

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, tirsdag den 20. oktober 2020 kl. 19.00.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning – (bilag 1)
2. Forelæggelse af årsregnskab for 2019/2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer:
 - A - Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægternes § 26 – digital post
 - B - Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægternes § 25, stk. 2
 - C - Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægternes § 33, stk. 2
 - D - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10
 - E - Forslag om bemyndigelse til omlægning af foreningens lån

- F - Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til husordenens pkt. 4
 - G - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenens pkt. 15
 - H - Klimaudvalget stiller forslag om forundersøgelse af nyt beboerhus samt tilhørende nyt haveanlæg
 - I - Hvis forslag F ikke vedtages, stiller klimaudvalget forslag om nyt haveanlæg
 - J - Klimaudvalget stiller forslag om forundersøgelse af El standere og etablering af 6-8 lade standere til El biler
 - K - Klimaudvalget stiller forslag om etablering af trekanter med brosten i forbindelse med etablering af lade standere til El biler
 - L - Klimaudvalget stiller forslag om etablering af lade stationer til Elcykler
 - M - Klimaudvalget stiller forslag om nedlæggelse af stigrør til bygas i forbindelse med sidste gasbrugers fraflytning af lejligheden
5. Valg af bestyrelse.
 6. Valg af administrator.
 7. Eventuelt.

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

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

Ad dagsordenens pkt. 0 – 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 1. oktober 2020

fra administrator samt udsendt ved e-Boks. For at være beslutningsdygtig skal mindst 15 % af de i alt 335 andele være repræsenteret, hvilket er 51 andele. På generalforsamlingen var 110 andele repræsenteret, heraf 23 andele ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten på ovennævnte baggrund lovligt kald og varsel samt dekreterede beslutningsdygtighed.

Vedr. dagsordenens pkt. 1 - Bestyrelsens beretning

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

”Bestyrelsesberetning

AB Mosegaarden 2019 – 2020

Formand - Kim Andersen (På valg)

Næstformand - Bjarne Andersen (På valg)

Bestyrelsesmedlem - Claus Petersen (På valg i år 2021)

Bestyrelsesmedlem - Sandie B. Jørgensen (På valg)

Bestyrelsesmedlem - Caitlin Madden (På valg i år 2021)

Oversigt

- 1. Nye andelshavere / salg af andele*
- 2. Vedligeholdelse, reparation og fornyelse*
- 3. Budgetteret arbejde 2020-2021*
- 4. Omlægning af foreningens lån*
- 5. Valuarvurdering og ændring af Boligreguleringlovens § 5, stk. 2*
- 6. Solceller og andre energi- og klimatiltag*
- 7. Fællesvaskeri*
- 8. Legepladser*

9. Aftrækskanaler til naturlig udluftning
10. Altanprojekt
11. Vicevært og ejendomsservice
12. Forsikringskader
13. Brug af udendørs fællesarealer
14. Diverse

1. Nye andelshavere / salg af andele

Pr. 1. juli 2020 har AB Mosegaarden 335 andelshavere og 6 lejere. Af de 335 andelslejligheder er der 101, som er sammenlagt. Derudover er der 3 erhvervslejemål, alle er udlejet. Der har været 35 overdragelser af andele i år. Der er ikke nogen lejelejligheder, som er overgået til andelslejligheder i år. Og der har været 1 sammenlægning af lejligheder i år.

2. Vedligeholdelse, reparation og fornyelse

Udover rensning af foreningens fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning, så har der ikke været behov for nogle større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Der er dog udført flere mindre reparationsarbejder af bl.a: Udskiftning af tørrestativer, maling af fællesvaskeri, reparation af dørkaldeanlæg, belysning i opgange og gårde.

3. Budgetteret arbejde 2020-2021

Der er budgetteret med udskiftning af energistyring i varmecentralerne (arbejdet er udført) og renovering/udskiftning af legeplads i stor gård (mod Blankavej). Der er ikke planlagt andre større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder i budgetåret 2020-2021.

4. Omlægning af foreningens lån

Foreningens lån er pr. 01.01.2020 blevet omlagt, så vi nu har et enkelt 30 årigt lån med afdrag og fast rente på 0,5%. Udgift (kurstab, og gebyrer) ved omlægningen var ca. 1.670.000,-. Foreningen vil fremover spare ca. 700.000,-, i renteudgifter hvert år samtidig med, at vi afdrager på hele lånet. Denne faste årlige besparelse gør det muligt at reducere den månedlige boligafgift med ca. 12% til glæde for alle andelshavere. Boligafgift nedsættelsen er med-

regnet i budgettet for 2020-2021, og vil kunne træde i kraft pr. 01.01.2021, hvis der er stemning for det på generalforsamlingen.

