

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, tirsdag den 10. oktober 2017 kl. 19.00.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Status/info vedr. byggesagen ved Laura Lindberg Knabe og Simon Stolze London.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab for 2016/2017 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
7. Valg af formand. Formanden er ikke på valg.
8. Valg til bestyrelsen. 2 medlemmer for 2 år: Lajla Rytgånen og Claus Petersen er på valg.
9. Valg af 2 suppleanter. Helle Schouw og Camilla Jacobsen er på valg.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Formand Kim Andersen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede panelet, bestyrelsesmedlemmerne, Lajla Rytgånen, Bjarne Andersen, Sandie Bøgelund og Claus Petersen, Statsautoriseret revisor Tommy Nørskov fra Revisionsfirmaet Albjerg. Simon Stoltze London fra B.K. Consult A/S. Advokaterne Henrik Bræmer, Laura Lindberg Knabe og Kim Hansen, samt ejendomsadministrator Michelle Hughes 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 Michelle Hughes som referent. Med generalforsamlingens samtykke blev disse valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved runddelt brev af 26. september 2017 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 indehavere af 101 andele fremmødt. Tillige var 7 andele repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 108 andele var repræsenteret.

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

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

En andelshaver stillede spørgsmål til, om det udsendte regnskab, der ikke var underskrevet af revisor, medførte at regnskabet var ugyldigt. Statsautoriseret revisor Tommy Nørskov svarede, at den manglende underskrift ikke betød, at regnskabet var ugyldigt, og at han i det hele inde stod for det udarbejdede regnskab.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Status/info vedr. byggesagen.

Laura Lindberg Knabe og Simon Stolze London redegjorde kort for byggesagens stade. Sidstnævnte oplyste, at stilladset bliver taget ned og kørt væk i løbet af 2 uger. Nøgleudskiftning er næste skidt i forbindelse med udskiftning af døre. Dette vil ske om 3-4 uger. Etape 4 er næste skridt vedr. varmeanlægget. Hvis der opstår uregelmæssigheder med varmforsyningen, kan/skal BK Consult kontaktes. Hovedtidsplanen for etape 4 holder.

Vedr. Dagsordenens pkt. 3 – Bestyrelsen beretning

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

”Bestyrelsesberetning 2016 – 2017

Oversigt

1. Vedligeholdelse, genopretning og fornyelse
2. Nye andelshavere / salg af andele
3. Budgetteret arbejde 2017 - 2018
4. Igangværende renovering af ejendommen.
5. Varmemester
6. Vandskader
7. Fremleje af lejligheder
8. Overdragelse af lejligheder / ventelister
9. Vedligeholdelsesansvar
10. Diverse

1. Vedligeholdelse, genopretning og fornyelse

Der er iværksat opsætning af LED-lamper med bevægelsesfølere i gadeplan på hovedtrapperne, samt på øverste repos ved indgange til loftgange og på loftgangene, arbejdet forventes færdigt ultimo oktober. Udover den igangværende renovering af ejendommen og opsætning af LED-lamper, så er der ikke udført andre større vedligeholdelsesarbejder

2. Nye andelshavere / salg af andele

Pr. 1. juli 2017 har AB Mosegaarden 337 andelshavere og 6 lejere. Af de 337 andelslejligheder er der 89, som er sammenlagt. Derudover er der 2 erhvervslejemål, som begge er udlejet. Der har været 33 overdragelser af andele i det forgangne år. Der er ikke nogle lejelejligheder, som er overgået til andelslejligheder i år. Og der har ikke været nogen sammenlægninger af lejligheder i år.

3. Budgetteret arbejde 2017-2018

Den igangværende renovering af ejendommen færdiggøres og, som vedtaget på Generalforsamlingen d. 20. oktober 2015, bliver der opsat flere cykelstativer (max. pris 40.000,-).

4. Igangværende renovering af ejendommen

Den igangværende renovering af ejendommen forløber i store træk ganske udmærket. Tidsplaner og budget overholdes. Ved en renovering af denne størrelse, med så mange forskellige opgaver der skal udføres og så mange mennesker involveret kan det ikke undgås, at der opstår udfordringer undervejs, men udfordringerne er blevet håndteret tilfredsstillende ved fornuftigt samarbejde mellem entreprenører, håndværkere, teknisk rådgiver, beboere og bestyrelse.

5. Varmemester og Ejendomsservice

Torbjørn, som har været varmemester i foreningen gennem 25 år, er desværre stoppet pga. helbredsmæssige årsager. Torbjørn havde været sygemeldt gennem længere tid, og da han kom tilbage på nedsat tid, kunne helbredet desværre ikke holde til det. Det er trist at skulle sige farvel til Torbjørn, som var meget vellidt blandt beboerne. Bestyrelsen arbejder ihærdigt på at finde en afløser for Torbjørn.

