

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 Teatersalen, Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby, onsdag den 24. oktober 2018 kl. 19.00.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2017/2018 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/2019 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 5. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
 - A – Bestyrelsen stiller forslag om kollektiv internetløsning.
 - B – Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægternes §14, Litra D og E.
 - C – Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægternes §17, stk. 4.
 - D – Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægternes §10.
 - E – Boet efter Kamma Ring Buttenschøn stiller forslag om dispensation fra vedtægternes §21, jf. §14.
 - F – Andelsaver Line Axen stiller forslag til ændring af husordenens stk. 17 vedr. grill på altaner.
 - G – Andelshaver Maiken Wilkner og Caitlin M. Andersen stiller forslag om opdatering af legepladsen i gården mod Cecilievej med en budgetramme på kr. 175.000 inkl. moms.
 - H – Andelshaver Christina Plesner stiller forslag til ændring af vedtægternes §12.
 - I – Andelshaver Christina Plesner stiller forslag til ændring af vedtægternes §14.
 - J – Andelshaver Anette Cordes, Bo Cordes og Denice Valentin stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes §11.
 - K – Andelshaver Anette Cordes, Bo Cordes og Denice Valentin stiller forslag om køb af loftareal til knopskydning, såfremt forslag J ikke bliver vedtaget.
 - L – Andelshaver Mikkel A. Horn, Janni Nielsen og Denice Valentin stiller forslag om etablering af altaner.
- Forslag modtaget efter omdeling af indkaldelsen:
- M – Andelshaverne Ann og John Bredahl Christiansen stiller forslag om etablering af altaner i stuelejlighederne på Cecilievej – tillæg til forslag L.

- N - Andelshaveren Peter Fausbøll stillede forslag om indhentelse af teknisk rapport i forbindelse med mekanisk aftræk.
6. Valg af formand. Kim Andersen.
 7. Valg til bestyrelsen. 2 medlemmer er på valg: Bjarne Andersen og Sandie Bøgelund.
 8. Valg af 2 suppleanter.
 9. Valg af administrator.
 10. Valg af revisor.
 11. Eventuelt.

Formanden, Kim Andersen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede panelet, som, udover formanden, bestod af bestyrelsesmedlemmerne, Bjarne Andersen, Claus Petersen, Statsautoriseret revisor Palle Kubach fra Revisionsfirmaet Albjerg, Henrik Bræmer fra Qwist & Bræmer Advokater, samt René Holmbergius Anias, Kim Hansen og Mia Sloth Jensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1 – valg af dirigent og referent

Formand Kim Andersen foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og Mia Sloth Jensen som referent. Med generalforsamlingens samtykke blev disse valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved runddelt brev af 8. oktober 2018 fra administrator. Varslet for indkaldelsen er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 15 % af de i alt 337 andele være repræsenteret, hvilket er 51 andele. På generalforsamlingen var 129 andele repræsenteret, heraf 16 andele ifølge fuldmagt.,

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

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

Vedr. Dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsen beretning

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

”A/B Mosegaarden 2017-2018

Formand Kim Andersen På valg

Næstformand Bjarne Andersen På valg

Bestyrelsesmedlem Claus Petersen På valg 2019

Bestyrelsesmedlem Sandie B. Jørgensen På valg

Lajla Flores Fraflyttet

Oversigt

1. Nye andelshavere/salg af andele
2. Vedligeholdelse, reparation og fornyelse
3. Budgetteret arbejde 2018-2019
4. Igangværende renovering af ejendommen
5. Fællesvaskeri
6. Varmemester og ejendomsservice
7. Forsikringsskader
8. Kabel-tv og internet
9. Diverse

Nye andelshavere/salg af andele

Pr. 1. juli 2018 har AB Mosegaarden 337 andelshavere og 6 lejere. Af de 337 andelslejligheder er der 96, som er sammenlagt. Derudover er der 2 erhvervslejemål, det ene er udlejet og det andet er ved at blive renoveret. Der har været 30 overdragelser af andele i år.

Der er ikke nogle lejelejligheder, som er overgået til andelslejligheder i år og der er heller ikke været sammenlægninger af lejligheder i år.

Vedligeholdelse, reparation og fornyelse

Der har ikke været behov for nogle større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder på ejendommen udover den snart overståede store renovering af ejendommen. Vi har dog fået udført nedenstående mindre arbejder;

Lysen over portene er blevet forbedret, og lågerne i portene er blevet sikret bedre mod åbning af uvedkommende, så vi forhåbentligt kan undgå uønskede gæster i gårdene. I samme omgang er der lavet nogle justeringer og ændringer på portlågerne, så de larmer mindre. Der er monteret LED-lamper med automatisk tænding i gadeplan ved postkasserne i alle opgangene. Dørpumper på kælderdøre ud til gårdene er blevet serviceret og justeret og enkelte pumper er blevet udskiftet, så dørene lukker bedre.

Budgetteret arbejde 2018-2019

Der er ikke planlagt nogle større reparations- eller vedligeholdelsesarbejder i budgetåret 2018-2019. På generalforsamlingen d. 20. oktober 2015, blev det vedtaget, at der skulle opsættes flere cykelstativer (maks. Pris 40.000,-), det er ikke udført endnu pga., at renoveringsarbejdet på facade og sokkel desværre har taget længere tid end først antaget. Cykelstativerne vil blive opsat i foråret 2019. Det budgetterede beløb er overført til 2018-2019.

På generalforsamlingen d. 10. oktober 2017 blev det besluttet, at nedsætte et haveudvalg, med et budget på 20.000,-. Haveudvalget har ikke haft mulighed for rigtig at udføre nogle af de ønskede tiltag endnu bl.a. pga., at retablering af græs og hæk i rundingen desværre har taget meget længere tid end planlagt. Det budgetterede beløb er overført til 2018-2019.

Igangværende renovering af ejendommen

Den igangværende renovering af ejendommen er meget tæt på at være overstået. Der har været en del udfordringer med at få arbejdet med flere af de mindre arbejder på facade og tag gjort færdigt. Entreprenøren har været ramt af 2 konkurser hos underentreprenører, hvilket har besværliggjort arbejdet meget.

Det samlede budget er overholdt. Der er planlagt en hovedrengøring af alle trappeopgange, så snart alle håndværkere er færdige og væk fra matriklen. Det forventes at alle trappeopgange vil være pæne og rene inden jul.

