

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Mosegaarden
Ejd.nr.: 1-522

REFERAT
FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
i Andelsboligforeningen Mosegaarden, 2500 Valby.

Generalforsamlingen afholdtes i Tine Bryld Salen, Trekronergade 26, 2500 Valby, onsdag den 13. oktober 2021 kl. 19.00.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning – (bilag 1)
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020/2021 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - A. - Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægternes § 10
 - B – Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14
 - C – Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordens pkt. 15Forslag fra forenings medlemmer:
 - D – Ændring af husordens pkt. 17 omkring grill
 - E – Ændring af husordens pkt. 17 omkring grill

- F – Vedrørende beplantning i bede på Cæciliavej
 - G – Klimaudvalgets forslag om etablering af ladestandere til bil
 - H – Forslag om renovering og etablering af lettilgængelige cykelkældre
 - I – Ændring af husordens pkt. 7 omkring ophold i gården
 - J – Ændring af husordens pkt. 9 omkring hundehold
 - K – Drøftelser omkring opskrivning på ekstern venteliste og fremlejeregler
 - L - Ændring af pkt. 4 i kontrakten om hundehold
 - M – Ens afstemningsmetoder
 - N – Forslag til udbud af vicevært/ejendomsservice
 - O – Røkering i forslagsrækkefølge
 - P – Supplerende forslag til forsalg G
6. Valg af bestyrelse
 7. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 33, stk. 2.
 8. Valg af administrator.
 9. Eventuelt.

Formanden, Kim Andersen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede panelet, som, udover formanden, bestod af bestyrelsesmedlemmerne, Sandie Jørgensen, Caitlin Madden, Bjarne Andersen og Claus Petersen. Desuden bestod panelet af statsautoriseret revisor Tommy Nørskov fra Revisionsfirmaet Albjerg, Henrik Bræmer fra Qwist & Bræmer Advokater, samt Simon Sylow og Rikke Bødker Nielsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referat

Formand Kim Andersen foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og Rikke Bødker Nielsen som referent. Med generalforsamlingens samtykke blev disse valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved omdelt brev 23. september 2021 fra administrator samt udsendt ved e-Boks. For at være beslutningsdygtig skal mindst 15

% af de i alt 334 andele være repræsenteret, hvilket er 51 andele. På generalforsamlingen var 100 andele repræsenteret, heraf 24 andele ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovlig kald og varsel samt dekretede beslutningsdygtighed

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning, der var blevet udsendt til samtlige andelshavere inden generalforsamlingen, havde følgende ordlyd:

”Bestyrelsesberetning

AB Mosegaarden 2020 – 2021

Formand - Kim Andersen (Siger pænt farvel og tak for denne gang)

Næstformand - Bjarne Andersen (På valg i år 2022)

Bestyrelsesmedlem - Claus Petersen (På valg)

Bestyrelsesmedlem - Sandie B. Jørgensen (På valg i år 2022)

Bestyrelsesmedlem - Caitlin Madden (På valg)

Oversigt

- 1. Nye andelshavere / salg af andele*
- 2. Udført vedligeholdelse, reparation og fornyelse*
- 3. Budgetteret arbejde 2021-2022*
- 4. Solceller og andre energi- og klimatiltag*
- 5. Fællesvaskeri*
- 6. Altanprojekt*

7. *Vicevært og ejendomsservice*
8. *Forsikringskader*
9. *Brug af fælles fællesarealer*
10. *Diverse*

1. Nye andelshavere / salg af andele

Pr. 1. juli 2021 har AB Mosegaarden 333 andelshavere og 6 lejere. Af de 333 andelslejligheder er der 103, som er sammenlagt. Derudover er der 3 erhvervslejemål, som alle er udlejet. Der har været 40 overdragelser af andele i år. Der er ikke nogen lejelejligheder, som er overgået til andelslejligheder i år. Og der har været 2 sammenlægninger af lejligheder i år.

2. Udført vedligeholdelse, reparation og fornyelse

Legepladsen i den store gård (mod Blankavej) er blevet renoveret og delvist udskiftet. Energi- styring- og overvågningssystem i alle 3 varmecentraler er blevet udskiftet. Og der er udført reparation af 1 enkelt kloaktilslutning. Derudover har der ikke været behov for andre større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Der er udført flere mindre reparationsarbejder af bl.a: vinduer, dørkaldeanlæg, samt kontakter og lamper i opgange. Træbehandling af cykel- og skraldeskure og læhegn i gårdene, samt maling af 5-6 kældermellemgange er påbegyndt.

3. Budgetteret arbejde 2021-2022

Der er afsat 100.000,- i budgettet til en forundersøgelse af en mulig kommende udskiftning af vinduer og udvendige kælderløb. Der er ikke planlagt andre større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder i budgetåret 2021-2022.

4. Solceller og andre energi- og klimatiltag

Foreningens solceller har i år produceret næsten 80.000 kWh, dette har skånet klimaet for mere end 29 ton CO₂. (364 g CO₂./kWh jf. Energinet.dk Generel deklaration 2019).

Der har været en overskudsproduktion på 38.000 kWh, som foreningen har modtaget 35.400,- (0,94 kr pr. kWh) i afregning for . Der er brugt 42.000 kWh til foreningens fælles installationer

*(primært fællesvaskeri), hvilket har givet foreningen en besparelse på 94.500,- (2,25 pr. Kwh)
Alt i alt har solcellerne bidraget med en besparelse/indtægt på 129.900,- til foreningens økonomi.*

5. Fællesvaskeri

Indtægten fra brugerbetaling til vaskeriet er mindre end udgiften til drift og vedligeholdelse af vaskeriet. Hvis der er underskud igen næste år, kan det blive nødvendigt at ændre prisen for at benytte vaskeriet.

6. Altanprojekt

Juli 2021 modtog vi den længe ventede byggetilladelse fra kommunen. Altanentreprenøren er derfor i endelig kommet i gang med opmåling, bestilling af materialer osv. Montering af altaner forventes at blive udført fra november 2021 til april 2022.

7. Vicevært og ejendomsservice

Samarbejdet med KRS om vicevært og ejendomsservice fungerer tilfredsstillende.