Vores eksisterende ejendomsservicefirma, Egedal, og bestyrelsen varetager Torbjørns opgaver, indtil der er fundet en egnet afløser for Torbjørn.

Generelt er bestyrelsen godt tilfreds med Egedals løsning af opgaverne, på seneste generalforsamling var der dog stemning for, at der skulle indhentes priser fra andre ejendomsservicefirmaer, så der er sikkerhed for, at foreningen får den bedst mulige ejendomsservice til en fornuftig pris. Bestyrelsen er derfor ved i at indhente tilbud på ejendomsservice fra nogle andre ejendomsservicefirmaer og forventer, at kunne orientere kort om dette på generalforsamlingen.

6. Forsikringsskader

Der har ikke været nogen nævneværdige forsikringsskader pga. uheldig beboeradfærd i år. Dette er meget positivt, og har været medvirkende til, at det har været muligt forhandle en bedre pris på foreningens forsikringer, så foreningen sparer 160.000 kr. om året. Så forhåbentlig vil alle beboere fortsætte med at være fornuftige og passe godt på vores ejendom.

7. Fremleje af lejligheder

Der har været et par sager med fremleje af lejligheder gennem Airbnb, hvor det har været nødvendigt at give andelshaver påbud om at stoppe fremleje. Fremleje er kun tilladt såfremt andelshaver er væk midlertidigt, for eksempel på grund af studieophold, udstationering,

midlertidig forflyttelse, sygdom eller lignende og skal altid godkendes af bestyrelsen. Det er ikke tilladt at fremleje sin lejlighed i foreningen via Airbnb eller lignende tjenester.”

En andelshaver fandt det utilfredsstillende, at medlemmerne ikke har fået information om viceværtens afgang. Bestyrelsen beklagede dette.

Dirigenten satte herefter beretningen til afstemning, og den blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab

Statsautoriseret revisor Tommy Nørskov gennemgik årsrapporten for 2016/2017. Han orienterede blandt andet om den anvendte regnskabspraksis og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver m.v. Foreningens indtægter er højere i dette regnskabsår pga. udbetaling fra grundejernes investeringsfond.

Tommy Nørskov 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. 229,50 pr. fordelingstal.

Dirigenten satte årsrapporten til debat. En andelshaver ønskede oplyst, hvorfor varmemesterudgiften i årsrapporten var en del lavere end budgetteret. Formanden forklarede, at det skyldtes en større udgift grundet viceværtens sygdom. En andelshaver spurgte hvornår den store renovering af ejendommen, som pågår for tiden, får konsekvens for boligafgiften. Tommy Nørskov forklarede, at renoveringen ikke er ordinær vedligeholdelse, men et projekt, og derfor vil behovet for stigning i boligafgiften først blive endeligt beregnet, når projektet er afsluttet og byggeregnskabet kendt.

Herefter satte dirigenten andelsværdien på kr. 229,50 pr. fordelingstal og årsrapporten til afstemning.

Årsrapport for 2016/2017 og andelsværdi kr. 229,50 pr. fordelingstal, blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Tommy Nørskov gennemgik driftsbudget for 2017/2018, der var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Der var i budgettet ikke indregnet en boligafgiftsstigning.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2017/2018, med forslag om uændret boligafgift til afstemning.

Driftsbudgettet for 2017/2018 blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 6 – Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne

Dirigenten oplyste, at der, til behandling under punktet, var indkommet 7 forslag fra bestyrelsen, heraf 6 ændringsforslag til vedtægterne (nedenfor betegnet forslag 2 A-F), samt 13 forslag fra andelshaverne. Alle forslag var bekendtgjort rettidigt for andelshaverne.

Forslag 1 - Bestyrelsens forslag om låneomlægning

”Bestyrelsen bemyndiges til sammen med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån, under forudsætning af at foreningen klart opnår en fordel ved en sådan omlægning, og under forudsætning af at løbetiden max. forlænges op til et år, og at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges væsentligt.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.”

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 A - bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 10 - vedligeholdelse

Bestemmelsens 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.”

Bestemmelsen foreslås ændret til:

”En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el-, varme- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige indvendig vedligeholdelse af hoveddøre, samt køkkendøre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som loftsrums, kælderrum, cykelrum o.lign. For så vidt angår 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 desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. dog § 24."