Fællesvaskeri

På generalforsamlingen d. 10. oktober 2017 blev det besluttet, at der skulle installeres en ekstra tørretumbler i fællesvaskeriet, der blev dog ikke fastsat en budgetramme for opgaven. Det vil koste 100.000,- at installere en ekstra tørretumbler. Vi har derfor valgt at vente med, at få tørretumbleren installeret, indtil evt. andre løsninger var blevet afprøvet. I første omgang er den tidligere fordeling med, at brugere af vaskemaskinerne har fortrinsret til alle tørretumblerne forsøgt ændret, så der er en tørretumbler, som ikke er reserveret til brugere af vaskemaskinerne. De gange, hvor vi efterfølgende har været nede for at se, om der var behov for en ekstra tørretumbler, har der ikke været et umiddelbart behov.

Varmemester og ejendomsservice

Pr. 1. december 2017 startede foreningens nye varmemester, Jesper han er efterhånden ved at være rigtig godt inde i alle hans opgaver. Vores indtryk af Jesper er, at han er et venligt og hjælpsomt menneske, som gør en rigtig god indsats for at sikre en fornuftig drift og vedligeholdelse af foreningens installationer og anlæg. 1. maj 2018 overtog Anders Andersen opgaven med at udføre rengøring og andre opgaver med ejendomsservice i foreningen, de udfører opgaven tilfredsstillende.

Forsikringskader

Der har været et par tilfælde, hvor beboeren ved badning er kommet til, at forårsage vandskade i loftet hos deres underbo. Den ene gang var gulv afløbet ikke rensset ordenligt og den anden gang var døren til badeværelset ikke lukket helt under badning, og der løb derfor vand ud i gangen og videre ned til underboen. Det er nogle ærgerlige skader, som kan undgås. Så husk venligst at rense afløb jævnlige og luk altid døren helt ved badning.

Kabel-tv og internet

Kontrakten med Yousee er blevet genforhandlet, så leje af Yousee-boks fremover koster 30,- pr. md. i stedet for 99,-. Vi har desuden indhentet tilbud på kollektiv internet fra Novomatrix, som kan tilbyde 300/300 Mbit for 69,- pr. md. det kan I læse mere om i de forslag, som skal behandles på generalforsamlingen.

Diverse

Der er blevet udført cykeloprydning i gårde og cykelkældre, og henstillede genstande på køkkentrapper og i cykelkældre er blevet fjernet. Alle beboere opfordres til at undlade at benytte hverken hoved- eller køkkentrapper eller andre fællesarealer til opbevaring af genstande.

Alle beboere opfordres desuden til at sortere affald korrekt, herunder at folde pap inden det smides i papcontaineren. Husk venligst at stille havemøbler på plads, samt at rydde pænt op og stille legeredskaber på plads efter brug.

Der er desværre enkelte hundeejere, som har svært ved at overholde foreningens husorden vedr. færden af hunde. Husk venligst, at på foreningens arealer skal hunde altid føres i kort snor, og hunde, katte og lignende dyr må ikke tage ophold i hverken gårdene eller i midteranlæg. Dyrehold må ikke være til gene for andre beboere.

Dirigenten satte beretningen til debat. Ingen havde spørgsmål, hvorefter dirigenten satte beretningen til afstemning, og den blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab

Statsautoriseret revisor Palle Kubach gennemgik årsrapporten for 2017/2018. Han orienterede blandt andet om den anvendte regnskabspraksis og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, og at årsregnskabet gav et retvisende billede af foreningens aktiver m.v.

Under foreningens omkostninger fremgik det af posten vedligeholdelse, genopretning og renovering at foreningen udgjorde kr. 10.690.000. Beløbet, som ikke var budgetteret, vedrørte byggesagen. Omkostningen var indeholdt i resultatopgørelsen, da valuaren havde medregnet byggesagen i vurderingen af ejendommen.

Da der ikke var spørgsmål til årsrapporten blev dette sat til afstemning uden andelsværdiberegningen.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Palle Kubach gennemgik herefter andelsværdiberegningen (side 31 i årsrapporten). Han oplyste, at beregningen er foretaget i henhold til Lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2. I opgørelsen var desuden anført bestyrelsen forslag til andelsværdi på kr. 250,1903 pr. fordelingstal.

Foreningen var i år overgået fra offentligvurdering til valuarvurdering. Bestyrelsen havde i den sammenhæng indhentet vurderinger fra 3 forskellige valuarer, og indstillet at Andelsboligforeningen benyttede den vurdering, som beløbsmæssigt lå i midten.

En andelshaver mente, at bestyrelsen skulle have fremlagt alle 3 valurvurderinger så generalforsamlingen kunne stemme om hvilken, vurdering, som skulle benyttes i årsrapporten.

Efter en kort diskussion om valuarvurdering og andelsværdiberegningen satte dirigenten andelsværdiberegningen til afstemning.

Andelsværdiberegningen med en andelskrone på kr. 250,1903 pr. fordelingstal blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Palle Kubach gennemgik driftsbudget for 2018/2019, der var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Der var i budgettet forudsat en boligafgiftsstigning på 30 % pr. 1.10.2018. René Holmbergius Anias gjorde opmærksom på, at stigningen først var med virkning pr. 1.12.2018, som tidligere vedtaget i forbindelse med byggeprojektet.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2018/2019, med stigningen på 30 % procent i boligafgift med virkning fra 1.12.2018 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2018/2019 blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne

Dirigenten oplyste, at der, til behandling under punktet, var indkommet 14 forslag (betegnet af dirigenten som forslag A-N) fra bestyrelsen og andelshaverne. Dirigenten noterede, at alle forslag var bekendtgjort rettidigt for andelshaverne.

Forslag A – Bestyrelsen stiller forslag om kollektiv internetløsning.

”Bestyrelsen foreslår, at foreningen pr. 01.01.2019 vælger at benytte en fælles kollektiv internetløsning fra Novomatrix.

Ved at vælge en fælles kollektiv internet løsning fra Novomatrix kan de enkelte lejligheder få 300 / 300 Mbit for 69,- pr. md. pr. lejlighed, hvilket vil betyde højere hastigheder og en pæn besparelse for de fleste beboere i foreningen.

Hvis forslaget vedtages, vil betaling for internet fra 01.01.2019 ske via boligafgiften, hvor der vil blive opkrævet 69,- pr. md. for hver lejlighed. Foreningen betaler herefter kollektivt til Novomatrix, dvs. at de lejligheder, som allerede har internet fra Novomatrix, efter 01.01.2019 ikke længere skal betale individuelt til Novomatrix.