Mange tak til alle beboere, for at være blevet bedre til at sortere affald og huske at folde pap, inden det smides i papcontaineren. Der er desværre stadig enkelte beboere, som ikke forstår at sortere deres affald korrekt, det er især byggeaffald, som volder problemer. Beboere skal altid selv transportere byggeaffald (murbrokker, puds, wc-kummer, håndvaske m.m) til genbrugsstationen. Viceværten hjælper gerne med at besvare spørgsmål omkring affaldssortering.

8. Forsikringskader

Der har ikke været større forsikringskader i år.

Kæmpe tak til alle beboere for at passe godt på foreningens ejendom.

9. Brug af fælles arealer

Stor tak til børnefamilierne, det går meget bedre med oprydning efter de små rollinger og det er efterhånden sjældent, at der er udfordringer med at kunne komme frem og tilbage i gårdene pga. henkastet legetøj og børnecykler.

Alle beboere opfordres til altid at bruge stormkrog, hvis vinduer på opgange står åbne, og huske at lukke vinduerne, når det er regnvejr.

10. Diverse

Der blev desværre ikke afholdt fastelavnsarrangement i år pga. Corona restriktioner.

Der er forhåbentlig stadig nogle ildsjæle, som har lyst til at deltage i aktivitetsudvalget, og arrangere fastelavn til næste år og udtænke andre sjove fælles arrangementer til glæde for foreningens børn og voksne.”

Formanden kom med en opdatering på foreningens altanprojekt. Der var opstået en udfordring i forbindelse med udgangsbredden på nogle af altanerne på beatevej, hvorfor altanfirmaet var i gang med at ansøge om dispensation hos kommunen. Det vil formentlig medføre en mindre forsinkelse af projektet.

Da der ikke var bemærkninger eller spørgsmål til beretningen, satte dirigenten denne til afstemning.

Bestyrelsesberetningen blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2020/2021 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Statsautoriseret revisor Tommy Nørskov fra Revisionsfirmaet Albjerg gennemgik årsregnskabet for 2020/2021. Han oplyste, at regnskabet var revideret og at han havde givet en blank påtegning.

Da der ikke var spørgsmål til årsrapporten, blev denne sat til afstemning.

Årsregnskabet 2020/2021 blev enstemmigt godkendt.

Tommy Nørskov gennemgik herefter de centrale nøgleoplysninger samt andelsværdiberegningen. I relation til andelsværdien havde bestyrelsen indstillet en andelsværdi på kr. 337,5928 pr. fordelingstal til godkendelse. Bestyrelsen havde desuden indstillet at foreningen, til prissætning af ejendommens værdi, fortsætte med at benytte den valuarvurdering, som var foretaget inden 1. juli 2020. Benyttelsen af den ”gamle” vurdering har den fordel, at den kan benyttes i al fremtid. Det samme vil ikke være tilfældet, hvis foreningen vælger at benytte en valuarvurdering, som er nyere, for så skal der indhentes en ny valuarvurdering hvert år. Ved indhentning af opdaterede valuarvurderinger havde bestyrelsen konstateret, at den gamle valuarvurdering var på linje med det nuværende marked for udlejningsejendomme.

En andelshaver spurgte om, hvilke overvejelser bestyrelsen havde gjort sig i forhold til udvælgelse af de vurderingsfirmaer, som havde foretaget valuarvurderinger af ejendommens værdi. Hertil svarede formanden at de havde undersøgt markedet og indhentet 3-4 tilbud.

En anden andelshaver spurgte, om det stadig er muligt at beholde den indstillede (gamle) valuarvurdering, hvis priserne for udlejningsejendomme falder. Dette bekræftede revisor.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger fra generalforsamlingen, satte dirigenten andelsværdiberegningen til afstemning.

Andelsværdiberegningen med en andelskrone på kr. 337,5928 pr. fordelingstal på baggrund af en fastfrosset valuarvurdering fra 2020 blev vedtaget med overvældende majoritet.

Administrator gjorde opmærksom på, at man allerede ved næste ordinære generalforsamling ville skulle tage stilling til om man fortsat vil fastsætte andelsværdien på baggrund af fastfrosset valuarvurdering fra 2020.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Tommy Nørskov gennemgik driftsbudget for 2021/2022.

Da der ikke var spørgsmål til budgettet, satte dirigenten herefter driftsbudgettet for 2021/2022 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2021/2022 blev enstemmigt vedtaget med en uændret boligafgift.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 16 forslag (betegnet forslag A-P) fra bestyrelsen og medlemmerne. Alle forslag var kommet rettidigt til kundskab for andelshaverne. Forslag A-K, da disse var udsendt med indkaldelsen, og forslag L - P i form af rettidigt ophængte opslag i foreningen.

Forslag A - Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægternes § 10

”Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste års generalforsamling, hvorfor det kan endeligt vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte på dette års generalforsamling.

For at sikre en fremadrettet og ensartet praksis omkring vedligeholdelsesansvar, foreslår bestyrelsen at Vedtægternes §10 opdateres, så indholdet stemmer overens med den praksis, som foreningen har benyttet i mange år.

Nuværende ordlyd:

”VEDLIGEHOLDELSE m.v.:

§ 10.

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaveren. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Foreslået ændret til:

”VEDLIGEHOLDELSE m.v.:

§ 10.

Andelshaver har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse i lejligheden, jf. dog stk. 4. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. nødvendige udskiftninger og reparationer af samtlige individuelle varme-, vand-, gas- og elinstallationer, samtlige gulve, lofter, vægge, døre, køkkenborde og skabe, samt

dørtelefon, åbne- og lukkemekanismer og indvendige dele af døre der fører ud af lejlighederne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer, der er udført i lejligheden.

Andelshaver har pligt til at foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaver.

Andelsforeningen er forpligtiget til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder vedligeholdelse af bygninger, opgange, samt ind- og udvendige fællesområder og fælles anlæg. Andelsforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles forsyningsledninger til el, vand, varme og gas, samt fælles afløbsledninger, og udvendig vedligeholdelse og udskiftning af hele vinduer, ruder og glasbånd, samt hele døre, der fører ud af lejlighederne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.”

Forslaget kræver 2/3 flertal blandt de fremmødte”

Dirigenten gav ordet til formanden som gennemgik forslaget og herunder redegjorde for forskellen mellem andelshavers og foreningens ansvar.