På bestyrelsen vegne gennemgik og redegjorde advokat Kim Hansen nærmere for forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og med stor majoritet (mere end 2/3 blandt de repræsenterede andele) blev **forslaget foreløbig vedtaget.**

Dirigenten præciserede, at endelig vedtagelse af forslaget kræver, at det genfremsættes på en kommende generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andele på den generalforsamling stemmer for forslaget.

Forslag 2 B - Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 11 – forandringer

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen."

Bestemmelsen foreslås ændret til:

"En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre andelshavere.

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de iværksættes. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaveren er pligtig til selv at ansøge om fornøden myndighedsgodkendelse.

Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen senest 3 uger inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises."

På bestyrelsen vegne gennemgik og redegjorde advokat Kim Hansen nærmere for forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og med stor majoritet (mere end 2/3 blandt de repræsenterede andele) blev **forslaget foreløbig vedtaget.**

Dirigenten præciserede, at endelig vedtagelse af forslaget kræver, at det genfremsættes på en kommende generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andele på den generalforsamling stemmer for forslaget.

Forslag 2 C - Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 12 – udlejning m.v.

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse."

Bestemmelsen foreslås ændret til:

"En andelshaver kan med bestyrelsens tilladelse helt eller delvis 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."

På bestyrelsen vegne gennemgik og redegjorde advokat Kim Hansen nærmere for forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og med stor majoritet (mere end 2/3 blandt de repræsenterede andele) blev forslaget foreløbig vedtaget.

Dirigenten præciserede, at endelig vedtagelse af forslaget kræver, at det genfremsættes på en kommende generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andele på den generalforsamling stemmer for forslaget.

Forslag 2 D - Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 14 – overdragelse af andelen

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"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 linje, til husstandsmedlemmer eller ved bytning.*
- B. *Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1*

og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.

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

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

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

- D. Andre andelshavere, der er indtegnet på en 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.
- E. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- F. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.

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

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når

overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Bestemmelsen foreslås ændret til:

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 linje, til husstandsmedlemmer eller ved bytning, når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.
- B. Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.
- C. En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.

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

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

- D. Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter anciennitet, 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.*
- F. Andre personer der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede*
- G. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.*
- H. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.*

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

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

På bestyrelsen vegne gennemgik og redegjorde advokat Kim Hansen nærmere for forslaget.

I tilknytning til behandling af forslag 2 D, oplyste dirigenten, at andelshaver Peter Fausbøll, havde stillet ændringsforslag (betegnet "Forslag 3", se nedenfor) om, at bestemmelsen i § 14 D i de gældende vedtægter, forblev uændret i forslag 2 C. Efter motivering og drøftelse, satte dirigenten Forslag 2 D, med ændringsforslaget fra Peter Fausbøll, til afstemning. Med overvældende majoritet blev forslaget nedstemt.

Forslag 2 D, blev herefter, i sin stillede form, sat til afstemning. Med stor majoritet (mere end 2/3 blandt de repræsenterede andele) blev **forslaget foreløbig vedtaget**.

Dirigenten præciserede, at endelig vedtagelse af forslaget kræver, at det genfremsættes på en kommende generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andele på den generalforsamling stemmer for forslaget.

Forslag 2 E - Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 15 – overdragelsessum

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom."

Bestemmelsen foreslås ændret til:

*"Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom.
På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber."*

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og med stor majoritet (mere end 2/3 blandt de repræsenterede andele) blev **forslaget foreløbig vedtaget**.

Dirigenten præciserede, at endelig vedtagelse af forslaget kræver, at det genfremsættes på en kommende generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andele på den generalforsamling stemmer for forslaget.

Forslag 2 F - Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 24 - eksklusion

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- 2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*
- 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt.*
- 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.*

5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Bestemmelsen foreslås ændret til:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10 stk. 6.
4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.
7. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.”

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og med stor majoritet (mere end 2/3 blandt de repræsenterede andele) blev forslaget foreløbig vedtaget.

Dirigenten præciserede, at endelig vedtagelse af forslaget kræver, at det genfremsættes på en kommende generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede andele på den generalforsamling stemmer for forslaget.

Forslag 3 fra Peter Fausbøll vedr. vedtægternes § 14 punkt D.

(Blev behandlet under forslag 2 D.)

Forslag 4 fra Peter Fausbøll vedr. driftsopgaver/vicevært

Generalforsamlingen foreslås at drøfte hvordan Mosegårdens vicevært opgaver klares bedst muligt. Baggrunden er, at der synes at have været problemer med renholdelse, snerydning mm. også før renoveringsprojekt. Vi har oplevet mange gange, at det var uklart, hvordan opgaverne var fordelt mellem Egedal og vicevært. Egedal har også mange gange været meget langsomme til at rydde sne, nok fordi de kommer langvejs fra.