5. Valuarvurdering og ændring af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Bestyrelsen har i forbindelse med indgreb i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 indhentet valuarvurdering, inden indgrebets ikrafttrædelse pr. 1. juli 2020. Det er umuligt at forudse økonomien i samfundet, og valuarvurderinger er altid meget følsomme for renteudsving, samfundets generelle økonomi og markedet for køb og salg af ejendomme. Da valuarvurderingen er indhentet inden ikrafttrædelse af ændringen af Boligreguleringsloven kan foreningen, såfremt fremtidige valuarvurderinger viser sig at være væsentligt lavere, vælge at "fastfryse" vurderingen ud fra den netop indhentede vurdering, som viser en stigning på ca. 25 mio. kr. I forhold til sidste års valuarvurdering.

6. Solceller og andre energi- og klimatiltag

Foreningens solceller har i perioden produceret lidt over 71.000 kWh, dette har skånet klimaet for mere end 26 ton CO₂. (364 g CO₂./kWh jf. Energinet.dk Generel deklARATION 2019).

Der er brugt 32.000 kWh af solcellernes el-produktion til foreningens fælles installationer (primært fællesvaskeri), hvilket har givet foreningen en besparelse på 72.000,- (2,25 pr. Kwh) De resterende kWh er ledt ud i det offentlige el-net og foreningen har modtaget 36.800,- (0,94 pr. Kwh) i betaling for overskudsproduktion. Alt i alt har solcellerne bidraget med en besparelse/indtægt på 108.800,- til foreningens økonomi.

Foreningen har fået udskiftet alle lyskilder på alle fælles områder til LED-lyskilder, dette vil næsten halvere foreningens el-forbrug til oplysning af gårde, opgange, kældre, vaskeri osv., hvilket fremover vil gavne både klima og foreningens økonomi.

7. Fællesvaskeri

Der er blevet udskiftet 2 tørretumblere i fællesvaskeriet i år. Udgifter og indtægter til fælles vaskeriet er i balance, og det er ikke nødvendigt at ændre på prisen for at benytte vaskeriet.

8. Legepladser

Legepladsen i den lille gård (mod Cæciliavej) blev udskiftet sidste år. Legepladsen i den store gård (mod Blankavej) trænger til renovering/udskiftning (med i budgettet 2020-2021). Hvis nogen fra den store gård er interesseret i at være med til planlægning af den nye legeplads, så giv venligst besked til bestyrelsen.

9. Fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning

Ved seneste ordinære generalforsamling havde bestyrelsen stillet forslag til en ændring af husorden, så det fremgår tydeligt, at det ikke er tilladt at montere mekanisk udsugning på foreningens fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning. Forslaget blev udskudt til aftrækskanalerne var blevet rensset, så vi kunne mærke resultatet af rensningen inden afstemning om forslaget. Foreningens fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning er efterfølgende blevet rensset, og resultatet er blevet godt, og aftrækskanalerne fungerer meget effektivt. Bestyrelsens forslag om ændring af husorden fremsættes derfor igen.

10. Etablering af altaner

Altanudvalget er opløst, og altanprojektets videre forløb varetages af bestyrelsen.

Da kommunen har nogle temmelig restriktive krav omkring etablering af altaner ud mod gade, og der ikke var tilstrækkelig mange, som ønskede altan ud mod gade, så er projektets fokus rettet mod etablering af altaner ind mod gårde. 72 beboere har givet bindende tilsagn om, at de ønsker altan ind mod gården (67 almindelige og 5 franske altaner). Projektet har været sendt i udbud til 4 altanentreprenører, og d. 16.09. modtog vi tilbud fra alle 4 entreprenører. Status pr. 28.09.: Tilbuddene er blevet gransket grundigt. MinAltan.dk, som har stor erfaring med lignende projekter, afleverede det bedste tilbud, og der er indledt forhandlinger med MinAltan.dk om de sidste detaljer. Så snart der er indgået endelig aftale med altanentreprenøren, påbegyndes detailplanlægning, indhentning af endelig myndighedsgodkendelse, og produktion af altaner. Montering af altaner forventes at kunne påbegyndes til foråret 2021.

11. Vicevært og ejendomsservice

KRS udfører opgaven med vicevært- og ejendomsservice tilfredsstillende. Allan (KRS) har en god kontakt med foreningens beboere og følger godt op på, at få løst alle opgaver effektivt og tilfredsstillende.

Vi har desværre et tilbagevendende problem, og det er, at der er nogle få beboere, som ikke forstår at sortere deres affald korrekt. Det vil derfor være en stor hjælp for KRS, hvis alle beboere kunne sortere deres affald korrekt. Beboere skal f.eks. altid selv transportere byggeaffald (murbrokker, puds, wc-kummer, håndvaske m.m) til genbrugsstationen, og det er vigtigt at huske at folde pap inden, det smides i papcontaineren. KRS hjælper meget gerne med at besvare spørgsmål om, hvordan i skal sortere jeres affald.