I lejligheder, hvor der ikke allerede er et internetstik, kan beboer mod betaling af 300,- bestille montering af internetstik hos Novomatrix. Beboere i lejligheder, som allerede har internetstik, har tidligere betalt et lignende beløb for montering af stikket.

Der vil ikke være andre udgifter ved at vælge en kollektiv internetløsning fra Novomatrix. Andelshavere og lejere, som bor i foreningen før 01.01.2019, hvor følgende betingelser er opfyldt: Alle beboere i lejligheden skal dokumentere, at de har en generel fritagelse for modtagelse af digital post (f. eks fra kommunen) via E-Boks, og det kan sandsynliggøres, at der ikke benyttes internet til andre formål i lejligheden, kan fritages for at betale 69,- pr. md. for internet fra Novomatrix. Beboere, som opfylder disse betingelser, skal inden 01.01.2019 meddele dette til administrator.”

En repræsentant for Novomatrix redegjorde nærmere for bestyrelsens forslag, og oplyste i nærmere om internethastigheden samt forhold vedrørende etableringen.

En andelshaver spurgte om man skulle være en del af denne løsning, hvis dette blev vedtaget? Formanden forklarede, at dette var en kollektiv aftale og alle derfor skulle være med.

En andelshaver spurgte om der var et oprettelsesgebyr for hver andelshaver?

Repræsentanten for Novomatrix oplyste, at der ikke var et oprettelsesgebyr medmindre man ikke havde et datastik som også fremgik af forslaget.



Dirigenten satte forslaget til afstemning, og det blev **vedtaget med overvældende majoritet**.

Forslag B – Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægternes §14, litra D og E.

Nuværende ordlyd:

”...

D. Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som indtegnet på ventelisten. Andelshavere indtegnet inden 3 måneder efter foreningens stiftelse har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne 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.

E. Børn, herunder stedbørn der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (børneventeliste). Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Andelshaveren kan først indstille børn, når andelshaveren har beboet sin egen andel i 3 år, og når børnene er 18 år. Børnene slettes automatisk af ventelisten, når de fylder 25 år.

...”

Forslået ordlyd:

”...

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.

...”

Formanden motiverede forslaget.

En andelshaver spurgte om den anciennitet, som andelshaverne og børnene har nu, kan ændres? Formanden forklarede, at der hos nogle af de berørte er risiko for, at ancienniteten kan ændres, men at det er ganske få.

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

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 117 stemmer for, 6 blanke og 6 stemmer imod.

Dirigenten oplyste, at forslaget kan endeligt vedtages, når det (gen)fremsættes på en kommende generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de da repræsenterede, stemmer for forslaget.

Forslag C – Bestyrelsen stiller forslag til ændring af vedtægternes §17, stk. 4.

Nuværende ordlyd:

”...

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

...”

Foreslået ændret til:

”...

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne ~~med bestyrelsen~~ gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

...”

Da der ikke var nogle spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med stor majoritet.

Dirigenten oplyste, at forslaget kan endeligt vedtages, når det (gen)fremsættes på en kommende generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de da repræsenterede, stemmer for forslaget.

Forslag D – Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §10

”Nuværende ordlyd:

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.

Forslået ordlyd:

~~*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.~~

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog afsnit 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, HPFI-relæ, indvendige døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i afsnit 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.”

Formanden motiverede forslaget.

Flere andelshavere havde spørgsmål omkring ruder både udvendigt og indvendigt, samt vedligeholdelse og udskiftning af døre.

Nogle andelshavere gav udtryk for at forslaget skulle trækkes da der var flere ændringer i dette. Bestyrelsen fastholdt dog, at forslaget skulle sættes til afstemning.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget med nedstemt med overvældende majoritet.

Forslag E – Boet efter Kamma Ring Buttenschøn stiller forslag om dispensation fra vedtægternes §21, jf. §14

”Motivation:

Kære andelshavere i Mosegaarden – vi har brug for jeres hjælp. Vi håber meget, at I vil møde op til generalforsamlingen eller send meget gerne en fuldmagt med en anden andelshaver.

Den 1. december 2017 overtog vores 22-årige datter Kamma Ring Buttenschøn andelsboligen på Horsekildevej 27, 3. th., hun var lykkelig. Endelig fik hun sin egen lejlighed. Her skulle hun nu bo sammen med sin gode ven, efter at hun i 2 år havde boet på 4 forskellige fremlejede værelser. Kun en måned senere d. 1. januar 2018 om morgenen mistede Kamma på tragisk vis livet i en trafikulykke. Vores hjerter blev knust.

Vi forældre arver Kammas lejlighed. (vi er også kautionister på hendes boliglån). Vi ønsker dog ikke at bo i lejligheden, da vi har vores hus, Kammas barndomshjem. Vi ønsker til gengæld inderligt at beholde Kammas lejlighed i familien, som en form for håndgribeligt fysisk minde. Vi ønsker, at Kammas lillebror, Mads kan få lov at overtage/købe lejligheden efter sin storesøster, men det viser sig, at dette ikke umiddelbart er muligt i henhold til Mosegaardens vedtægter.

Bestyrelsen og ejendomsadministrationen har udvist stor forståelse for vores situation, og vi er blevet opmærksomme på, at der er mulighed for at søge en dispensation for vedtægterne. Dette helt særlige og ulykkelige tilfælde vil forhåbentlig aldrig overgå andre, men vi håber på jeres hjælp til, at Kamma på denne måde kan få lov til at videregive sin dejlige lejlighed til sin lillebror, Mads.

Mads er 20 år gammel og arbejder som pædagogmedhjælper i en børnehave. Til september 2019 skal Mads i gang med at studere. Han skal læse statskundskab eller jura på Københavns Universitet, og han vil derfor være meget taknemmelig over at få sin egen andelsbolig i Valby. Han ønsker, ligesom Kamma, at bo der sammen med en ven, så man kan dele boligudgifterne og holde hinanden med selskab.

Mads har længe selv ønsket at blive skrevet op på ventelisten til Mosegaarden, men ventelisten har været sat i bero siden 2015. Og før den blev det, kunne Mads ikke skrives op, da han ikke var fyldt 18 år.

Vi lever nu med sorgen og tabet af Kamma hver dag. Vi håber derfor, at I vil hjælpe os og komme os i møde i dette spørgsmål vedr. Kammars lejlighed. Vi håber, at I vil give Kamma lov til at give sin lejlighed videre til sin bror, Mads.