En andelshaver anmodede om en uddybning af begrebet hele vinduer. Formanden præciserede, at ønsker en andelshaver udskiftninger af fx lister påhviler det andelshaveren at afholde udgiften, men hvis vinduerne skal skiftes i sin helhed, påhviler udgiften foreningen.

En anden andelshaver spurgte til reglerne for aftrækskanalerne. Formanden svarede, at det er en fællesinstallation og derfor er foreningens ansvar, vel at mærke, hvis andelshaverne benytter aftrækket forskriftmæssigt korrekt.

Da der ikke var yderlige spørgsmål til forslaget, satte dirigenten det til afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget med mere end 2/3 af de repræsenterede stemmer.

Forslag B - Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14

”Motivation for forslaget:

Bestyrelsen ønsker en begrænsning af antal sammenlagte lejligheder, for at sikre, at der fortsat skal sikres et antal 2-værelses lejligheder, der kan betales af 1. gangs købere herunder børn af foreningens andelshavere. Ved 320 lejligheder i foreningen vil der være en fornuftig fordeling

af lejligheder i forskellige størrelser, så det bør være muligt at flytte internt i foreningen, hvis man ønsker en større eller mindre lejlighed.

Ligeledes ønsker foreningen, at sammenlagte lejligheder skal opfylde samme krav og at det samtidig gøres svære at udnytte en sammenlagt lejlighed til fremleje uden tilladelse. Dette ved at der i en sammenlagt lejlighed kun eksisterer 1 hoveddør, 1 gasmåler og 1 elmåler.

Nuværende ordlyd:

OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

A. *Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning, når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.*

B. *Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.*

C. *En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.*

Begærer flere andelshavere sammenlægning med en ledig lejlighed, har den fortrinsret, der begærer sammenlægning efter plan fra 2. november 1983. Ellers har den andelshaver fortrinsret, som først er skrevet op på en venteliste hos bestyrelsen. Hvis flere har ladet sig skrive op til samme lejlighed inden udgangen af februar måned 1997, trækkes der lod om fortrinsretten. Hvis ingen har ladet sig skrive op på en venteliste, inden lejligheden er blevet ledig, kommer en andelshaver kun i betragtning, hvis han skriftlig retter henvendelse til bestyrelsen herom.

Den andelshaver, der ønsker at sammenlægge sin andelsbolig med en ledig lejlighed, skal selv sørge for myndighedernes godkendelse samt betale alle omkostninger i forbindelse med sammenlægningen. Andelshaveren skal endvidere betale den lovlige overdragelsessum samt den boligafgift til foreningen, som ellers skulle være betalt for den ledige lejlighed

D. *Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet. Andelshavere opskrives automatisk på den interne venteliste, og anciennitet beregnes fra den dato, hvor de er indflyttet i foreningen. Hvis der er flere andelshavere, som er flyttet ind i foreningen samtidig, som får fortrinsret, afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at dennes andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C, D, E og F og derefter til den person, der indstilles af*

overdrageren jf. litra G. Når en andelshaver gør brug af den interne venteliste og flytter internt, har andelshaveren anciennitet fra datoen for indflytningen i den nye andelsbolig.

E. Børn, herunder stedbørn, i alderen 18 til 25 år af andelshavere, opskrives automatisk på børneventeliste hos bestyrelsen, når andelshaveren har beboet sin egen andel i 3 år. Børnenes anciennitet følger forældrens anciennitet jf. litra D. Ved jævnbyrdig anciennitet har ældste barn fortrinsret. Børnene slettes automatisk af ventelisten, når de fylder 25 år.

F. Andre personer der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede

G. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

H. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.

Bestyrelsen fastsætter reglerne omkring ventelisterne, herunder gebyrer.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Forslået ordlyd:

OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

A. Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning, når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.

B. Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.

C. En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.

En andelshaver kan kun benytte sig af fortrinsretten i § 14, stk. 1, litra C, såfremt den sammenlagte lejlighed ikke får et areal der overstiger 110 kvm og såfremt det samlede antal andelsboliger i foreningen efter sammenlægningen ikke udgør mindre end 320 lejligheder.

Begærer flere andelshavere sammenlægning med en ledig lejlighed, har den fortrinsret, der begærer sammenlægning efter plan fra 2. november 1983. Ellers har den andelshaver fortrinsret, som først er skrevet op på en venteliste hos bestyrelsen. Hvis flere har ladet sig skrive op til samme lejlighed inden udgangen af februar måned 1997, trækkes der lod om fortrinsretten. Hvis ingen har ladet sig skrive op på en venteliste, inden lejligheden er blevet ledig, kommer en andelshaver kun i betragtning, hvis han skriftlig retter henvendelse til bestyrelsen herom.

Den andelshaver, der ønsker at sammenlægge sin andelsbolig med en ledig lejlighed, skal selv sørge for myndighedernes godkendelse samt betale alle omkostninger i forbindelse med sammenlægningen. Andelshaveren skal endvidere betale den lovlige overdragelsessum samt den boligafgift til foreningen, som ellers skulle være betalt for den ledige lejlighed. **Ligeledes skal andelshaveren, som ønsker at sammenlægge, sørge for at der til den sammenlagte lejlighed kun eksisterer 1 hoveddør, 1 gasmåler og 1 elmåler.**

Overdrages en lejlighed som er blevet sammenlagt før vedtagelsen af nærværende bestemmelse på generalforsamling d. 13. oktober 2021, skal køber, inden 3 måneder fra overtagelsesdagen, sørge for at den sammenlagte lejlighed overholder ovenstående krav om, at der kun må eksistere 1 hoveddør, 1 gasmåler og 1 elmåler.

D. Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet. Andelshavere opskrives automatisk på den interne venteliste, og anciennitet beregnes fra den dato, hvor de er indflyttet i foreningen. Hvis der er flere andelshavere, som er flyttet ind i foreningen samtidig, som får fortrinsret, afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at dennes andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C, D, E og F og derefter til den person, der indstilles af overdrageren jf. litra G. Når en andelshaver gør brug af den interne venteliste og flytter internt, har andelshaveren anciennitet fra datoen for indflytningen i den nye andelsbolig.