12. Forsikringskader

Der har været et par mindre vandskader og optræk til en større vandskade. Pga. en tilstoppet faldstamme løb afløbs- og toiletvand fra overboerne op i stuelejlighederne i opgangen, hvilket forårsagede vandskader i toiletrum og entre i de to stuelejligheder. Beboerne reagerede hurtigt, og skaden blev stoppet inden det gik rigtig galt. Ved rensning af faldstammen kunne det konstateres, at den var tilstoppet af skumvaskeklude og lignende, som nogle beboere i opgangen åbenbart havde skyllet ud i toilettet. Husk at det kun er urin, afføring og toiletpapir, som må skylles ud i toilettet. Alt andet som f.eks. skumvaskeklude, hygiejnebind, vådservietter, ørepinde, skal bortskaffes med dagrenovation.

13. Brug af udendørs arealer

Gårdene bliver flittigt benyttet af rigtig mange beboere. Husk venligst altid at vise hensyn til hinanden, undgå venligst at støje unødigt, ryd pænt op og stil havemøbler og legetøj fornuftigt, så det ikke spærrer for skraldemænd og anden færdsel i gårdene.

Undlad venligst at stille ladcykler i porten ud mod Beatevej, da disse fylder så meget, at de ofte står i vejen for skraldemænd og øvrige beboere.

Vær opmærksom på, at henstilling af knallerter og motorcykler altid skal ske på de af bestyrelsen anviste parkeringsområder, og aldrig må stilles i porte eller kældre.

14. Diverse

Der blev afholdt fastelavnsarrangement igen i år, så nu kan vi snart kalde det for en tradition.

Der var flot fremmøde, og børn og voksne havde en rigtig sjov og hyggelig dag sammen.

Vi havde også fornøjelsen af at få besøg af Rodrigo & venner, som tog røven på Coronaen, da landet var nærmest lukket helt ned, her fik alle, som bor ud mod rundingen, mulighed for en anderledes, sjov og underholdende opmuntring i den triste Corona-tid.

Det er dejligt med et aktivitets-udvalg, som arrangerer fastelavn og andre sjove fælles arrangementer til glæde for foreningens børn og voksne.

Bestyrelsen takker suppleant Mette og Anja for deres store engagement og indsats i aktivitetsudvalget.”

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

Bestyrelsesberetningen blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 2 - Forelæggelse af årsregnskab for 2019/2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Statsautoriseret revisor Tommy Nørskov fra Revisionsfirmaet Albjerg gennemgik årsregnskabet for 2019/2020. Han oplyste, at regnskabet var revideret og at det havde en blank påtegning. Tommy bemærkede at der har været lånomlægning, hvilket medføre at der fremover vil være færre renteomkostninger.

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

Årsregnskabet 2019/2020 blev enstemmigt godkendt.

Tommy Nørskov gennemgik herefter de centrale nøgleoplysninger samt andelsværdiberegning-

gen. I relation til andelsværdien havde bestyrelsen indstillet en andelsværdi på kr. 307,4046 pr. fordelingstal til godkendelse.

Der var ikke bemærkninger fra generalforsamlingen, hvorefter dirigenten satte andelsværdiberegningen til afstemning.

Andelsværdiberegningen med en andelskrone på kr. 307,4046 pr. fordelingstal blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Tommy Nørskov gennemgik driftsbudget for 2020/2021.

Bestyrelsen havde foreslået en nedsættelse af boligafgiften med 1 pr. fordelingstal pr. år, hvilket svarer til ca. 12,01% pr. 1. december 2020.

Nuværende boligafgift pr. fordelingstal/vurderingsleje pr. år er kr. 8,3247, der efterfølgende nedsættes pr. 1. december 2020 til kr. 7,3247 pr. fordelingstal/vurderingsleje pr. år. Årsagen til forslaget om nedsættelse af boligafgiften forklarede bestyrelsen med, at der var foretaget låneomlægning, der havde medført store besparelser for foreningen.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2020/2021 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2020/2021 blev enstemmigt vedtaget med en boligafgift på kr. 7,3247 pr. vurderingsleje pr. år gældende pr. 1. december 2020.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 13 forslag (betegnet forslag A-M) fra bestyrelsen og Klimaudvalget. Der var yderligere fremsat forslag fra andelshavere Annette Rygaard og Peter

Fausbøll, som blev behandlet som forslag N samt forslag O fra Zarah Henriksen. Sidstnævnte forslag blev behandlet sammen med forslag G.

Dirigenten bemærkede at alle forslag var kommet rettidigt til kundskab for andelshaverne.

Med generalforsamlingens samtykke valgte dirigenten, at behandle og sætte forslag A-C til afstemning samlet, da forslagene var vedtægtsændringer, der var blevet foreløbigt vedtaget ved generalforsamling den 23. oktober 2019.

Forslag A – Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af vedtægternes § 26 – digital post

”Bestyrelsen foreslår vedtægterne ændres, således at det er muligt at indkalde til generalforsamling med digital post.

Som ny § 26, stk. 2 tilføjes til vedtægterne:

”Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at udsende indkaldelsen med bilag med digital post, herunder ved e-mail, e-boks eller lignende. Andelshaveren har ansvaret for, at bestyrelsen og/eller administrator har de korrekte oplysninger. Andelshavere der er undtaget e-boks efter gældende regler kan fortsat modtage indkaldelsen med almindelig post.”

