter vil 4. salsbeboere til enhver tid kunne tilkøbe 5. sal til 85% af værdien i gældende regnskab."

24/29 stemmer for

3 stemmer blank

0 stemmer imod

Forslaget vil blive fremlagt til et ekstraordinært GF.

- 2) Når der kommer en 4. salslejlighed, hvor sammenlægningen endnu ikke er gennemført, til salg, skal køber tilkøbe 5. sal. Skulle alle på både interne og eksterne venteliste takke nej – så vil MATOSA kunne købe lejlighed med henblik på at gennemføre sammenlægningen.

Modforslag til b)

Overdragelse af andelen § 14 stk. 1. og stk. 8 (§ 14 stk. 3. ingen ændring nødvendigt)

§ 14 stk 1 ændres fra:

"Ved overdragelse af en andel med boligret til en lejlighed med 2½ værelser eller mere er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge til at overtage andelen:"

Punkt e.: "Andre efter bestyrelsens beslutning"

§ 14 stk 1 ændres til:

"Ved overdragelse af en andel med boligret til en lejlighed med 2½ værelser eller mere, eller 4. salslejligheder hvor sammenlægning ikke er gennemført og kun om



sammenlægning sker er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge til at overtage andelen:"

Punkt e.: "Andre efter bestyrelsens beslutning, her også 'A/B Matosa, dette gælder dog kun 4. salslejligheder, hvor sammenlægningen endnu ikke er gennemført"

§ 14 stk 8 ændres. ændres således:

Stk. 8 tilføjes i enden med: "For 4. salslejligheder, der endnu ikke er lagt sammen med 5. sal. kan et bytte kun ske såfremt den nye andelsejer tilkøber 5. sal"

Kristian trækker forslaget tilbage.

3) Der skal være et øvre loft for et eventuelt nedslag i salgsprisen ved salg af en sammenlagt lejlighed.

#### Generalforsamling §26

Ændres således: Der tilføjes i en parentes efter 'salg af fast ejendom' i både stk. 1 og 2:

(undtaget er A/B MATOSA's køb af 4. salslejligheder med henblik på sammenlægning med 5. sal og videresalg. Nedslag ved videresalg må maksimalt repræsentere 15% af værdien af 5. sals tilkøbet. Findes der ikke en køber, så fremlejes den sammenlagt lejlighed eller større afslag godkendes på en generalforsamling.)

20/29 stemmer for

Forslaget vil blive fremlagt til et ekstraordinært GF.

#### Forslag 2, stillet af Nicolai Lok, Statholdervej 15, 1. tv

**Forslag omkring rygning indendørs:  
Forslag: Forbud mod rygning på alle indendørs arealer.**

Jeg foreslår et forbud mod rygning indendørs i egen lejlighed men stadig med mulighed for at ryge på altanen. Forskning har vist, at op mod "9 pct. af de mindste partikler trænger op til overboen". Man kan derfor risikere at blive passiv ryger i eget hjem uden man selv er herre over det. Dette synes jeg er problematisk, da rygning er meget skadeligt og kan være med til at udvikle eller forværre astma og allergi hos børn og voksne.

Jeg synes, at den enkelte skal have valget om, om man vil være udsat for passiv rygning i eget hjem. Folk der ryger kan stadig gøre det udendørs og på deres altan. Jeg ved, at det kan være et stort kompromis, som folk der ryger skal indgå, men jeg håber, at det stadig er noget, folk vil overveje.

**Info omkring røg i lejligheder fra Kræftens Bekæmpelse:**

"Hvis der ryges indendørs i lejligheder, kan røgen brede sig til overbo, underbo og nabo. Røgen kan brede sig via ventilationssystemet samt sprækker og utætheder i bebyggelsen. Omkring en fjerdedel af dem, som bor i lejlighed, bliver udsat for naborøg dagligt eller af og til."

Link med mere info: <https://www.cancer.dk/forebyg/undga-roeg-og-rygning/passiv-rygning/naboroeg/om-naboroeg/>

Info omkring røg i lejligheder fra Astma-Allergi Danmark:

"Passiv rygning kan både være årsag til astma og astmatisk bronkitis hos børn, og det forværrer astmaen hos dem, som lider af luftvejssygdommen allerede."

Link med mere info: <https://www.astma-allergi.dk/viden-om/astma/hverdagen-med-astma/rygning-og-astma/>

Forslaget kræver at ingen stemmer i mod og bestyrelsen allerede har modtaget fuldmagter, som stemmer imod forslaget. Da Nikolaj ikke selv er fremmødt, lukkes diskussionen uden afstemning.

Bestyrelsen henviser til at folk ryger udendørs for at genere naboer mindst muligt.

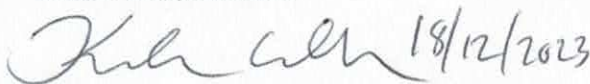
Beboer påpeger at der lugter af røg i kælderen og i værkstedet, selvom dette ikke er tilladt.

#### 11. Eventuelt.

Bestyrelsen spørger om beboere har oplevet problemer med pelsklannere, da der en andelshaver der har rettet henvendelse til bestyrelse om disse skadedyr. Der er ikke nogen andre beboere der har de problemer.

Med venlig hilsen Bestyrelsen

Kirsten Leth/formand

 18/12/2023

Mette Leth/næstformand

 19/12/2023

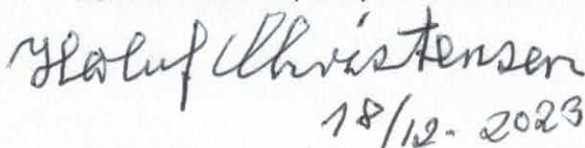
Mikkel Bøgvad Okholm/kasserer

 18/12-2023

Rebecca Krebs/bestyrelsesmedlem

 18/12 - 23

Herluf Christensen/bestyrelsesmedlem

 18/12-2023

Camilla Riche Koch/ bestyrelsesmedlem

 18/12-23