E. Børn, herunder stedbørn, i alderen 18 til 25 år af andelshavere, opskrives automatisk på børneventeliste hos bestyrelsen, når andelshaveren har beboet sin egen andel i 3 år. Børnenes anciennitet følger forælderenes anciennitet jf. litra D. Ved jævnbyrdig anciennitet har ældste barn fortrinsret. Børnene slettes automatisk af ventelisten, når de fylder 25 år.

F. Andre personer der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede

G. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

H. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.

Bestyrelsen fastsætter reglerne omkring ventelisterne, herunder gebyrer.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.”

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, som motiverede forslaget. Årsagen til forslaget var primært, at bestyrelsen havde kendskab til flere formelt sammenlagte lejligheder, som ikke var blevet reelt (fysisk) sammenlagt, og hvor den ene lejlighed blev fremlejet som en selvstændig lejlighed. En sådan adfærd er i strid med foreningens vedtægter.

Administrator bemærkede, at ved overdragelsen af andelen var køber forpligtet at overholde kravene som fremgik af forslaget, i overensstemmelse med brandsikringskravene, samt at det kun var gældende i forbindelse med fremtidige overdragelser.

En andelshaver spurgte om der blev ført sager på de konkrete tilfælde med ulovlig udlejning. Hertil blev svaret, at foreningen og administrator hidtil alene har fremsendt påbud om at ulovlig fremleje skal ophøre. Hvis reglerne fortsat ikke bliver overholdt, vil det kunne føre til en eksklusionssag. På spørgsmål om hvor mange tilfælde af ulovlig fremleje, det drejede sig om,

svarede formanden, at det var 5-10 sager, som bestyrelsen havde kendskab til.

Bestyrelsen bemærkede at forslaget havde to dele. Den ene del vedrørte begrænsning af antal af sammenlægninger, så antallet af andele ikke kom under 320 og at andele fremover efter sammenlægning maksimalt må være på 110 m². I den relation fremkom flere andelshavere med modforslag om tilladelse til at sammenlægning, så det samlede m² blev højere end 110

m², og/eller at antallet af lejligheder i foreningen blev et andet end 320. Den anden del af forslaget var kravet til lukning af den ene dør, så lejlighederne – reelt – var fysisk sammenlagte.

Ikke mindst grundet de mange ændringsforslag fandt dirigenten, at forslaget, i den foreliggende form, ikke var tilstrækkeligt egnet til behandling. På dirigentens anbefaling, valgte bestyrelsen herefter at trække forslaget, idet den oplyste, at ville arbejde videre med et nyt forslag på baggrund af de tilkendegivelser, som generalforsamlingen var kommet med.

Forslag C – Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordens pkt. 15

*”Bestyrelsen foreslår ændring af punkt 15 i foreningens husordens almindelige regler.
Notat vedr. naturlig og mekanisk ventilation vedlagt.*

Nuværende ordlyd:

”15. Tørretumbler skal være forsynet med fast ventilationsrør eller -slange.”

Foreslås ændret til:

”15. Foreningens fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning er ikke konstrueret til mekanisk udsugning (emhætte, tørretumbler, udsugning m.m.). Hvis en beboer tilkobler mekanisk udsugning af enhver art på aftrækskanalerne, skal beboeren altid sikre, at dette ikke medfører gener hos andre beboere. Beboere, som benytter mekanisk udsugning på aftrækskanalerne, har altid selv det fulde ansvar for udbedring af alle skader, som evt. opstår som følge af, at der benyttes mekanisk udsugning. Fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning må ikke blokeres eller

tilstoppes. Det er desuden ikke lovligt at benytte mekanisk udsugning på udluftningshullerne i facaden.”

Formanden henviste til den anbefaling om korrekt brug af aftrækket, som var udsendt med indkaldelsen. Heraf fremgik det, at der ikke skal være ventilator på aftrækskanalerne. Det var på baggrund af den præcisering fra kyndig fagperson, at bestyrelsen havde valgt at stille

forslaget om, at beboere selv må bære ansvaret for, herunder udgiften til afhjælpning af, forkert brug af aftrækket.

En andelshaver der havde købt sin lejlighed for 12-15 år siden, oplyste, at der ved købet var installeret mekanisk aftræk. Andelshaveren benyttede ikke det mekaniske aftræk, men ville gerne have at vide, hvad hun skulle gøre, hvis forslaget blev vedtaget. Bestyrelsen anbefalede, at andelshaveren i så fald fik fjernet det mekaniske aftræk.

En anden andelshaver oplyste at da denne flyttede internt for 3 år siden, skulle der betales for den mekaniske aftræk som en forbedring. Hertil svarede formanden at det gør man ikke længere, da forslaget sidste år vedrørende det forhold blev forkastet.

Da der ikke var flere bemærkninger eller spørgsmål til forslaget, satte dirigenten dette til skriftlig afstemning.

Der var 3 som stemte blankt, 45 som stemte nej og 49 som stemte ja.

Forslaget var vedtaget.

Forslag D-E - Ændring af husordens pkt. 17 omkring grill

Forslag D:

”Forslag til ændring af husorden, så det bliver muligt at benytte gas- eller el-grill på altanen. Det nye altanprojekt går snart i gang, og det bliver dejligt med et ekstra uderum. Derfor

*kunne det være dejligt at have mulighed for at kunne grille på altanen, når vejret tillader det.
Jeg foreslår derfor følgende:*

Husorden Almindelige ordensregler pkt. 17 ændres fra:

Der må ikke grilles på altaner. Dette gælder alle typer af grill.

Til:

Det er tilladt at benytte gas- eller el-grill med grill-areal på max. 45 x 35 cm. på altaner.

Grillen skal stå på et helt fast underlag.

Gasflasker kan opbevares på altanen, hvis de følger Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse, der foreskriver:

“Du må højst opbevare én 11 kilos gasflaske på altanen. Den skal stå lodret og stabilt, når grillen ikke benyttes”.

Det er i øvrigt vigtigt, at gasslanger og -regulator er i god stand uden revner eller andre skader og tjekkes regelmæssigt.

Det er lovligt, at benytte grill på altaner jf. nedenstående. Det er foreningen, som regulerer reglerne i husorden.”

Forslag E:

”Punktet, der ønskes ændret er følgende:

Almindelige ordensregler – punkt nr. 17:

Der må ikke grilles på altaner. Dette gælder alle typer af grill.