Såfremt forslaget bliver vedtaget, vil nuværende § 26, stk. 2 blive til stk. 3, og nuværende § 26, stk. 3 blive til stk. 4 osv.”

Forslag B - Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 2

Nuværende ordlyd:

”...

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1. Bestyrelsens beretning.*
- 2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet.*
- 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.*
- 4. Forslag.*
- 5. Valg af bestyrelse.*
- 6. Valg af administrator.*

7. Eventuelt.

... ”

Foreslået ændret til:

” ...

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5. Forslag.

6. Valg af bestyrelse.

7. **Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 33, stk. 2**

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

... ”

Forslag C – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 33, stk. 2

”Som ny § 33, stk. 2 tilføjes til vedtægterne:

”Bestyrelsen bemyndiges efter afstemning på den årlige generalforsamling til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter. Bemyndigelsen gives under forudsætning af, at foreningen opnår en besparelse i forhold til den nuværende ydelse, og at foreningens finansielle risiko ikke øges.”

Da der ikke var bemærkninger eller spørgsmål til forslag A-C, satte dirigenten dem samlet til afstemning.

Forslag A-C blev endeligt vedtaget med overvældende majoritet.

Nye vedtægter offentliggøres på foreningens hjemmeside, og andelshavere kan ligeledes henvende sig til administrator for en kopi.

Forslag D - Forslag om ændring af vedtægternes § 10

”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.”

Dirigenten gav ordet til formanden, der motiverede forslaget. Baggrunden for forslaget var at den gamle bestemmelse var forældet, samt at det var en præcisering af gældende praksis i foreningen.

På spørgsmål fra en andelshaver forklarede administrator Kim Hansen at al vedligeholdelse, som udgangspunkt, påhviler den enkelte andelshaver, indenfor lejlighedens 4 vægge. Ofte vil udgift til udskiftninger, f.eks. af gulve, blive betragtet som en forbedring ved salg af andelen. Det blev understreget, at det som udgangspunkt er foreningen, som bekoster vedligeholdelse og udskiftning af fælles installationer (typisk lodrette rør, som f.eks. faldstammer og koldt- og varmtvandsrør). Derimod er det den enkelte andelshaver, som skal bekoste vedligeholdelse og udskiftning af afgreningerne (typisk vandrette rør), og når andelshaveren ændrer i foreningens installationer.

En andelshaver forespurgte, hvorfor man ikke benyttede termene lodrette og vandrette strenge i forslaget. Dirigenten forklarede, at det nok var fornuftigt, da en andelshaver jo godt selv kunne etablere et lodret rør, og foreningen et vandret.

Efter at debatten om emnet var udtømt oplyste dirigenten, at foreløbig vedtagelse af vedtægtsændringsforslaget krævede tilslutning fra 2/3 af de repræsenterede andele. Var det tilfældet ville forslaget endeligt kunne vedtages på en senere generalforsamling, hvis 2/3 af de repræsenterede på den generalforsamling stemte for forslaget.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

16 stemte imod, 10 stemte blankt og 84 stemte for forslaget, svarende til godt 76 % af de repræsenterede andele

Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Forslag E – Forslag om bemyndigelse til omlægning af foreningens lån

”Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter. Bemyndigelsen gives under forudsætning af, at foreningen opnår en besparelse i forhold til den nuværende ydelse, og at foreningens finansielle risiko ikke øges.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.”

Dirigenten motiverede forslaget. Da der ikke var spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag F – Forslag om tilføjelse til husordenens pkt. 4

”Der er desværre flere af foreningens gadedøre, som har fået en del skrammer. Det tyder på, at skrammerne opstår i forbindelse med, at beboere medbringer cykel, barnevogn og lignende med ind og ud ad gadedørene.

Bestyrelsen foreslår derfor nedenstående tilføjelse (markeret med fed skrift), til Husordens afsnit om Benyttelse af fællesrum punkt 4

Punkt 4 med tilføjelse markeret med fed skrift.

*”4. Cykler, barnevogne, legeredskaber og lignende må ikke henstilles andre steder end i cykelkælderen eller andre af bestyrelsen anviste parkeringsområder og cykelstativer. **Ved henstilling af cykler, barnevogne og lignende i cykelkælder, skal beboere altid benytte indgang fra gården.** De skal altid henstilles på fornuftig vis, så de ikke står i vejen eller fylder mere end højst nødvendigt. Dette er gældende for alle foreningens fællesarealer, gårdene, midteranlægget og fortovene rundt om ejendommen AB Mosegaarden.”*

Dirigenten gav ordet til formaden som motiverede forslaget og bemærkede at der skulle passes på de nye gadedøre.

Efter enkelte spørgsmål fra andelshaverne bemærkede dirigenten at forslaget krævede simpelt flertal, og satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ny husorden vil blive offentliggjort på foreningens hjemmeside.

Forslag G - Bestyrelsens forslag om ændring af husordenen pkt. 15

Forslaget blev af dirigenten samlet med Zarah Henriksens forslag O, da der var tale om et modforslag.