Med venlig hilsen

Morten (Kammars far), Charlotte (Kammars mor) og Mads (Kammars bror).

Forslag:

Boet efter Kamma Ring Buttenschøn stiller forslag om, at andelsbolig beliggende Horsekildevej 27, 3. th., kan overdrages til Kammars bror, Mads Buttenschøn, hvilket er en dispensation i forhold til vedtægternes §14.”

Dirigenten oplyste, at afstemningen ville være skriftligt, og bemærkede, at vedtagelse af forslaget alene krævede simpelt flertal blandt de afgivne ja og nej stemmer.

Forslaget blev vedtaget med 108 stemmer for, 13 stemmer imod og 8 blanke stemmer.

Forslag F – Andelshaver Line Axen stiller forslag til ændring af husordenens stk. 17 vedr. grill på altaner

”Ordinær generalforsamling oktober 2018

Forslag til ændring af husorden, så det bliver muligt at benytte gas- eller el-grill på altan.

Det kunne være dejligt at have mulighed for at kunne grille på altanen.

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-gril med grillflade på max. 45 x 35 cm. på altaner. Grillen skal stå på et helt fast underlag. Gasflasker må ikke opbevares på altanen, når grillen ikke benyttes

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

Bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger ved afbrænding, brug af ild, lys, varmekilder m.v.

§ 11. *Anvendelse af griller skal overholde de almindelige forsigtighedsbestemmelser i §§ 3-4 og § 9.*

Stk. 2. Mindre griller, der fungerer ved forbrænding af fast brændstof, kan anvendes på en altan, i en carport, under en overdækning eller lign., såfremt overdækningen har mindst én åben langside.

Stk. 3. Ved brug af griller, der fungerer ved forbrænding af fast brændstof, må der kun anvendes trækul, træbriketter og lign.

Stk. 4. Til optænding af griller, der fungerer ved forbrænding af fast brændstof, skal der anvendes elektrisk grilltænder, optændingsblokke eller lign., medmindre grillen er konstrueret med henblik på anden optændingsform, f.eks. F-gas. Optændingsvæske må kun benyttes, såfremt grillen er kold. Der må ikke anvendes optændingsvæske til optænding af griller på altaner, i carporte og under overdækninger og lign.

Stk. 5. Griller må kun bruges indendørs, hvis de er fremstillet med henblik herpå, og de anvendes i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger, herunder med hensyn til udluftning mv. i den lokalitet, hvor grillen anvendes.

Stk. 6. Brug af griller, der fungerer ved forbrænding af gasformigt brændstof, er generelt kun tilladt udendørs, jf. reglerne i gasreglementets afsnit B-5.”

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget faldt med 34 stemmer for, 10 blanke stemmer og 85 stemmer imod.

Forslag G – Andelshaverne Maiken Wilkner og Caitlin M. Andersen stiller forslag om opdatering af legepladsen i gården mod Ceciliavej med en budgetramme på kr. 175.000 inkl. moms

”Baggrund:

- Grundet nedslidning står det meste af legepladsen foran udskiftning.
- Legepladsen er ikke af samme standard indholdsmæssigt som gård mod Blankavej, der foruden gynger og sandkasse også har et klatrearrangement og rutsjebane for de lidt større børn.

Forudsætninger:

Areal:

Legepladsens samlede "fodaftryk" holdes indenfor ca. 50-75 kvm (sv.t. ca. 2-2,5 gange nuv. areal for gyngerne) aht:

- Behov for faldunderlag og udgifter til etablering heraf
- Bevaring af brugbar græsplæneareal i størst muligt omfang.
- Minimering af udsigts-/skygge/andre gener for beboerne på de nederste etager.

Fleksibilitet:

- Der vælges et produkt, der tilbyder flest muligheder for flest børn.
- Dvs., noget for både små og lidt større børn, uden fare for de mindste (typisk ved, at de er designet, så de ikke kan komme derop).

(I Kompan's katalog er det størst mulige aldersspænd for denne type legeplads 2-8 år)

Gynger:

Eksisterende gynger bevares, så vidt det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Dette vil reducere prisen med ca. 20.000,-

Såfremt udskiftning vurderes nødvendig, foreslås de nuværende to dækgynger udskiftet med en enkelt fugleredegyngede, hvor flere børn kan gyngede samtidig.

Det kan gøres smallere end det nuværende, hvorved behovet for faldunderlag reduceres. (Se plantegning nedenfor)

Legehus og sandkasse

Nuværende legehus og sandkasse er helt nedslidt og bortskaffes. Legehus-mulighed indbygges i klatre-arrangement og sandkasse flyttes (evt. over til frugttræerne).

Beplantning:

Den nuværende -lidt ynkelige- hæk rundt om to sider af legepladsen foreslås fjernet. Der kan evt. opsættes 2 store træer til legetøj langs den ene side, for at sikre delvis afskærmning.

Fremtidssikring:

Vælges en løsning med delvis bevaring af det eks. (gynger og hæk) skal evt. senere udskiftning af gynger/ beplantning være muligt uden at påvirke den øvrige legeplads.

Økonomi:

Udover indkøb og levering af ny legeplads til nedenfor angivet pris påregnes

- Håndværkertimer til opsætning (ca. 20-25 timer á 500,-)
- Ca. 50kvm faldunderlag - sand eller grus i 30cms dybde ca. 15 kubikmeter á 1100,- inkl. levering

Alternativt armeringsmætter, ca. samme pris i anskaffelse, noget billigere i løntimer til montering (330,-/kvm) (kilder: sandmanden.dk, legepladsmanden.dk)

- Håndværkertimer til udgravning/bortkørsel af tørv/påfyldning af sand (ca. 25 timer)
- Etablering af ny sandkasse samt legetøjsskasser (ca. 10.000,-)

<i>Legeredskaber, som vist nedenfor:</i>	40.000 - 75.000,-
<i>Sandkasse, legetøjskasser:</i>	10.000 - 20.000,-
<i>Øvrige materialer, faldunderlag:</i>	10.000 - 20.000,-
<i>Løn til opsætning samt etablering af faldunderlag:</i>	20.000 - 40.000,-
<i>Evt. ny fugleredegynge med stativ:</i>	20.000,-
 <i>I alt anslået inkl. moms:</i>	 120.000 - 175.000
<i>(afhængig af de valgte løsninger)''</i>	

Forslagsstillerne motiverede forslaget.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at den store legeplads også trængte til en vedligeholdelse.