Der er vel 3 muligheder for at organisere driftsopgaverne:

- 1. Som nu, hvor opgaverne er fordelt mellem vicevært og Egedal*
- 2. Som tidligere, hvor alle opgaver blev klaret af 2 eller flere viceværter ansat af Mosegaarden, dvs. uden Egedal eller lign. leverandør.*
- 3. En løsning helt uden ansatte viceværter, kun med Egedal eller anden leverandør.*

Der er fordele og ulemper ved alle 3 muligheder, og det er også klart at Mosegaarden er igennem en særlig vanskelig periode med renoveringsprojektet. Det er måske nemmere for Bestyrelsen at have med en ekstern leverandør at gøre, således at personaleledelse og sygdom, mm klares af leverandøren. Jeg foreslår, at Generalforsamlingen drøfter og beslutter hvilken mulighed, der bør søges fremover.

Jeg hælder selv til den holdning, at Mosegården er så stor, at vi bør have egne ansatte viceværter, som giver en nærhed i kontakten med beboerne, dvs. mulighed 2, men lad os høre alle argumenter.”

Forslaget blev motiveret og drøftet. Bl.a. tilkendegav bestyrelsen, at den fandt den nuværende ordning (mulighed 1) som velfungerende.

Der blev herefter stemt om de tre muligheder og forslag 1 med opgaverne fordelt mellem vicevært og ekstern ejendomsservice firma blev vedtaget med overvældende tilslutning.

Forslag 4.1 fra Peter Fausbøll vedr. Tørretumbler

I øjeblikket er det nødvendigt at booke en vasketid, selvom man kun ønsker at booke en tørretumbler. Det er også min oplevelse at de to tørretumbler til højre (knyttet til de 3 vaskemaskiner) tørrer langt hurtigere end tørretumbleren til venstre.

Den gamle rullemaskine fjernet, så jeg foreslår, at der i dette rum opsættes en ny

tørretumbler af god kvalitet, som kan bookes separat uden vaskemaskine.

Der var overvældende tilslutning til at investere i yderligere en tørretumbler. Forslaget blev derfor vedtaget.

Forslag 4.2 fra Peter Fausbøll vedr. Hovedrengøring

Kunne man bede bestyrelsen redegøre for hvorledes der bliver gjort "hovedrent" efter renoveringsprojektets gennemførelse. Fx køkkentrappe, have, mv.

Dirigenten fandt ikke, at der var tale om et egentlig forslag, men alene en forespørgsel. Peter Fausbøll var enig.

Som svar på forespørgslen oplyste bestyrelsen, at den bestemt overvejer en hovedrengøring efter renoveringen. I så fald finder bestyrelsen plads til den udgift i budgettet.

Forslag 4.3 fra Peter Fausbøll vedr. Cykelparkering

På sidste eller forrige generalforsamling blev det besluttet, at der skulle etableres cykelstativer, når renoveringsprojektet var færdigt. Generelt må man sige, at behovet for parkeringsmuligheder for cykler (herunder store Christianiacykler), barnevogne, klapvogne mv. er stort. Fx er porten på Beatevej tit så rodet med cykler, at der ikke kan gøres ordentligt rent, og området giver et dårligt indtryk.

Lauravej har fx lavet en udmærket cykelparkering sammen med højbede, der giver et pænt indtryk.

Kunne bestyrelsen redegøre for planer mht. cykelparkering.

Dirigenten vurderede, at der ikke var tale om et egentlig forslag, hvilket tillige gjorde sig gældende for forslag 5.1, jf. nedenfor, som også omhandlede cykelparkering. Imidlertid fandt dirigenten og generalforsamling at generne med de begrænsede/manglende muligheder for parkering af cykler m.m. for mange andelshavere og øvrige beboere, berettigede til en drøftelse.

Efter en del bemærkninger og indlæg, om mulighederne for parkering af cykler m.m., tilkendegav generalforsamlingen, at der var overvejende interesse for, at der blev oprettet cykelparkering langs facaden på Blankavej og Lauravej. Bestyrelsen noterede tilkendegivelsen.

Forslag 5 fra Caitlin & Søren Chr. Andersen vedr. haveudvalg

Baggrund: I vores gårdanlæg får vi ikke det fulde udbytte af planterne: Fx. Ser det ud til at Kæremindesøster-planterne i rundingen luges væk, selvom deres egentlige funktion er at danne et stedsegrønt bunddække. På same måde vokser der en kunstig Jasmin i den nordlige gård, der holdes som hæk, men er mest velegnet som fritstående busk og på den måde får man ikke blomsterne med som er hele meningen med planten. Ærtetræerne i rundingen bør desuden beskæres.