”Bestyrelsen foreslår ændring af punkt 15 i foreningens husordens almindelige regler. Notat vedr. naturlig og mekanisk ventilation vedlægges som bilag 4.

Nuværende ordlyd:

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

Foreslås ændret til:

”15. Der må ikke tilkobles tørretumbler, emhætte, eller andre former for mekanisk udsugning på foreningens fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning. Foreningens fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning må ikke blokeres eller tilstoppes. Hvis der ønskes tørretumbler, skal det være kondensørretumbler. Hvis der ønskes emhætte, skal det være med recirkulationsfilter. Det er desuden ikke lovligt at benytte mekanisk udsugning på udluftningshullerne i facaden.”

Zarah Henriksens forslag O:

”Der må ikke tilkobles tørretumbler, emhætte, eller andre former for mekanisk udsugning på foreningens fælles aftrækskanaler til naturlig udluftning efter d 20 okt. 2020. Det er lovligt at benytte mekanisk udsugning på udluftningshullerne i facaden, såfremt det er gjort før d. 20 okt. 2020.”

Dirigenten gennemgik forslaget.

Efterfølgende fik Zarah Henriksen ordet, hvor hun gennemgik sin motivation for forslag O.

Formanden gennemgik herefter det hensigtsmæssige ved ændringen, samt bilag 4.

En andelshaver spurgte om ændringen kun ville være gældende for fremtidige andelshavere eller også de nuværende. Hertil svarede formanden at det ville være gældende for alle. Andelshavere som har installationer på aftrækskanalerne opfordres til at afinstallere hurtigst muligt, ellers ville de skulle fjernes ved fraflytning.

Flere andelshavere udtrykte utilfredshed med den naturlige udluftning i aftrækskanalerne, specielt om sommeren. Hertil bemærkede formanden at bestyrelsen havde modtaget positive tilbagemeldinger efter rensning af aftrækskanalerne.

Efter at emnet var blevet grundigt debatteret satte dirigenten bestyrelsens forslag (G) til afstemning.

Med generalforsamlingens samtykke konkluderede dirigenten, at der var flere nej - end ja stemmer, hvorfor forslaget var nedstemt.

Zarah Henriksen trak herefter forslag O.

Forslag H – Klimaudvalget stiller forslag om forundersøgelse af nyt beboerhus samt tilhørende nyt haveanlæg

”Vi er mange i små lejligheder, som godt kunne tænke os et flot fælleshus til at holde fødselsdage, fester, filmklub og så videre i. Vi har naturligvis beboerlokalet i kælderen på Beatevej, men vi er kommet på en god ide, som vi synes skal drøftes i foreningen.

A/B Skoleholdergården af 1997 i København NV har et beboerhus i deres gård, som kunne være til inspiration. Se fx <http://www.skoleholdergaarden-faelleshus.dk/faelleshuset>. Se figur 1.

Vi foreslår placering af huset i Mosegaarden i den åbne gård (rundingen) i haveanlægget ved porten. Se Figur 2. Det er et område, som ikke bliver brugt så meget om eftermiddagen, fordi det altid ligger i skygge på det tidspunkt. Huset skal:

- *være et-etages lav bebyggelse. Kapacitet til 90 siddende og med køkken/toiletter.*
- *være med fx græstag eller tag af vilde blomster, så haven bevarer sit pæne, grønne udseende set oppefra altanerne.*
- *være godt lydisoleret, fx kun muligt at åbne døre/vinduer mod øst, og alle fester slutter kl. 24:00, samt med lydanlæg, der sikrer acceptabelt lydniveau uden for bygningen.*
- *kunne bookes på nettet af AB Mosegaardens beboere mod betaling af gebyr og depositum.*
- *driftes af Mosegaardens vicevært og/eller administrator.*

Økonomi: Det vides ikke, hvad et hus og tilhørende renovering af haven kan koste, men lad os antage 2 mio. kroner. Et fastforrentet realkreditlån på 2 mio. kr. med afdrag ville i øjeblikket koste foreningen 7.800 kr. / måned i 30 år. Fordelt ud på 330 andelshavere er det dette et beskedent beløb. Investeringen i huset vil øge ejendommens værdi, og dermed andelspriserne. Driften af huset skal være brugerfinansieret.

Vi har haft en kort drøftelse med Simon London fra BK Consult (rådgiver på altanprojektet og renoveringsarbejdet i 2016-17). Simon kunne ikke umiddelbart se noget i lovgivningen, der kunne forhindre sådant hus.

I forbindelse med etablering af beboerhuset, vil det være relevant at forholde sig til hele haveanlægget i rundingen. Det er et stort areal, som ikke bliver brugt særligt meget. Vi mener, at det skyldes flere forhold:

1) Arealen bliver nogle gange brugt af personer, der ikke bor i Mosegaarden, og som skaber utryghed, 2) Hvis man bruger fx grillområdet føler man sig overvåget, fordi altanerne i hele rundingen kan se ned på grillområdet.