En andelshaver foreslog at den store legeplads, fik nye kanter omkring faldunderlaget, dette ville blive en merudgift på kr. 20.000 udover de forslåede kr. 175.000.

Forslagsstillerne ønskede at ændre forslaget fra en budgetramme på kr. 175.000 til kr. 195.000.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med en budgetramme på kr. 195.000 og enstemmigt vedtaget.

Forslag H – Andelshaver Christina Plesner stiller forslag om ændring til vedtægternes §12

''UDLEJNING m.v.: § 12.

En andelshaver kan med bestyrelsens tilladelse helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren. Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor. Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af fremlejerer eller fremlåneren og for at de nævnte personer overholder de regler, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Begrundelse for ændring:

Med den voksende tendens for kortidsudlejning bl.a. via Airbnb, så foreskriver alle eksperter, at andelsforeninger bør tage stilling til dette i dennes vedtægter for at undgå evt. stridigheder. Erfaringerne fra ABF's medlemsrådgivning viser, at der er et behov hos foreninger for at kunne benytte sig af

korttidsudlejning via fx Airbnb. ABF imødekommer nu behovet med en alternativ bestemmelse til ABF's standardvedtægter, som foreningerne kan vælge at tilføje i foreningens vedtægter på en generalforsamling med det flertal, der kræves for vedtægtsændringer. ABF's bestemmelse sætter en begrænsning for, hvor meget man kan udleje sin andelsbolig og opstiller en række krav til udlejningen;

§ 11 i ABF's standardvedtægter: Korttidsudlejning

Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

Forslag til ændring:

Stk. 1 Fremleje:

En andelshaver kan med bestyrelsens tilladelse helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren. Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor. Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af fremlejereren eller fremlåneren og for at de nævnte personer overholder de regler, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 2 Korttidsudlejning:

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 4 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.”

Da forslagsstiller ikke var repræsenteret ved generalforsamlingen, kunne forslaget ikke behandles.

Forslaget bortfaldt.

Forslag I – Andelshaver Christina Plesner stiller forslag om ændring til vedtægternes §14, litra A

”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.

Begrundelse for ændring:

Ved evt. behov for at videresalg af lejlighed internt, så vurderes det at overdragelse til søskende er langt mere aktuelt end nuværende bestemmelser der kun foreskriver forældre og børn. Det forslås derfor at sidestillende linie medtages i vedtægterne, da internt salg i familie anses som en fordel for andelsforeningen frem for nye beoer fra ventelister.

Forslag til ændring:

*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 (**forældre, børn**) eller sidestillende linie (**søskende**), til husstandsmedlemmer eller ved bytning, når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.”*

Da forslagsstiller ikke var repræsenteret ved generalforsamlingen, kunne forslaget ikke behandles.

Forslaget bortfaldt.

Forslag J – Andelshaverne Anette Cordes, Bo Cordes og Denice Valentin stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes §11

”Inddragelse af loftareal til beboelse:

For andelshavere, der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet på 5. sal placeret direkte over andelshaverens lejlighed, hvor det er teknisk muligt, inddrages til beboelse (knopskydning).

Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge) som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.

Såfremt det er påkrævet, at en andelshavers loftsrum inddrages i forbindelse med knopskydningen, skal denne andelshaver tilbydes et nyt depotrum på loftet eller i kælderen. Skal der oprettes et nyt depotrum, oprettes og bekostes dette af den knopskydende andelshaver.

Bestyrelsen er berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentligretlige krav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtiget til at efterkomme, herunder også kvaliteten af eventuel oprettelse af nyt depotrum. Alle udgifter til andelshaverens indhentelse af byggetilladelser samt individuelle indretning af loftarealet er andelsforeningen uvedkommende og bekostes udelukkende af andelshaveren.

Prisen for loftsarealet udgør 50% af den enhver tid gældende andelsværdi pr. kvm.

Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftareal, betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal fra overtagelsesdagen.

Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Salg af andelen sker efter denne vedtægts almindelige regler.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver bekostet efter overtagelse af arealet.

Kommentar til forslag:

På nuværende tidspunkt skal det hver gang godkendes på en generalforsamling hvis et medlem ønsker at tilkøbe loftareal. Dette besværliggør processen og kan potentielt afholde andelshavere fra at investere i knopskydning.

I mange andre sammenlignelige andelsforeninger er bestyrelsen igennem deres forenings vedtægter bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal hvilket gør det mere attraktivt for andelshavere at investere i og udvide andelsforeningens beboelige areal.

En udvidelse af det beboelige areal kommer alle andelshavere tilgode idet:

- Ejendommens værdi øges*
- Andelshaver der inddrager loft betaler et indskud til Andelsforeningen*
- Andelshaver der inddrager loft betaler årligt et øget boligbidrag.*

Da istandsættelse af rå lofter til almindelig beboelse er en bekostelig affære (koster min.12.500 pr. kvm. kun til det håndværksmæssige) og alle udgifter til opmåling, byggetilladelse, registrering i BBR mv. afholdes af knopskydende andelshaver foreslås det at loftsarealet købes til 50% af den til enhver tid gældende andelsværdi pr. kvm.

Hvis én andelshaver udvider med fx. 30 kvm ellers ubeboelige kvm, vil det over 10 år give et øget boligbidrag til foreningen på ca. 140.000 kr. baseret på den estimerede husleje efter renoveringen.

Hvis der over tid udvides med 30 kvm beboelse på ubenyttet loftareal i 20 af de 38 opgange vil det med forventet husleje give en årlig øget boligafgift til foreningen på 280.000, på 10 år 2,8 mill. kr.”

Forslagsstillerne Anette Cordes og Denice Valentin motiverede forslaget.

Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev nedstemt med overvældende majoritet.

Forslag K – Andelshaverne Anette Cordes, Bo Cordes og Denice Valentin stiller forslag om køb af loftareal til knopskydning, såfremt forslag J ikke bliver vedtaget.

”Andelshavere Beatevej 18 4.tv - Beatevej 20, 4. Th (sammenlagt lejl) ønsker generalforsamlingens tilladelse til, såfremt dette er teknisk muligt og at forslag I ikke vedtages, at købe arealer på loftet placeret direkte over andelshavernes lejlighed med henblik på at inddrage arealet til beboelse.