“I forbindelse med at de nye altaner bliver opsat, stilles der forslag om ændring af reglerne i husordenen, således det bliver tilladt at anvende gas og el-grill på altanerne. Det vil stadig ikke være tilladt at benytte andre former for grill på altanerne herunder kulgrill. Hvis nedenstående ændringsforslag A stemmes igennem på generalforsamlingen, bortkastes ændringsforslag B.”

Ændringsforslag A:

Det er tilladt at benytte el- og gas-grill på altanerne.

Det er tilladt at benytte el- og gasgrill, herunder gas pizzaovn, på altanerne. Grillarealet må dog ikke overstige 55 x 40 cm.

*Bemærk at det **ikke** er tilladt, at benytte andre former for grill, herunder kul-grill og at tænde bålsted på altanerne.*

Benyttelse af grill er i øvrigt kun tilladt under instrukser fra brandmyndighederne: <http://www.brand.kk.dk/RaadOgVejledning.aspx>”

Dirigenten konstaterede at forslag D og E vedrørte samme pkt. i husordenen, hvorfor de to forslag blev behandlet sammen.

Efter debat blev forslag E sat til afstemning først, da det var mest indgribende.

For forslag E stemte 49. Imod stemte 36.

Forslaget E blev vedtaget.

Herefter frafaldt forslagsstilleren sit forslag D.

Forslag F – Vedrørende beplantning i bede på Cæciliavej

”Jeg foreslår, at der bliver plantet nogle pæne buske og blomster i stedet for græsplænerne på Cecilievej.

Vores nabo Cecilievej 23-29, har ganske pæne Hortensia buske, så der kan sagtens vokse noget godt på nordsiden.

Budget: Cirka 8000 kr.”

Bestyrelsen tilføjede at de ville forslå at man brugte allergivenlige planter, men at budgettet på 8.000 kr. var for lavt og ønskede derfor at rammen blev hævet til 50.000 kr.

En andelshaver foreslog at plante noget som bier var interesseret i.

Efter enkelte andre bemærkninger fra andelshaverne satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med en ramme på 50.000 kr.

Forslag G & P - Klimaudvalgets forslag om etablering af ladestandere til bil

Forslag G:

”Forslag om etablering af ladestandere til elbiler.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at et ladeudvalg skulle se på mulighederne for at etablere Mosegaardens egne ladestandere til elbiler. Udvalget har nu:

- Udsendt spørgeskema til beboere i december 2020.*
- Haft besøg af elektriker mhp at kortlægge nuværende installationer*
- Været i dialog med Spirii og Sperto som mulige operatører af ladestandere.*
- Modtaget skriftlige overslag på priser og omkostninger fra Spirii og Sperto.*

Konklusionen er, at AB Mosegaarden er i en god position til at etablere ladestandere, bl.a. fordi vi har en kraftig installation i vaskekælderen, som har rigelig kapacitet til opladning. Vi mener derfor, at ladestandere er en god investering, som vil give Mosegaardens bilister og gæster lave ladepriser og bidrage til grøn omstilling.

Resultat af spørgeskema

Alle Mosegaardens beboere modtog i december 2020 et spørgeskema vedr. lademuligheder. Der var dengang 10 beboere, som enten havde elbil- eller hybrid eller påtænkte køb. Cirka 6 ud af 10 beboere synes det var en god ide at undersøge mulighederne for egne ladestandere. Den største bekymring var, at ladepladser til elbiler ville tage parkeringspladser fra sædvanlige biler. En del mente, at nuværende ladestandere ikke var fyldt op.

Vores kommentarer: Salget af elbiler er steget siden december 2020, og der er tit fyldt op på Clever / E. On på Horsekildevej. Bemærk, at ladestandere bliver brugt mest en kold vinteraften, hvor behovet for ladestandere derfor er størst. Det er en høne-æg situation, hvor potentielle købere af elbiler venter på opladere og opladerne ikke kan sættes op før tilstrækkeligt mange har købt elbil.

Vi er nødt til at starte med laderne, så kommer el-bilerne hen ad vejen. Vi foreslår derfor at starte med 2 ladestandere, dvs. opladningsplader til 4 biler. Vi forventer, at dette antal ladepladser ikke vil fjerne muligheder for parkering af benzinbiler.

Ladepriser

Sperto og Spirii har sendt os overslag, hvor eksterne kan lade til 2,5 kr/kWh og interne til 1,73 kr/kWh. Dette er konkurrencedygtige priser. Se skemaer neden for med Clevers og E.On's priser. Skemaet viser, at der vil være besparelser ved at bruge egne ladestandere. Størrelsen af besparelsen afhænger af elforbruget.

Priserne til eksterne er lidt dyrere, men stadig en anelse billigere end de kommercielle leverandører. Mosegaarden vil derfor modtage en indtægt fra eksterne, der oplader.

Kommercielle priser (juli 2021):

	Opladningspris pr. måned kr/måned	Opladningspris pr. kWh kr/kWh
E.On. Drive Free	649 kr/måned	Typisk omkring 3 kr/kWh
E.On Drive Plus	99 kr/måned + 2,5 kr/kWh	Typisk omkring 3 kr/kWh
Clever Mini - elbil	399 kr/måned (max 120 kWh/måned)	Minimum 3,3 kr/kWh
Clever unlimited - elbil	749 kr/måned	
E.On. Drive Free - Hybrid	329 kr/måned	Typisk omkring 3 kr/kWh
E.On. Drive Lite	Intet abonnement	3,5 kr/kWh
Clever unlimited - hybridbil	369 kr/måned	

Mosegaardens priser:

Kørselsbehov pr. år	Mosegaardens pris for eksterne 2,5 kr/kWh	Mosegaardens pris for beboere 1,73 kr/kWh
500 kWh = 2.900 km	104 kr/måned	72 kr/måned
1000 kWh = 5.600 km	208 kr/måned	144 kr/måned
1500 kWh = 8.500 km	312 kr/måned	216 kr/måned
2000 kWh = 11.300 km	416 kr/måned	288 kr/måned
2655 kWh = 15000 km	553 kr/måned	383 kr/måned

Endelige priser vil blive baseret på tilbud fra leverandør. Bemærk, at det er i Spirii/Spertos interesse, at vores priser kan konkurrere med Clever/E.On.