I forbindelse med undersøgelserne for beboerhuset foreslår vi, at der bliver skitseret nogle løsninger, som foreningen kan forholde sig til ud fra følgende principper:

- *Der udarbejdes en ny haveplan, som passer sammen med et evt. kommende beboerhus.*
- *Det sikres, at området stadig giver et pænt og grønt indtryk set fra altanerne.*
- *Måske er der plads til små havestykker, hvor beboere kan dyrke egne planter.*
- *Regnvandsopsamling, vilde blomster og andre grønne tiltag.*
- *Grøn, delvis overdækning ved grillområde. Her kunne de - der ikke vil booke fælleshuset – grille uden at føle sig overvåget af alle lejlighederne i rundingen. Det kunne fx bare være træer, som giver overdækning.*

I første omgang er forslaget, at der nedsættes et beboerudvalg, som får et budget på 30.000 kr. ex moms til at lave forundersøgelser: Det vil sige snak med BK Consult/byggerådgiver, arkitekt, havearkitekt m.fl. med henblik på at afdække byggelovgivning, arkitektur, økonomi mm.

Der vil være samme proces som med altanprojektet, dvs. beboerinvolvering på åbne præsentationsmøder, så alle får mulighed for at give deres holdning til kende, inden endelig byggebeslutning tages på et senere tidspunkt.”

Dirigenten gav ordet til Klimaudvalget som motiverede forslaget til beboerhus. Formålet med forslaget var at nedsætte et udvalg, som sammen med en arkitekt skulle finde en god og klimamavenlig løsning.

Flere andelshavere udtrykte glæde for forslaget. Andre medlemmer udtrykte dog bekymring for udfordringer med vedligeholdelse og støjgener.

Forslagsstillerne præciserede, at forslaget udelukkende omfattede stillingtagen til en forundersøgelse og ikke en endelig vedtagelse af selve opførelses af et beboerhus.

Nogle andelshavere mente, at der allerede var et godt beboerlokale, som man kunne låne. Andre var bekymrede for, om et beboerhus ville tiltrække unge, som ikke var vant til at omgås ordensregler på foreningens ejendom.

Efter en længere diskussion om fordele og ulemper ved et beboerhus, satte dirigenten forslaget til afstemning, idet han oplyste, at vedtagelse alene krævede simpelt flertal blandt de afgivne ja og nej stemmer.

38 stemte for forslaget og 43 stemte imod.

Forslaget var nedstemt.

Forslag I - Hvis forslag H ikke vedtages, stiller klimaudvalget forslag om nyt haveanlæg

”Hvis forslag H ikke vedtages, synes vi det kunne være relevant alene at arbejde med haven som beskrevet i forslag A. Endvidere kunne det også være relevant at undersøge om havestykket kunne aflåses, fx ved ”låge” i Figur 2. Så ville personer uden nøgle ikke kunne komme ind på området.”

Forslaget blev frafaldet.

Forslag J – Klimaudvalget stiller forslag om forundersøgelse af El standere og etablering af 6-8 lade standere til El biler

”El- og hybridbiler vinder frem og vil før eller siden overtage markedet, men vi har ingen ladestandere helt tæt på Mosegaarden. Det er en høne-æg situation, hvor bilister venter på ladestandere, og boligforeninger venter på el-bilister. Vi synes, at en stor forening som Mosegården bør træde de første skridt på denne vej.

Se venligst vedlagte folder fra Elbilforeningen, som udmærket beskriver de relevante forhold for en forening som os. Der står bl.a., at selvom Mosegaarden ikke kan reservere elbilpladser på offentlig vej til egne beboere, så kan vi i praksis gøre det sådan, at opladning er billigt for beboere, mens eksterne skal betale en dyrere pris for opladning. Det vil i praksis sikre, at en

investering primært gavner Mosegaardens beboere.

Det er i alles interesse, at der bliver lavet et grundigt forberedende arbejde, således at tekniske forhold omkring elforsyning, parkeringsregler, brugerbetaling for foreningens beboere, betaling af etableringsomkostninger, aftaler med omkringliggende ejendomsforeninger, ejerskab af ladestandere m.v. bliver klarlagt. Erfaringerne fra internet (Complex/Novomatrix), TV (Yousee) er, at det i længden er bedst, hvis foreningen ejer infrastrukturen, dvs. kabler og ladestandere, og muligvis gør det samme sig gældende her.

Vi foreslår, at det er foreningen, som foretager og betaler for investeringer i ladestandere, strømforsyning til ladestandere og andet tilhørende infrastruktur. Til gengæld betaler beboere i Mosegården med elbil en overpris for el, således at foreningen får dele eller al investering igen. Ikke-beboere betaler yderligere afgift. Præcist hvordan dette skal gøres, må den nærmere analyse anwise i samråd med økonomisk rådgiver fra foreningens administrations-selskab.