Det pågældende loftareal der ønskes inddraget befinder sig Beatevej 20 og anslås at være 20 kvm og fastsættes endeligt i samarbejde med bestyrelsen.

Endvidere ønsker Denice Valentin at gøre det samme. Andelshaver af sammenlagt lejlighed Beatevej 20, 4. tv + 22, 4. th. Der ønskes at tilkøbe loftareal til beboelse over nr. 22.

Vores ønske har gennem det sidste år været drøftet med Bestyrelsen, men skal godkendes på en generalforsamling.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge) som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.

Såfremt det er påkrævet, at en andelshavers loftsrum inddrages i forbindelse med knopskydningen, skal denne andelshaver tilbydes et nyt depotrum på loftet eller i kælderen. Skal der oprettes et nyt depotrum, oprettes og bekostes dette af den knopskydende andelshaver.

Bestyrelsen er berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentligretlige krav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtiget til at efterkomme, herunder også kvaliteten af eventuel oprettelse af nyt depotrum. Alle udgifter til andelshaverens indhentelse af byggetilladelser samt individuelle indretning af loftarealet er andelsforeningen uvedkommende og bekostes udelukkende af andelshaveren.



Prisen for loftsarealet udgør 50% af den enhver tid gældende andelsværdi pr. kvm

Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftareal, betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal fra overtagelsesdagen.

Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Salg af andelen sker efter denne vedtægts almindelige regler.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver bekostet efter overtagelse af arealet."

Forslagsstillerne Anette Cordes og Denice Valentin motiverede forslaget.

En andelshaver spurgte om der var nogle med loftrum, som ville få inddraget deres rum? Forslagsstillerne forklarede, at der ikke var nogle med loftrum som ville blive påvirket.

En andelshaver mente, at 50 % af den til enhver tid gældende andelsværdi pr. kvm var for billigt, da man så kan sælge til 100% lige efter.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten oplyste, at for vedtagelse af forslaget, skulle 2/3 af samtlige afgivne stemmer være for forslaget, da der er tale om salg af fast ejendom.

Der blev i alt afgivet 90 stemmer. For forslaget stemte 46, imod stemte 16, mens 28 stemmer var blanke. Da der var færre en 2/3 af samtlige afgivne stemmer for forslaget, bortfaldt det.

Forslag L – Andelshaverne Mikkel A. Horn, Janni Nielsen og Denice Valentin stiller forslag om etablering af altaner

"Hvis forslaget godkendes, vil der blive nedsat et altanudvalg af beboere, der ønsker en altan. Dette udvalg vil i fællesskab med entreprenøren på demokratisk vis træffe beslutninger om udseende og tilvalg ud fra regler og love i Københavns Kommune. Altanudvalget vil ligeledes indhente tilbud på samlet lån.

Generelt omkring altanprojektet

Vi er 3 beboere på Beatevej, som har et stort ønske om at få installeret altan i vores lejlighed, da vi ikke har nogen altan. Vi har derfor undersøgt priser og muligheder, for at gøre vores drøm til virkelighed.

Vi skitserer nedenfor regler, priser, design, hvordan processen ser ud på nuværende tidspunkt, hvordan Next Step ser ud og hvilke fordele og ulemper der er, ved at have en altan.

Alle spørgsmål vedr. denne proces modtages med kyshånd, og vi skal gøre vores bedste for at kunne svare på dem.

En altaninstallation er noget vi ønsker rigtig højt, så vi håber vi sammen kan finde frem til et godt resultat, så alle kan blive tilfredse.

Fordele ved altaner

Anvendelse

- *Etablering døre i stuerne vil give markant større lysindfald og bedre muligheder for frisk luft til både boligen og dig*
- *Plads til en lille køkkenhave*
- *Tørring af tøj og luftning af dyner. Det er skidt for indeklimaet at tørre tøj indendørs*
- *Ekstra plads til fx cafe bord og udendørs hygge*

Økonomisk

En altan tilfører værdi til boligen:

En af de bedste investeringer, man kan gøre til sin lejlighed, er faktisk også at investere i en altan.

Værdinedskrivningen er ofte ikke-eksisterende, boligens værdi stiger, ligesom lejligheder i København generelt sælges hurtigere, hvis der er altan.

Kilde: <https://base1.dk/altan-eller-ikke-altan/>

Højere kvm pris, hurtigere salgstider, lavere afslag i prisen.

Kilde: <http://praktiskbolig.dk/boer-jeg-investere-i-en-altan/>

Pt. er det meget let at sælge lejligheder i Mosegaarden, men at øge vores lejligheders, og dermed vores forenings værdi, vil altid være en fordel.

Ulemper ved altaner

En ulempe ved at etablere altaner er, at underboens lysindfald påvirkes.

Fordelen er, at vejene i modsætning til indre by er brede, og der derfor er mere lys.

På Københavns Kommunes hjemmeside står følgende:

”Vejledende standardstørrelser skal sikre gennemskelige regler og samtidig sikre den fornødne afvejning mellem hensynet til de københavnere, der ønsker sig en altan, og de københavnere, der vil få forringet dagslys i de underliggende lejligheder. Alt efter afstanden til nærmeste bygning kan københavnere se frem til altaner med en dybde på mellem 70 og 150 cm. Samtidig vil længden af altaner afhænge af antallet af vinduer i de underliggende lejligheder.”

Vi har fået tilbud på en altan på 3,2 m x 1 m med udgang fra dagligstuen. Der vil være 4 fag med to døre i midten (se vedhæftede tegninger).

Next step

Hvis der til generalforsamlingen stemmes for, at man kan få en eller flere altaner, så vil der blive nedsat et altanudvalg, som går videre med projektet. Det er Københavns Kommune, der skal give tilladelse til, hvordan altanerne må se ud, samt hvem der kan få en altan. Vi vil anmode om, at det i stueplan er muligt at få en fransk altan, muligvis med nedgang til gården, hvis det ønskes. Fra 1. til 4. sal vil det være en standardaltan og på 5. sal kan der bygges altan i tag/skunk, så pladsen udnyttes optimalt i taglejlighederne.

Vi har lavet en del forarbejde, og håber at andre vil stemme for, så alle har mulighed for at få en altan eller flere altaner. Det er Københavns Kommune, der skal godkende, om hver enkelt kan få en altan. Der kan være krav om symmetri, altså at begge lejligheder på 1. sal for eksempel skal sige ja, for at få en altan. Man kan ikke tvinges til at få en altan, så i nogle tilfælde vil der måske være folk, der ønsker en altan, men ikke kan få det, hvis naboen ikke ønsker det. Det hele afhænger af antallet af interesserede og Københavns Kommunes godkendelse.