At rette op på dette kræver dialog mellem havekyndige beboere og det firma som passer anlæggene.

Vi foreslår derfor at et udvalg af haveinteresserede nedsættes til at håndtere opgaven.

Desuden foreslår vi at udvalget bemyndiges til at etablere højbede med krydderurter mv. i gårdene, bede som passes af udvalgets medlemmer. Budget fx 20.000 kr.

Efter debat blev det vedtaget, at der nedsættes et have udvalg. Interesserede medlemmer kan kontakte forslagsstiller Søren – Horsekildevej 45, 3.th – tlf. 22 13 92 02.

Haveudvalget har et maksimum budget på kr. 20.000 til etablering af højbede med krydderurter i gårdene som passes af havneudvalgets medlemmer.

Forslag 5.1 fra Caitlin & Søren Chr. Andersen vedr. Cykelskurenes kapacitet

Forslaget var behandlet under forslag 4.3

Forslag 5.2 fra Caitlin & Søren Chr. Andersen vedr. cykeloprydning

Forslaget blev trukket tilbage og forslagsstiller arbejder videre med dette.

Forslag 5.3 fra Caitlin & Søren Chr. Andersen vedr. aflåste skure til barnevogne

Forslaget blev frafaldet efter bemærkning fra bestyrelsen om, at der formentlig bliver plads under halvtagene med cykelparkering efter oprettelse af facade cykelstativer – behandlet under forslag 4.3.

Forslag 6 fra Thim Brøgger vedr. § 12 udlejning

Bestyrelsen skal give tilladelse til fremlejen.

Og ikke som foreslået i medsendte indkaldelse:

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

- Hvorledes kan en fair behandling regelsæt opstilles så alle får samme behandling?

Forslaget blev frafaldet efter Advokat Kim Hansens forklaring af baggrund for forslagens jura.

Forslag 6.1 fra Thim Brøgger vedr. Valuar vurdering

Forslag Vurdering -Valuar

Er der en fastsat dato på hvornår dette vil ske som oprindelig vedtaget på baggrund af renovering projektet

Foreslår en dato for ny vurdering - valuar vurdering - ligeså snart renovering projektet er afsluttet.

Efter drøftelse blev forslaget frafaldet, efter bemærkning fra bestyrelsen om, at den, når byggeprojektet er afsluttet, vil indhente valuarvurdering og formentlig stemme om dette på næste års generalforsamling.

Forslag 6.2 fra Thim Brøgger vedr. bestyrelseshonorar

Forslag Bestyrelse honorar

Er der en udløbsaftale på det ekstra forhøjede honorar som renovering ville afstedkomme

Foreslår en dato for udløb eller en revurdering af honorar- ligeså snart renovering projektet er afsluttet

Efter at bestyrelsen havde redegjort for emnet, herunder at det forhøjede honorar ophører, når byggesagen er afsluttet, blev forslaget frafaldet.

Forslag 7 fra Simon Haure vedr. valuarvurdering samt hund på det grønne område.

Vi ønsker at der bliver stemt om, om man gerne må have sin hund med ned i det grønne område i det åbne område.

Det skal gøres klart til afstemningen, at vi IKKE ønsker det tilladt at lufte sin hund på arealet – Men at man som hundeejer kan have sin hund med, i snor, fastspændt til det bord/bænk man sidder, hvis man f.eks. griller en sommerdag eller holder fødselsdag med sin familie.

Og som skrevet skal dette KUN være tilladt på området mellem de 2 gårde. Ved at gøre det okay,

At man kan have sin hund med, i det åbne område, kan børn stadig leje frit inde i gården, Uden forældre skal bekymre sig over hunde. Vi skal alle være her, og da det er tilladt at have hund, synes vi det er rigtig ærgerligt at vi ikke må tage vores 4benet ven, med ned når vi slapper af på vores alles fællesområder.

Skulle der opstå problemer med at folk der bor i ejendommen pludselig skulle lufte deres hunde der I stedet- skal man selvfølgelig kunne trække "tilladelsen" tilbage eller evt. kunne sende en advarsel til den pågældende andelshaver.

Da forslagsstilleren ikke var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen bortfaldt forslaget.

Ad dagsordenens pkt. 7 - Valg af formand

Formanden var ikke på valg, hvorfor punktet udgik.