”Jeg har ikke (el)bil, hvorfor skal jeg betale for ladestandere?” Svar: Vi har heller ikke små børn allesammen, alligevel betalte foreningen legeplads i nordgården. Det kan også være, du får besøg af en gæst med elbil. Derudover gavner det miljøet og tæller med i ejendommens værdi, i flg. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, dvs. andelspriserne stiger tilsvarende udgiften.

Der afsættes 15.000 kr. til drøftelser med rette rådgivere og 200.000 ex moms til foreningens første 6-8 ladepladser. Placering søges fordelt ligeligt rundt omkring Mosegården, blot er det billigere at samle ladestandere i grupper nær Radius' forsyningsboks.”

Dirigenten gav ordet til Klimaudvalget som motiverede forslaget. Det blev bemærket, at udgiften for etablering af ladestandere vil skulle ses som en investering, der forholdsvis hurtigt ville være tjent hjem, da driften ville give overskud.

En andelshaver spurgte om der var mulighed for at koble ladestandere til foreningens solcel-

ler. Til dette blev der svaret at det var en mulighed som udvalget ville undersøge med rådgiver.

Der blev udtrykt ønske om at forslaget blev delt op, så man stemte om budget til rådgiver i denne omgang, og efterfølgende på ny generalforsamling stemmer om budget til etablering af ladestanderne.

Forslaget blev på denne baggrund ændret til udelukkende at omhandle et budget på 15.000 kr. til rådgiverbistand, hvor de 200.000 kr. efterfølgende vil blive stemt om på en ny generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.

Forslag K – Klimaudvalget stiller forslag om etablering af trekanter med brosten i forbindelse med etablering af lade standere til El biler

”I forbindelse med etablering af skråparkeringspladser på Horsekildevej for en del år siden blev fortovet gjort smallere. Dette giver problemer med parkerede cykler og snerydning om vinteren, og faktisk forhindrer det også opsætning af ladestanderne til elbiler, fordi standerne skal placeres ved kantsten, så man ikke falder over ledning.

Vi foreslår derfor: Etablering af trekanter med brosten. Se Figur 3. Det hjælper m.h.t. ladestanderne, og giver lidt bedre plads på fortovet. Trekanterne vil ikke genere de parkerende, da der ikke tages anvendt areal fra parkering. Hver ladestander kan lade 2 biler, så muligvis er der kun brug for trekanter for hver anden parkeringsbås.

Vi overvejede også det alternativ at flytte hele kantstenen parallelt en lille smule ud, men det vil formentligt gøre Horsekildevej for smal, til at 2 biler kan passere hinanden på vejen.

Den bedste løsning vælges i samråd med rådgiver, hvor der skal tages hensyn til trafikanter, parkerede biler, fodgængere og cykler.

Budget 100.000 kr. ex. moms.”

Klimaudvalget trak forslaget, med bemærkning om, at emnet ville blive drøftet med den rådgiver, som blev valgt jf. forslag J

Forslag L - Klimaudvalget stiller forslag om etablering af lade stationer til Elcykler

”Elcykler kommer der også flere af, og det vil være en fordel at kunne oplade sin cykel i gadeplan eller kælderplan, så man ikke skal slæbe tunge og dyre batterier frem og tilbage til egen lejlighed. En mulighed er en løsning, hvor der etableres strømstik, hvor brugerne kan tilslutte eget opladningsudstyr. Adgang til stik kunne fx betinges af lejeaftale med foreningen, således at bruger betaler strøm, og bruger skal bruge en nøgle for at kunne anvende strømstik.

Placering af disse ladestationer kunne være i cykelkældre eller i de overdækkede cykelparkeringer i gårdene (for ladcykler).

Der afsættes 20.000 kr. ex. moms til stik til elcykler og bedste placeringer vælges i samråd med rådgiver.”

Klimaudvalget motiverede forslaget. Efter diskussion om behovet for ladestationer til elcykler, trak klimaudvalget forslaget, da det krævede en dybere undersøgelse.

Forslag M - Klimaudvalget stiller forslag om nedlæggelse af stigrør til bygas i forbindelse med sidste gasbrugers fraflytning af lejligheden

”HOFOR har oplyst, at der er 229 gasmålere i Mosegaarden. Dette skal sættes i forhold til at foreningen formentligt har haft omkring 444 lejligheder oprindeligt. Dvs. at cirka halvdelen af gasmålerne er nedlagt, enten pga. sammenlægning af lejligheder eller overgang til elkomfur. Måske er der også et antal gasmålere, som ikke bliver brugt pga. overgang til elkomfur, men som ikke er fjernet. I flg. HOFOR koster det 800 kr./år alene at have en gasmåler, dertil

kommer forbrugsafgifter.

Vi har modtaget statistik på gasmålere i Mosegården fra HOFOR. Vi anslår, at der er cirka 14 stigstreng, hvor der kun er én måler på, resten er nedlagt.

Stigrørene kan være generende for indretningen i lejlighederne og bygas er heller ikke så CO2 venligt, selvom HOFOR faktisk har til hensigt at gøre bygas klimaneutralt på sigt. Brug af gaskomfur afgiver også vanddamp, som øger fugten i lejlighederne, og bidrager til skimmelproblemer i vinduerne. Alt i alt mener vi, at der er en række forhold, der tæller for at reducere antallet af stigstreng i Mosegaarden.