Vi har fået følgende tilbud på altaner fra Altan.dk

Altanerne vil være 1,1 m dybe og 3,2 meter brede. Det er den brede og dybde, som Københavns Kommune accepterer, og som passer til vinduernes placering og bredde. Det er 20 cm mindre dybe end de eksisterende altaner, men til gengæld bredere. Altaner mod gården vil ikke være så brede, hvis vinduet er mindre (eks. soveværelsesvinduer).

Entreprisesum: min 44 stk. Udseende som eksisterende altaner

11 Altan*1100x3200*4. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 147.120 kr.

33 Altan*1100x3200*1.-3. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 120.258 kr.

Fællesomkostning pr. altan er 27.089 kr. inkl. Moms. (Byggeplads og projektering)

Entreprisesum: min 12 stk. Udseende som eksisterende altaner

6 Altan*1100x3200*4. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 147.120 kr.

6 Altan*1100x3200*1.-3. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 120.258 kr.

Fællesomkostning pr. altan er 41.643 kr. inkl. Moms. (Byggeplads og projektering)

Entreprisesum: 44 stk. Tremmealtaner (nyt design)

11 Altan*1100x3200* 4. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 135.126 kr.

33 Altan*1100x3200* 1.-3. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 108.264 kr.

Fællesomkostning pr. altan er 22.328 kr. inkl. Moms. (Byggeplads og projektering)

Entreprisesum: 12 stk. Tremmealtaner (nyt design)

6 Altan*1100x3200* 4. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 135.126 kr.

6 Altan*1100x3200* 1.-3. sal. Mod gaden. Nr. 20-30. 108.264 kr.

Fællesomkostning pr. altan er 38.787 kr. inkl. Moms. (Byggeplads og projektering)

Prisen på en fransk altan inkl. døre/vinduer/fransk altan og montering/afslutning vil være ca. 75.000 kr.

Prisen på en tagaltan vil være 200.000-300.000 kr. alt efter størrelse og design.

Om vi køber 12 altaner eller 44, så er prisen på altanen det samme. Det er billigst at vælge en altan i nyt design, og jo flere der vælger at få altan, dets billigere er fællesudgifterne til byggeplads og projektering.

Prisen på en fransk altan inkl. døre/vinduer/fransk altan og montering/afslutning vil være ca. 75.000 kr.

Prisen på en tagaltan vil være 200.000-300.000 kr. alt efter størrelse og design.

Om vi køber 12 altaner eller 44, så er prisen på altanen det samme. Det er billigst at vælge en altan i nyt design, og jo flere der vælger at få altan, dets billigere er fællesudgifterne til byggeplads og projektering.

Derudover er der tilvalg i form af en ekstra forsikring samt makspris på parkering af håndværkernes biler. Samlet er dette 169.688 kr. Hvis altanudvalget stemmer for at tegne disse, vil omkostningerne være mellem 14.140 kr. og 3.856 kr. per altan, og billigere, hvis der bygge flere end 44 altaner.

Priseksempel: Køb af 44 altaner i nyt design på 1.-3. sal inkl. flytning af radiator, fællesudgifter og alle ekstra forsikringer: 140.438 kr. per altan (26.862 kr. ekstra på 4. sal pga. forstærkning af mur, i alt 167.300 kr.).

Lånemuligheder:

Altanudvalget vil arbejde på at få et samlet lån til alle altaner med en god rente. Det vil også være muligt at købe ens altan/altaner kontant.”

L.1 forslag om en altan

Vi anmoder om retten til at alle andelshavere får ret til at etablere **en altan** i deres lejlighed mod gård eller gade. Etableringen er betinget af godkendelse fra Københavns Kommune, og alle nye altaner skal have samme design (fransk altan og tagaltan vil variere i udformning). Det er frivilligt, om man vil etablere en altan.

L.2 forslag om en eller flere altaner

Vi anmoder om retten til at alle andelshavere får ret til at etablere **en eller flere altaner** i deres lejlighed. F.eks. en altan mod gården/hvis man har mod gaden eller omvendt. Etableringen er betinget af godkendelse fra Københavns Kommune, og alle nye altaner skal have samme design (fransk altan og tagaltan vil variere i udformning). Det er frivilligt, om man vil etablere en altan.

Forslagsstiller Denice Valentin motiverede forslaget.

En andelshaver spurgte hvem der skulle betale for altanerne? Forslagsstiller svarede, at dette ville blive egenbetaling – men, at man ikke vidste om finansieringen kunne ske igennem foreningen.

En andelshaver spurgte om hvis der bliver lavet fælleslån i foreningen, er alle andelshavere så en del af dette? Forslagsstillerne svarede, at det kun var dem som fik altaner som ville være en del af fælleslånet.

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

Forslag L.2 blev vedtaget med 68 stemmer for, 5 stemmer imod og 12 blanke stemmer, forslag L.1 blev derfor ikke sat til afstemning.

Generalforsamlingen besluttede at nedsætte et altanudvalg. Der vil snarest komme opslag i opgangene, hvor man får oplyst, hvordan man kan melde sig til udvalget.

Forslag M – Andelshaverne Ann og John Bredahl Christiansen stiller forslag om etablering af altaner i stuelejlighederne på Cecilievej – tillæg til forslag L.

”Baggrund/motivation:

Forslaget er en tilføjelse til forslag bilag 11: Forslag om etablering af altaner. Vi lægger os således op ad det stillede forslag i bilag 11, herunder bl.a. beskrivelserne af omkostninger, fordele/ulemper, finansiering, projektering mm.

*Vi ønsker dog at supplere forslaget med også at omfatte **etableringen af altaner i stuelejlighederne på Cecilievej mod gaden.***

Foran alle stuelejlighederne på Cecilievej er der et bredt havestykke, som ikke benyttes til noget eller af nogen. En altan i stuelejlighederne vil således ikke tage plads fra nogen og heller ikke tage plads på fortovet. Det vil til gengæld være en stor glæde for os i stuelejlighederne, der i dag ikke har en altan, ligesom en altan vil tilføre værdi til boligen, og dermed også for hele foreningens værdi.