Ad dagsordenens pkt. 8 - valg til bestyrelsen

Der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for to år. Lajla Rytken og Claus Petersen var på valg og genopstillede. Begge blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Kim Andersen, Horsekildevej 49, 4. sal	(På valg i år 2018)
Bestyrelsesmedlemmer:	Lajla Rytken, Horsekildevej 17, 3. tv.	(På valg i år 2019)
	Bjarne Andersen, Horsekildevej 25, 1. tv.	(På valg i år 2018)
	Sandie Bøgelund, Horsekildevej 43, 2. tv.	(På valg i år 2018)
	Claus Petersen, Beatevej 20, 1. tv.	(På valg i år 2019)

Ad dagsordenens pkt. 9 - valg af suppleanter

Som suppleanter var Helle Schouw og Camilla Jacobsen var på valg. Da de ikke var mødt, og ingen andre medlemmer var villige til at opstille, blev der ikke valgt suppleanter.

Ad dagsordenens pkt. 10 - 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. 11 – Valg af revisor

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

Ad dagsordenens pkt. 12 – eventuelt

Der var flere kommentarer til udregning af varmekonsumet. Bestyrelsen forklarede, at man har truffet beslutning om den udregningsmetode man mente der overordnet var mest retfærdig for de fleste. Ordningen er midlertidig. Det er altid muligt at indgive en indsigelse over varmeregnskabet til administrator.

Der blev opfordret til at loftsarealet holdes frit og man ikke henstiller ting steder de ikke skal stå. Ved fjernelse af effekter får foreningen en ekstra udgift, da man oftest ikke ved hvem der har stillet effekterne.

Bestyrelsen fortalte, at der optages lån løbende med byggesagen, således at belåningen er på plads når projektet er færdigt.

Andelshaverne bliver informeret når den eksterne venteliste bliver åbnet. P.t. er der rigtig mange skrevet op og det giver derfor ikke mening at åbne yderligere op.

Der var ikke yderligere til eventuelt, hvorefter dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet.

Der underskrives elektronisk.

Som dirigent:

Henrik Bræmer

Som referent:

Michelle Hughes

I bestyrelsen:

Kim Andersen

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Lajla Flores

Sandie Bøgelund

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."

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 193.3.141.124

2017-11-16 12:14:40Z

NEM ID 

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.116.238

2017-11-16 15:11:04Z

NEM ID 

Kim Aage Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-889082108203

IP: 83.221.154.153

2017-11-16 20:21:20Z

NEM ID 

Lajla Rytikøen Flores Etter

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-726971227444

IP: 2.129.18.12

2017-11-16 20:53:59Z

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 83.94.61.85

2017-11-16 21:00:16Z

NEM ID 

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>

Forslag 1.

København, den 4. oktober 2017
1-522 /mih

Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Bestyrelsens forslag til fremlæggelse på den ordinære generalforsamling, som afholdes den 10. oktober 2017.

Omlægning af lån.

Bestyrelsen bemyndiges til sammen med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån, under forudsætning af at foreningen klart opnår en fordel ved en sådan omlægning, og under forudsætning af at løbetiden max. forlænges op til et år, og at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges væsentligt.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Med venlig hilsen

BESTYRELSEN

Forslag til vedtægtsændringer:

Vedligeholdelse mv.:

§ 10

Bestemmelsens 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."

Bestemmelsen foreslås ændret til:

"En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el-, varme- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige indvendig vedligeholdelse af hoveddøre, samt køkkendøre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som loftsrum, kælderrum, cykelrum o.lign. For så vidt angår 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 desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. dog § 24.

Som specifikation af andelshaverens/foreningens vedligeholdelsesforpligtelse udarbejder bestyrelsen et bilag, som vedtages af generalforsamlingen."

Forandringer:

§ 11

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen."

Bestemmelsen foreslås ændret til:

"En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre andelshavere.

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden de iværksættes. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaveren er pligtig til selv at ansøge om fornøden myndighedsgodkendelse.

Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen senest 3 uger inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises."

Udlejning mv.:

§ 12

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse."

Bestemmelsen foreslås ændret til:

"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."

Overdragelse af andelen:

§ 14

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"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.*
- B. Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.*
- C. En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, der støder op mod en ledig lejlighed, har fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen.*

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

Den andelshaver, der ønske at sammenlægge sin andelsbolig med en ledig lejlighed,

skalselv sørge for myndighedernes godkendelse samt betale alle omkostninger i forbindelse med sammenlægningen. Andelshaveren skal endvidere betale den lovlige overdragelsessum samt den boligafgift til foreningen, som ellers skulle være betalt for den ledige lejlighed.

- D. Andre andelshavere, der er indtegnet på en 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.
- E. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- F. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning.

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

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

Bestemmelsen foreslås ændret til:

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

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

- A. Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til husstandsmedlemmer eller ved bytning, når overdrageren har haft bopæl i sin egen andel i mere end 2 år.
- B. Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 21, stk. 1 og 2, vedrørende

efterlevende ægtefælle.