Vi foreslår, at hvis der kun er én sidste aftager på et stigrør, så nedlægges dette stigrør - på foreningens regning – i forbindelse med den sidste gasbrugers fraflytning af lejlighed. Ny beboer må etablere elkomfur for egen regning.”

Dirigenten gav ordet til Klimaudvalget som motiverede forslaget.

En andelshaver spurgte om man ville lukke for gas for nuværende andelshavere. Svaret var, at det først sker ved salg af den sidste andel, der benytter gas i en streng.

Efter debat satte dirigenten forslaget til afstemning.

25 andelshavere stemte for og 40 stemte imod forslaget.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag N – Rundsendelse af beboerforslag før generalforsamling

” Vi har i mindst 20 år haft den gode, demokratiske praksis, at indkomne forslag fra andelshaverne kan blive rundsendt samtidigt med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Dette giver andelshaverne mulighed for i ro og mag at forholde sig til forslagene, debattere dem med naboerne i opgangen osv. Hvis denne mulighed forsvinder og opslag 3 dage før generalforsamling bliver eneste mulighed, vil beboerdemokratiet lide. Vi foreslår, at beboernes indkomne forslag fortsat kan rundsendes samtidigt med indkaldelse til ordinær generalforsamling, således at denne praksis fortsætter i de generalforsamlinger, der kommer fremover.”

Andelshavere Annette Rygaard & Peter Fausbøll motiverede forslaget.

Dirigenten oplyste at forslaget krævede en vedtægtsændring.

Formanden oplyste, at det netop (endeligt) vedtagne forslag om digital post, i realiteten betød, at alle forslag, inkl. bilag, fremover ville blive udsendt sammen med indkaldelsen, idet omfang, hvor de var kommet bestyrelsen i hænde i god tid inden indkaldelsen skulle udsendes.

Med den bemærkning noterede dirigenten at forslaget i realiteten var opfyldt, hvorfor det ikke blev sat til afstemning.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Valg af bestyrelse

Formand Kim Andersen var på valg for en 2-årig periode og var villig til at modtage genvalg. Kim blev genvalgt med akklamation.

Bjarne Andersen og Sandie Bøgelund var på valg for en 2-årig periode. Begge ønskede at genopstille og blev genvalgt med akklamation.

Derudover skulle der vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode. Mette Sophie Palle genopstillede som suppleant og blev genvalgt med akklamation.

Anja Christensen kunne ikke stille op til genvalg, da hun nu boede i ejendommen som lejer, efter at hun havde overdraget sin andel.

Nina Arleth meldte sig som suppleant og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen havde herefter følgende sammensætning:

Formand:	Kim Andersen, Horsekildevej 49, 4. sal	(På valg i år 2022)
Bestyrelsesmedlemmer:	Caitlin Madden, Horsekildevej 45, 3. th.	(På valg i år 2021)
	Claus Petersen, Beatevej 20, 1. tv.	(På valg i år 2021)
	Bjarne Andersen, Horsekildevej 25, 1. tv.	(På valg i år 2022)
	Sandie Bøgelund, Horsekildevej 43, 2. tv.	(På valg i år 2022)
1. suppleant:	Mette Sophie Palle, Horsekildevej 41, 1.Tv.	(På valg i år 2021)
2. suppleant:	Nina Arleth, Cæciliavej 19, 3. tv.	(På valg i år 2021)

Ad dagsordenens pkt. 6 – Valg af administrator

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

Ad dagsordenens pkt. 7 – Eventuelt

Det blev indskærpet, at der ikke må holde barnevogne, cykler osv. i portene, da det er brandveje.

En andelshaver spurgte om man kunne få rengøringen til at gøre rent efter afhentning af flaskecontainere, da der ligger glasskår. Hertil svarede formanden, at de er opmærksomme på problemet, men det er svært af komme til livs, da det principielt er skraldemændenes arbejde.

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

Underskrevet via det digitale underskriftssystem Penneo.dk.

Som dirigent:

Henrik Bræmer

Som referent:

Rikke Bødker Nielsen

I bestyrelsen:

Kim Andersen

Bjarne Andersen

Claus Petersen

Sandie Bøgelund

Caitlin Madden

Penneo

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

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

Rikke Bødker Nielsen

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:66987151

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-10-30 08:24:07Z

NEM ID 

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.xxx.xxx

2020-10-30 12:44:07Z

NEM ID 

Caitlin Madden Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-013121762312

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-10-31 21:30:52Z

NEM ID 

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-11-02 19:25:02Z

NEM ID 

Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-11-02 19:25:55Z

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-11-02 19:41:10Z

NEM ID 

Kim Aage Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-889082108203

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-11-02 21:15:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WB4Z-J5LGT-76ES3-KH5BT-JZ0VC-CK11

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 tidsstempelt 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>