Forslag:

Vi anmoder om retten til, at andelshavere i stuelejlighederne på Cecilievej får lov til at etablere en altan mod gaden på Cecilievej. Etableringen er betinget af godkendelse af Københavns kommune, og at alle nye altaner skal have samme design. Det er frivilligt, om man vil etablere en altan. Finansieringen af altan pålægger den enkelte andelshaver.”

Forslagsstiller Ann Bredahl Christiansen motiverede forslaget og forklarede at dette ville blive ligesom forslag L.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag N – Andelshaveren Peter Fausbøll stillede forslag om indhentelse af teknisk rapport i forbindelse med mekanisk aftræk.

”Baggrund for forslag: Foreningens vurderingsmand, Jens Lauesen, er på baggrund af foreningens praksis og regler på hjemmeside instrueret om, at mekanisk aftræk til aftrækskanaler ikke er tilladt. Mosegaarden har individuelle aftrækskanaler til hvert rum, og disse kanaler er forbundet til aftræk i taget. Det er foreningen, som ejer kanalerne og er ansvarlig for vedligehold.

Forbuddet mod mekanisk aftræk er foreningens elektriker, Hovedstadens El-Teknik A/S, imidlertid ikke orienteret om og har i flere tilfælde opsat ventilatorer. Elektriker har overholdt gældende lovgivning, men altså ikke foreningens retningslinjer. Elektriker oplyser også, at el-tjek viser, at mange lejligheder i Mosegaarden allerede har opsat mekanisk aftræk i bad og/eller køkken.

Bestyrelsen har oplyst, at de har forhørt sig hos tekniske eksperter, som mener, at mekanisk aftræk giver risiko for tæring af rør i aftrækskanaler og fugtudtrækning, samt risiko for spredning af mados.

Imidlertid har der gennem flere år været problemer med fugt i lejlighederne, bl.a. har mange vinduer tegn på skimmelsvamp. I praksis opleves mekanisk aftræk som mere effektivt end naturligt aftræk, og der foreligger så vidt vides ikke eksempler på ødelæggelse af aftrækskanaler eller udtræk af fugt. Hvis problemer i aftrækskanalerne skulle opstå, kunne reparation måske komme på tale. Endvidere vil det være bekosteligt for foreningens beboere at nedtage allerede opsatte ventilatorer.

På denne baggrund foreslås, at generalforsamlingen efter debat vedtager A), B), C) eller D):

- A) Mekanisk aftræk (ventilatorer og emhætter) koblet til aftrækskanaler er ikke tilladt at have opsat eller få opsat i Mosegaardens lejligheder. Punktet tilføjes Mosegaardens husorden, og beboerne bedes for egen regning nedtage eller omlægge nuværende emhætter og ventilatorer, hvis de er tilsluttet aftrækskanaler, med mindre der foreligger eksplicit tilladelse fra Bestyrelsen på installationstidspunktet. Bestyrelsen informerer Mosegaardens elektriker om foreningens retningslinjer.*
- B) Mekanisk aftræk (ventilatorer og emhætter) er tilladt at have opsat eller få opsat, såfremt gældende lovgivning overholdes og installationen ikke er til væsentlig ulempe for andre beboere. Foreningens elektriker informeres herom og punktet tilføjes foreningens husorden.*
- C) På det nuværende tekniske grundlag, kan det ikke afgøres, om mekanisk aftræk til kanaler er en god ide eller ej. Bestyrelsen indhenter derfor en teknisk rapport, som afvejer risici for tæring af rør i aftrækskanaler mod gavnigheden af mekanisk aftræk i form af sænkning af luftfugtighed og skimmelrisici. Budget for rapport: cirka 25.000 kr. Allerede installeret mekanisk aftræk kan forblive opsat, indtil Bestyrelsen på næste generalforsamling fremlægger resultat og forslag til opdatering af husorden.*

D) Bestyrelsen indhenter tilbud på modernisering af Mosegaardens ventilationssystemer.”

Forslagsstiller Peter Fausbøll motiverede forslaget.

Herefter satte dirigenten forslaget om at indhente en teknisk rapport for kr. 25.000 samt tilbud på modernisering af ventilationssystemet til afstemning, og det blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ad dagsordenens pkt. 6 - Valg af formand

Formanden Kim Andersen var på valg og blev genvalgt med akklamation.

Ad dagsordenens pkt. 7 - valg til bestyrelsen

Der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for to år. Sandie Bøgelund og Bjarne Andersen var på valg og genopstillede. Begge blev genvalgt med akklamation.

Da Lajla Rytikønen var fraflyttet foreningen, blev Caitlin Madden, med akklamation, valgt som bestyrelsesmedlem for en 1årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Kim Andersen, Horsekildevej 49, 4. sal	(På valg i år 2020)
Bestyrelsesmedlemmer:	Caitlin Madden, Horsekildevej 45, 3. th.	(På valg i år 2019)
	Bjarne Andersen, Horsekildevej 25, 1. tv.	(På valg i år 2020)
	Sandie Bøgelund, Horsekildevej 43, 2. tv.	(På valg i år 2020)
	Claus Petersen, Beatevej 20, 1. tv.	(På valg i år 2019)

Ad dagsordenens pkt. 8 - valg af suppleanter

Da der ikke var valgt suppleanter på generalforsamlingen 2017, var der ledige poster.

Mette Fogh Palle, blev valgt som suppleant med akklamation.

Ad dagsordenens pkt. 9 - 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. 10 – Valg af revisor

Bestyrelsen anbefalede ligeledes genvalg af revisor, hvorefter Albjerg, Ringager 4C, 2. th., 2605 Brøndby, blev genvalgt med akklamation.

Ad dagsordenens pkt. 11 – eventuelt

Da der ikke var nogle der ønskede ordet under eventuelt, erklærede dirigenten generalforsamlingen for hævet kl. 23:15.

Der underskrives elektronisk.

Som dirigent:

Henrik Bræmer

Som referent:

Mia Sloth Jensen

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.”

Mia Sloth Jensen

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-013328979980

IP: 89.186.xxx.xxx

2018-11-29 09:39:59Z

NEM ID 

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-11-29 15:06:26Z

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 83.94.xxx.xxx

2018-11-29 23:03:14Z

NEM ID 

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.xxx.xxx

2018-12-01 18:31:43Z

NEM ID 

Kim Aage Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-889082108203

IP: 83.221.xxx.xxx

2018-12-02 09:51:57Z

NEM ID 

Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 93.165.xxx.xxx

2018-12-05 11:14:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B5Z3N-O32T2-M8B36-628IF-5PBQW-58CBB

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>