

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K

Referat

af ekstraordinærordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Generalforsamlingen afholdtes i Teatersalen, Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby, onsdag den 5. februar 2020 kl. 18.30.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag vedrørende altanprojekt

Formanden, Kim Andersen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede Laura Knabe Lunn og Simon Sylow fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og Simon Stoltze London fra BK Consult A/S.

Vedr. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Kim Andersen foreslog Laura Knabe Lunn som **dirigent** og Simon Sylow som **referent**. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig dette.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 19. december 2019. For at være beslutningsdygtige skulle mindst 15 % af de i alt 337 andelshavere være til stede, d.v.s. 51.

Der var i alt 54 andelshavere repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget vedrørende altaner krævede, at 2/3 af foreningens andelshavere skulle være repræsenteret for at forslaget endeligt kunne vedtages på aftenens generalforsamling. Da dette ikke var tilfældet, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget.

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

Vedr. dagsordens pkt. 2 – Forslag vedrørende altanprojekt

Forslaget var fremsendt til samtlige andelshavere og havde følgende ordlyd:

”Forslag vedr. altanprojekt jf. dagsordenen pkt. 2

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til, i samarbejde med altanudvalget, juridiske og tekniske rådgivere, at etablere altaner for de andelshavere, som måtte ønske det, forudsat at dette er teknisk muligt.

Det forudsættes, at alle udgifterne i projektet udelukkende deles mellem de andelshavere, som får altan. Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere altanprojektet ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag eller med foreningens opsparede likviditet, herunder eventuelt en kombination af begge. Det er udelukkende de andelshavere, som ønsker altan, der vil blive opkrævet et altantillæg. Altantillægget vil, uanset finansieringsmodel, beregnes så det modsvarer ydelsen på et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag, svarende til renten på tidspunktet for altanprojektets afslutning.

Budgetrammen for etablering af eksempelvis 68 stk. altaner udgør 10.391.719 kr., jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan af den 19. december 2019. Beløbet vil variere, alt efter hvor mange altaner, der skal monteres i det samlede projekt.

I forlængelse af foreningsvedtægtens § 9 foreslår bestyrelsen følgende tilføjelse:

”I forbindelse med opsætning af altaner i år 2021, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i 30 år.

Tillægget halveres herefter, hvor altantillægget vil blive hensat til fremtidig vedligeholdelse af altanerne.”

Forudsætninger for projektet:

Prisen pr. altan afhænger af, hvor mange andelshavere, der tilslutter sig projektet. De andelshavere, som ønsker altan, skal tilmelde sig projektet ved at underskrive et uigenkaldeligt tilsagn, hvor der vil blive fastsat en frist for bindende tilmelding.

Det er andelsboligforeningen, som ejer altanerne, og altanernes værdi vil derfor indgå i andelsboligforeningens ejendomsvurdering. De enkelte andelshavere, som har altan, vil derfor ikke kunne tillægge altanens værdi som en forbedring til andelsværdien ved overdragelse af lejligheden.

Forslaget kræver 2/3 flertal.

*København, den 19. december 2019
Bestyrelsen for A/B Mosegaarden”*

Idet der tidligere havde været afholdt et beboermøde, hvor andelshaverne havde haft mulighed for at stille spørgsmål og komme med bemærkninger til projektet, motiverede bestyrelsen kort forslaget.

Simon Stoltze London præsenteret projektet, samt hvad BK Consults rolle som teknisk rådgiver ville være. BK Consult vil komme forbi alle lejligheder, som ønsker altan og undersøge muligheden herfor, herunder hvilken type og størrelse altan der er muligt i de konkrete lejligheder. Herefter vil BK Consult udarbejde udbudsmateriale, hvorefter altanfirmaerne ville få lov at byde på opgaven.

For en god ordens skyld bemærkede Simon Stoltze London, at Altan.dk havde leveret en række tegninger og beregninger til projektet, men at der ikke var indgået aftale med Altan.dk. Altan.dk får lov at byde på opgaven på lige vilkår som de andre altanfirmaer.

Spørgsmål: Hvornår vil der være endelig afklaring på om man kan få altan?

Svar: Hvis forslaget bliver vedtaget, opfordres alle andelshavere, som ønsker altan at tilkendegive dette. Herefter vil BK Consult undersøge muligheden for altan i de enkelte lejligheder.

Spørgsmål: Vil den nye ændring af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 have betydning i forhold til om altanerne vil medføre en værdistigning i foreningens ejendom?

Svar: Da det konkrete lovforslag ikke eksisterer endnu, er der fortsat for stor usikkerhed omkring de konkrete konsekvenser i forhold til byggeprojekter og forbedringsarbejder. På baggrund af usikkerheden er det derfor ikke muligt at besvare spørgsmålet med vished endnu.

Spørgsmål: Hvordan tager foreningen og rådgiver højde for indbliksgener?

Svar: I forbindelse med gennemgang af de enkelte lejligheder, vil der blive taget højde for evt. indbliksgener. Der eksisterer desuden kommunale regler på området, som skal overholdes for at opnå byggetilladelse. Typisk bliver indbliksgener løst ved opsætning af indbliksskærme.

Spørgsmål: Får man oplyst en maksimalpris inden man binder sig til at få altan?

Svar: Ja, når andelshaverne, som kan få altan, modtager det uigenkaldelige tilsagn, vil der samtidig fremgå en maksimalpris man binder sig til. I tilfælde af at projektet bliver dyrere end først antaget vil tilsagnet bortfalde.

Altanudvalget gjorde opmærksom på, at de enkelte altanpriser vil blive lavere jo flere altaner der skal opsættes.

Da der ikke var flere som havde spørgsmål eller bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 48

IMOD: 6

BLANKT: 0

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan derfor endeligt vedtages på næstkommende generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Da der ikke var andre som ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Referatet underskrives digitalt af:

Som dirigent:

Laura Knabe Lunn

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.”

Laura Knabe Lunn

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-553863325307

IP: 89.186.xxx.xxx

2020-02-07 08:28:20Z

NEM ID 

Caitlin Madden Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-013121762312

IP: 2.109.xxx.xxx

2020-02-07 09:24:02Z

NEM ID 

Kim Aage Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-889082108203

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-02-07 13:59:45Z

NEM ID 

Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 83.221.xxx.xxx

2020-02-08 19:16:30Z

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 83.221.xxx.xxx

2020-02-08 21:21:42Z

NEM ID 

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 80.163.xxx.xxx

2020-02-09 11:48:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1NKZY-TW3HD-1E4NC-UV6EF-TW6LA-AQ4UM

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>