Hvorfor skal Mosegaarden have egne ladestandere, kan bilisterne ikke bruge Clever/E.On i gaden?

Mosegaarden skal investere i ladestandere, fordi så er det os, der kommer i kontrol. Elbiler vil komme, om vi vil det eller ej. Opladning er en udfordring for os i etagebyggeri. Når vi selv ejer ladestandere, kan vi kontrollere priser og antal pladser. Det giver i længden en større sikkerhed for foreningens beboere.

Historien viser, at det er en god ide at eje udstyr selv. Comflex ejede f.eks. vores internetkabler for år tilbage, indtil Mosegaarden købte nettet tilbage og skiftede til Novomatrix, som siden da har drevet det billigere og bedre end Comflex.

Selvom nogle beboere i Mosegaarden ikke måtte have el-bil eller bil overhovedet, kan det være, de får det en dag, eller at de kan tilbyde fordelagtig opladning til besøgende.

Vi skønner, at der om 10 år vil være 100 el-bil ejere i Mosegaarden.

Placering af ladestanderne

Ladestanderne vil som udgangspunkt blive placeret ud for Horsekildevej 17-23. Det skyldes, at for- eningens hoved-el-installation kommer ind i vaskekælderen. Vi foreslår etablering af

“trekanter”, der udvider fortovet, se venligst vedlagte tegninger. Trekkanterne sikrer, at gående, barnevogne, cykler og snerydning ikke bliver generet af ladestanderne.

Hvis kommunen ikke tillader placering på Horsekildevej 17-23, vil Blankavej være næste mulighed.

Andre placeringer vil involvere lange og dyrere kabelnedlægninger, og dyre ny-installationer fra netselskabet Radius.

Antal parkeringspladser

Vi foreslår, at vi starter med 2 ladestanderne, dvs. 4 pladser reserveret til el-biler. Dette er en forsigtig start, som ikke vil reservere unødigt mange pladser. Generalforsamlingen 2021 kan beslutte et andet start-antal. Yderligere pladser kan etableres efter behov over de næste år.

De vedlagte tegninger viser den maksimalt mulige udbygning på Horsekildevej ved vaskeriet (12 pladser).

Antallet af “trekanter” og ilægning af kabler vil afgøres af det økonomisk mest fordelagtige tilbud, når/hvis opgaven udbydes. Københavns Kommune kræver, at antallet af ladestanderne skal passe til antallet af reserverede el-bilpladser.

Budget

Vi har modtaget overslag fra Sperto / Spirii, som viser, at det koster i størrelsesorden 160.000 kr. at etablere 4 ladepladser. I det store perspektiv er dette en overkommelig investering for foreningen, som er på niveau med en legeplads. Foreningen vil modtage refusion på 0,75-0,87 kr/kWh fra Spirii / Sperto til finansiering af anlægget. Dette gælder for ikke-beboere, der bruger anlægget. Vi ser derfor et potentiale for at foreningen kan tjene penge på salg af strøm.

Spirii koster foreningen 9600 kr/ladeudtag/år for 4 ladeudtag.

Mosegaarden skal ikke betale for strøm. Det bliver Spirii / Sperto som modtager regning for strøm. Vi har ikke lagt os fast på valg mellem Spirii eller Sperto endnu. Det må bero på konkret tilbud.

Administration

*Al administration og service på ladestandere håndteres af Sperto / Spirii.
Beboerne skal kontakte Sperto / Spirii i tilfælde af problemer- Begge firmaer har en hotline.*

Solceller

Vores solceller på taget kan for nuværende ikke levere strøm til ladestanderne. Det skyldes den tilskudsordning vi har på Solcelleanlægget. Ordningen løber til 2026, så på sigt kan der muligvis findes en løsning med solcellerne, som sikrer endnu billigere opladning, når solen skinner.”

Forslag P:

”Allonge til forslag G klimaudvalg etablering og lade stander.

Nuværende areal synes kun brugt at kvarteret unge til at ryge – efterlade lattergas patroner – hundelufter

Har sjældent set beboer benytte arealet – synes af udgifter på klippe hæk og slå græs for at fremmed kan benytte disse

Forslag: Inddrage en part af fælles areal ved ind hænget på Hørsekildevej 25 – 31 til evt. El parkering lade stander mm.”

Dirigenten konstaterede, at forslag P var et supplerende forslag til forslag G, hvorfor de to forslag blev behandlet sammen. Dog ville forslag G blive sat til afstemning først og hvis forslag G ikke blev vedtaget ville forslag P bortfalde.

En andelshaver spurgte om standerne kunne benyttes af folk som ikke boede i foreningen. Hertil svarede forslagsstillerne at alle kan bruge el standerne, da de vil blive opstillet på offentlig vej. Dog vil det være dyrere for dem, som ikke boede i foreningen, at benytte standerne.

En andelshaver udtrykte ønske om at andelshavere med elbiler skulle betale det samme for benyttelsen som folk uden for foreningen, så foreningen ikke kollektivt er med til at betale for de enkelte andelshaveres opladninger.

En anden andelshaver spurgte til om der var overvejet at benytte rundingen som el-ladeplads.

Hertil blev svaret, at det er langt fra ejendommens elinstallationen, og at det derfor vil være dyrt at trække kabel derfra.

Efter en del spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Med majoritet blev forslaget nedstemt.

Forslag P bortfaldt, jf. bemærkningerne ovenfor.

Forslag H – Forslag om reovering og etablering af lettilgængelige cykelkældre

”Forslag om reovering og etablering af lettilgængelige cykelkældre.

Valby 15. juli 2021

AB Mosegaarden har mange cykelkældre, men de er desværre svært tilgængelige. Vi har stejle, smalle trapper, som man skal trække cyklen op eller ned ad. Man skal endvidere ind gennem en eller flere låste døre, som ikke er nemme at betjene med en cykel i den anden hånd. Samtidigt er cykelkældrene mørke og dårligt belyste.

Vi foreslår, at AB Mosegaarden i samråd med arkitekt / rådgiver finder egnede placeringer, i hver af de indre gårde, hvor der kan etableres nemmere adgangsforhold, f.eks. bredere og mindre stejle kældertrapper og nemmere nøgleløsning. Adgangsforholdene til cykelkældre i den midterste gård bør også forbedres.