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

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

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

- D. Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter anciennitet, 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. Born, herunder stedborn der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (borneventeliste). Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Andelshaveren kan først indstille born, når andelshaveren har beboet sin egen andel i 3 år, og når bornene er 18 år. Bornene slettes automatisk af ventelisten, når de fylder 25 år.*

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

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

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

Bestyrelsen fastsætter reglerne omkring ventelisterne, herunder gebyrer.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og

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

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

Overdragelsessum:

§ 15

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom."

Bestemmelsen foreslås ændret til:

"Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom."

På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber."

Eksklusion:

§ 24

Bestemmelsens nuværende ordlyd:

"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.*

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Bestemmelsen foreslås ændret til:

"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. **Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.**
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. **Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.**
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelses pligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udlobet af en fastsat frist jf. § 10 stk. 6.
4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser

berettiger udlejerens til at hæve lejemålet.

- 7. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jf. § 14, 3.*

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Forslag 3.
Peter Fausbøll

Mosegaarden Generalforsamling 10. okt. 2017

Bemærkning til Bestyrelsens beretning

Det virker som en ret stram begrænsning, at man overhovedet ikke må udleje sin lejlighed via airbnb eller lignende tjenester. Det står ikke i vedtægterne, ej heller i Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.

Airbnb kan fx være en god mulighed for kortvarigt at bytte bolig i sommerferien.

Systematisk, længerevarende udlejning via airbnb eller lignende tjenester bør naturligvis ikke være tilladt i foreningen.

Denne præcisering af Bestyrelsens beretning foreslås.



Ændringsforslag til Bestyrelsens ændringsforslag vedr. vedtægternes § 14 (overdragelse af andele)

Bestyrelsen foreslår i sin pakke af forslag til ændringer af foreningens vedtægter, at § 14 vedr. overdragelse af andelen ændres på en række områder.

Vi synes, at Bestyrelsens forslag i væsentlig grad forringer andelshavernes rettigheder på den interne venteliste, idet det foreslås, at fortrinsretten er betinget af at den fortrinsberettigede andelshaver "frigør" sin lejlighed, som betingelse for at rykke videre internt til en ny lejlighed.

Hvis Bestyrelsens forslag bliver vedtaget, betyder det at opskrevne andelshavere på den interne venteliste ikke kan rykke videre til en ny intern andel og sælge den nuværende til forældre, børn, husstandsmedlemmer eller ved bytning.

Det mener vi giver problemer, hvis man fx deler en lejlighed og et af husstandsmedlemmerne ønsker at flytte internt. Det kan også give problemer ved fx skilsmisse, hvor begge parter så ikke kan blive boende i Mosegaarden.

Det foreslås derfor, at vedtægternes §14 punkt D forbliver uændret.

Venlig hilsen
Peter Fausbøll

Forslag 4...
Fra Peter
Fausbøl.

Forslag til AB Mosegaardens generalforsamling 2017

13. sept. 2017

Vedr. driftsopgaver / vicevært.

Generalforsamlingen foreslås at drøfte hvordan Mosegårdens viceværttopgaver klares bedst muligt. Baggrunden er, at der synes at have været problemer med renholdelse, snerydning mm. også før renoveringsprojekt. Vi har oplevet mange gange, at det var uklart, hvordan opgaverne var fordelt mellem Egedal og vicevært. Egedal har også mange gange været meget langsomme til at rydde sne, nok fordi de kommer langvejs fra.

Der er vel 3 muligheder for at organisere driftsopgaverne:

1. Som nu, hvor hvor opgaverne er fordelt mellem vicevært og Egedal
2. Som tidligere, hvor alle opgaver blev klaret af 2 eller flere viceværter ansat af Mosegaarden, dvs. uden Egedal eller lign. leverandør.
3. En løsning helt uden ansatte viceværter, kun med Egedal eller anden leverandør.

Der er fordele og ulemper ved alle 3 muligheder, og det er også klart at Mosegaarden er igennem en særlig vanskelig periode med renoveringsprojektet.

Det er måske nemmere for Bestyrelsen at have med en ekstern leverandør at gøre, således at personaleledelse og sygdom, mm klares af leverandøren.

Jeg foreslår, at Generalforsamlingen drøfter og beslutter hvilken mulighed, der bør søges fremover.

Jeg hælder selv til den holdning, at Mosegården er så stor, at vi bør have egne ansatte viceværter, som giver en nærhed i kontakten med beboerne, dvs. mulighed 2, men lad os høre alle argumenter.

Tørretumblere.

I øjeblikket er det nødvendigt at booke en vasketid, selvom man kun ønsker at booke en tørretumbler. Det er også min oplevelse at de to tørretumblere til højre (knyttet til de 3 vaskemaskiner) tørrer langt hurtigere end tørretumbleren til venstre.