Forslaget indebærer mulig sammenlægning af cykelkældre, hvis det er den bedste løsning. Kælderene bør også sættes i stand, så de er mere appetitlige. Lysforholdene skal også forbedres. Der bør også etableres mulighed for opladning af elcykler, f.eks. postkasser med strøm a la dem, der allerede er i gårdene. Der bør også være mulighed for ophængning af cykler i loftet til brug for reparation.

Budget: I størrelesesorden 300.000 kr.”

Dirigenten gav ordet til forslagsstillerne, som motiverede forslaget.

Formanden fandt, at emnet var relevant og ideen bag forslaget fornuftig. Imidlertid var der flere forhold, der ikke var gennembearbejdet/afklaret i forslaget. Derfor opfordrede formanden til, at forslaget blev trukket og genfremsat, når det forelå i en mere afklaret version. Forslagsstillerne ønskede dog at fastholde forslaget.

Et bestyrelsesmedlem foreslog, som motiveret ændringsforslag, at endeligt forslag først blev forelagt på en generalforsamling, når der var udarbejde et skitseprojekt, i samråd med sagkyndig bistand (arkitekt e. lign.). Udgiften til et sådan projekt vil nok ca. kr. 50.000.

Forslagsstilleren tog det motiverede ændringsforslag til efterretning, og justerede sit forslag til en anmodning til at generalforsamlingen om 50.000 kr. til at få udarbejdet skitseprojekt, som ville blive forelagt til godkendelse som forslag på en senere generalforsamling.

Forslaget i den nævnte modificerede form blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag I - Ændring af husordens pkt. 7 omkring ophold i gården

”FORSLAG TIL ÆNDRING AF PUNKT 7 (BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER OG LIGNENDE OPHOLD I GÅRDEN)

Oprindelig ordlyd:

Det er ikke tilladt at opholde sig i gården efter kl 22:00 (Dog er ophold i gården tilladt fredag og lørdag i perioden 1. maj - 31. august

Ny ordlyd:

Alt ophold skal foregå med respekt for de andre beboere - Samtale skal foregå lavmælt, så dette ikke er til gene for andre.

Det er ikke tilladt at opholde sig i gården efter kl 22:00 Dette gælder både hverdag og weekend.”

Efter enkelte bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget var nedstemt med overvældende majoritet.

Forslag J – Ændring af husordens pkt. 9 omkring hundehold

”Vi ønsker at fremsætte et forslag til ændring i husorden Nuværende ordlyd:

**9. Hunde hold må kun finde sted, når der er oprettet hundeholdskontrakt hos bestyrelsen.
Der må kun holdes én hund pr. Bolig**

I forbindelse med husorden ang. hundehold, kan det af nogle beboer ønskes at anskaffe sig hund nr. 2.

Dette kan bl.a. ønskes grundet hundens sociale behov, alderdom, sygdom og eller beboerens personlige forhold fx ensomhed, sociale behov, barnløshed etc.

Hvis nedenstående forslag (A) stemmes i gennem på generalforsamlingen henkastes forslag (B)

Ændrings forslag (A)

Det vil være muligt at holde 2 hunde pr bolig

Det vil være tilladt at anskaffe sig hund nr. 2 under aftale med bestyrelsen. Dette vil evt kunne ske med godkendelse fra naboer og/eller bestyrelsen.

Hundene skal naturligvis ikke være til gene for andre beboer, og støjende/ gøende adfærd er på lige fod med anden larm i foreningen, og er ikke ønsket.

Ændrings forslag (B)

Det vil være muligt at holde 2 hunde pr bolig, maks. størrelse.

Det vil være muligt at ansøge om hund nr 2, hvis racen ikke overstiger en vægt på 20 kg. Dette vil evt kunne ske med godkendelse fra naboer og/eller bestyrelsen.

Hundene skal naturligvis ikke være til gene for andre beboer, og støjende/ gøende adfærd er på lige fod med anden larm i foreningen, og er ikke ønsket.”

Efter debat satte dirigenten forslag J (A) til afstemning.

Forslaget blev nedstemt med majoritet.

Dirigenten satte herefter forslag J (B) til afstemning.

Forslaget blev nedstemt med majoritet.

Forslag K – Drøftelser omkring opskrivning på ekstern venteliste og fremlejeregler

"Forslag: Mulighed for opskrivning på ekstern venteliste i forbindelse med fraflytning, evt.

friere fremlejningsmuligheder.

Det københavnske boligmarked er vanskeligt og dyrt. Man skal tænke sig grundigt om, før man tør sælge sin lejlighed og forlade foreningen. Det er muligt, man aldrig kommer ind på boligmarkedet i København igen, hvis man sælger sin andel. Hvis man får en kæreste, skal man være grundigt sikkert på at forholdet holder, før man sælger sin lejlighed.

Problemet er, at hvis alle i København tænker på denne måde og "sidder på den velerhvervede lejlighed".

Vi foreslår derfor, at Generalforsamlingen drøfter problemstillingen og nedenstående 2 mulige løsningsmuligheder:

1) Ved fraflytning fra foreningen, skal Bestyrelsen tilbyde opskrivning på ekstern venteliste, også selv om ventelisterne måtte være lukkede. Ancienniteten på den eksterne venteliste skal være år for køb af fraflytningslejligheden.

2) (Muligvis) Det skal være muligt at fremleje sin lejlighed i max 2 år på friere vilkår end de nuværende regler, som stiller krav om udstationering, militærtjeneste mv.

Det vil være dialogen på generalforsamlingen, som afgør, om vedtægtsændringer er nødvendige, og hvordan forslag til vedtægtsændringer bør se ud.

Hvis det er nødvendigt med vedtægtsændringer vil Bestyrelsen i samråd med administrator efterfølgende udarbejde forslag til sådanne ændringer til drøftelse på senere generalforsamling."

Dirigenten gav ordet til forslagsstillerne, som motiverede forslaget.

Efter enkelte bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning som en stemningstilkendegivelse.

27 stemte for, 22 stemte imod.

Der var således flertal for at forslagsstillerne skulle arbejde videre med forslaget.

Dirigenten bemærkede at forslaget i sin endelige ordlyd er en vedtægtsændring, som kræver kvalificeret flertal for at blive vedtaget.

Forslag L - Ændring af okt. 4 i kontrakten om hundehold

”Indledning:

Vi er flere hundeejere, der har et stort ønske om at kunne benytte os mere af foreningens udendørsarealer uden at skulle lade vores hund blive alene i lejligheden. Desuden er vores hunde et godt omdrejningspunkt for at lære hinanden at kende i foreningen og vi mener ikke at det vil genere nogen hvis man sidder med sin hund på et tæppe på græsset, så længe hunden er i snor. Dette forslag handler ikke om at man skal ”gå tur” med hunden, men om at opholde sig på græsset.

Som hundeejer er man selv ansvarlig for både at samle op efter hundens efterladenskaber men også for at vurdere om hundens adfærd egner sig at man kan have den med på fællesarealerne. Det er ikke rart for nogen hundeejer at have en stresset hund, der gør eller generer andre beboere og derfor mener vi at vi bør stole på ejerens kendskab til hunden i denne situation, så vi alle kan være her og undgår kollektiv afstraffelse. 😊

I kontrakten “Hundehold” er følgende aktuelle ordlyd angivet:

4. På ejedommens areal må hunden kun luftes på det med skiltning anviste areal.

Ønskes ændret til:

”4. Som andelshaver må man sammen med sin hund opholde sig på ejedommens udendørsarealer herunder de to lukkede gårde samt den grønne runding, såfremt hunden er i snor og hele tiden er under opsyn af sin ejer. Vi opfordrer til at man går hundens tisse-ture udenfor arealerne.”

Hvis ovenstående ændring bliver nedstemt, ønsker vi at der stemmes om alternative ordlyd:

”4. Som andelshaver må man sammen med sin hund opholde sig i den grønne runding, såfremt hunden er i snor og hele tiden er under opsyn af sin ejer. Vi opfordrer til at man går hundens tisse-ture udenfor arealerne.”

Da forslagsstiller ikke var til stede, blev denne repræsenteret af en anden andelshaver, som motiverede forslaget.

Formanden bemærkede, at hundekontrakten burde opdateres til at henvide til husordens regler om emnet.

En andelshaver spurgte om man kunne begrænse hvor mange hunde, som måtte opholde sig på et sted i foreningen. Dirigenten svarede hertil at det ikke var en del af forslaget og derfor skulle tages op separat på en ny generalforsamling.

Forslag L, del 1. blev sat til afstemning.

Forslaget var nedstemt.

Forslag L, del 2. blev sat til afstemning.

35 stemte for, 31 stemte imod.

Forslaget blev vedtaget. I praksis vil det blive et nyt afsnit til pkt. 4. i husorden.

Forslag M – Ens afstemningsmetoder

Forslagsstiller trak forslaget med bemærkning om, at ordlyden var til inspiration for bestyrelsen.

Forslag N – Forslag til udbud af vicevært/ejendomsservice

Forslagsstiller trak forslaget med bemærkning om, at ordlyden var til inspiration for bestyrelsen.

Forslag O – Røkering i forslagsrækken

Forslagsstiller trak forslaget med bemærkning om, at ordlyden var til inspiration for bestyrelsen.

Ad dagsordenens pkt. 6 – Valg af bestyrelse

Formand Kim Andersen ønskede at udtræde af bestyrelsen, hvorfor der skulle vælges en ny formand for en 1-årig periode.

Sandie Bøgelund var villig til at stille op, og blev valgt med akklamation.

Caitlin Madden og Claus Petersen var på valg for en 2-årig periode. Begge var villige til at genopstille og blev genvalgt med akklamation.

Der skulle også vælges et bestyrelsesmedlem til Sandie Bøgelunds plads for en 1-årig periode. Bestyrelsen oplyste på vegne af Anders Alslev at han var villig til at stille op til denne post. Anders blev valgt med akklamation.

Derudover skulle der vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode. Nina Arleth genopstillede som suppleant og blev genvalgt med akklamation. Der blev ikke valgt nogen til den anden suppleant post.

Bestyrelsen havde herefter følgende sammensætning:

Formand:	Sandie Bøgelund, Horsekildevej 43, 2. tv.	(På valg i år 2022)
Bestyrelsesmedlemmer:	Caitlin Madden, Horsekildevej 45, 3. th.	(På valg i år 2023)
	Claus Petersen, Beatevej 20, 1. tv.	(På valg i år 2023)
	Bjarne Andersen, Horsekildevej 25, 1. tv.	(På valg i år 2022)
	Anders Alslev, Cæciliavej 17, 3. th.	(På valg i år 2022)
1. suppleant:	Nina Arleth, Cæciliavej 19, 3. tv.	(På valg i år 2022)

Ad dagsordenens pkt. 7 – Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 33, stk. 2.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 8 – Valg af administrator

På dirigentens forespørgsel anbefalede bestyrelsen genvalg af administrator, hvorefter Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K, blev enstemmigt genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 9 – Eventuelt

Med stor applaus fra generalforsamlingen takkede bestyrelsen / Bjarne Andersen Kim Andersen for hans fantastiske arbejde som formand gennem en lang årrække, og overrakte Kim en gave.

Kim Andersen takkede for gaven og for godt samarbejde i bestyrelsen gennem sin formandsperiode. Han ønskede den nye bestyrelse god arbejdslyst.

Det blev oplyst at Yousee havde varslet prisstigninger.

Det blev bemærket, at man skal huske at sætte stormkroge på vinduerne i opgangene.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, erklærede dirigenten generalforsamlingen for hævet.

Underskrevet via det digitale underskriftssystem Penneo.dk.

Som dirigent:

Henrik Bræmer

Som referent:

Rikke Bødker Nielsen

I bestyrelsen:

Sandie Bøgelund

Bjarne Andersen

Claus Petersen

Caitlin Madden

Anders Alslev

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.xxx.xxx

2021-11-08 10:32:50 UTC

NEM ID 

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-11-08 11:36:07 UTC

NEM ID 

Anders Alslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623252412842

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-11-08 19:19:50 UTC

NEM ID 

Caitlin Madden Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-013121762312

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-10 10:13:24 UTC

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-11-10 15:03:57 UTC

NEM ID 

Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-11-15 21:21:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EXS36-NJ7M7-UDGWZ-U732G-36NQ1-DFFEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>