Den gamle rullemaskine fjernet, så jeg foreslår, at der i dette rum opsættes en ny tørretumbler af god kvalitet, som kan bookes separat uden vaskemaskine.

Vedr. hovedrengøring

Kunne man bede bestyrelsen redegøre for hvorledes der bliver gjort "hovedrent" efter renoveringsprojektets gennemførelse. Fx køkkentrappe, have, mv.

Cykelparkering

På sidste eller forrige generalforsamling blev det besluttet, at der skulle etableres cykelstativer, når renoveringsprojektet var færdigt. Generelt må man sige, at behovet for parkeringsmuligheder for cykler (herunder store Christianiacykler), barnevogne, klapvogne mv. er stort. Fx er porten på Beatevej tit så rodet med cykler, at der ikke kan gøres ordentligt rent, og området giver et dårligt indtryk.

Lauravej har fx lavet en udmærket cykelparkering sammen med højbede, der giver et pænt indtryk.

Kunne bestyrelsen redegøre for planer mht. cykelparkering.

Venlig hilsen
Peter Fausbøll
Beatevej 26, 2.th.

Forslag til generalforsamlingen 2017 i AB Mosegaarden:

1. Der nedsættes et haveudvalg og etableres højbede:

Baggrund: I vores gårdanlæg får vi ikke det fulde udbytte af planterne: Fx ser det ud til at Kæremindesøster-planterne i rundingen luges væk, selvom deres egentlige funktion er at danne et stedsegrønt bunddække. På samme måde vokser der en kunstig jasmin i den nordlige gård, den holdes som hæk, men er mest velegnet som fritstående busk og på den måde får man ikke blomsterne med, som er hele meningen med planten. Æbletræerne i rundingen bør desuden beskæres. At rette op på dette kræver dialog mellem havekyndige beboere og det firma som passer anlæggene. Vi foreslår derfor at et udvalg af haveinteresserede nedsættes til at håndtere opgaven. Desuden foreslår vi at udvalget bemyndiges til at etablere højbede med krydderurter mv. i gårdene, bede som passes af udvalgets medlemmer. Budget fx 20.000,- kr

2. Cykelskurenes kapacitet fordobles ved at etablere etagecykelparkeringsystemer:

Kapaciteten i skurene kan fordobles med et moderne letbetjent system, hvor cykler løftes i højden med hjælp af udtrækkelige skinner og gasfjedre. Cykelskurene skal muligvis ombygges da etagesystemer kræver en vis frihøjde Baggrund: I hvert fald i den nordlige gård er der langt flere cykler end cykelskuret kan rumme. Der er hård konkurrence om cykelpladserne og cykler flyttes rundt eller ligefrem væltes for at give plads til senere tilkomne cykler og barnevogne. Samtidig henstilles mange cykler uden for stativerne.

3. Der foretages en oprydning af ubrugte/forladte cykler i gårde og kældre.

4. Der etableres aflåste skure til barnevogne:

Hvis antallet af fritstående cykler i gårdene reduceres kan der blive plads til et mindre barnevognsskur, hvor vognene kan stå under tag uden at fylde i porten mv. Adgang skal ske med en særlig nøgle, som beboerne kan skrives op til at få udleveret. Der skal være børn under 3 år i husstanden for man at komme i betragtning. Baggrund: Selv når stilladset bliver endeligt fjernet er det vanskeligt at komme op og ned ad kældertrapperne med barn, barnevogn, indkøbsposer etc.

Mvh
Caitlin & Søren Chr. Andersen
Horsekildevej 45, 3.th
2500 Valby
22139202

Forslag til generel forsamlingen D 10 oktober 2017

Vedtægtsændring forslag § 12 udlejning mm

Bestyrelsen skal give tilladelse til fremlejen.

Og ikke som foreslået i medsendte indkaldelse:

Bestyrelse skal godkende fremlejetageren -

- Hvorledes kan en fair behandling regelsæt opstilles så alle får samme behandling?

Forslaget
frafaldet

Forslag Vurdering – Valuar

Er der en fastsat dato på hvornår dette vil ske som oprindelig vedtaget på baggrund af renovering projektet

Forslår en dato for ny vurdering – valuar vurdering – ligeså snart renovering projektet er afsluttet.

Forslag Bestyrelse honorar

Er der en udløbsaftale på det ekstra forhøjet honorar som et renovering ville afstedkomme

Forslår en dato for udløb eller en revurdering af honorar – ligeså snart renovering projektet er afsluttet.

Forslag stillet af: Thim Brægler
Hørsekildevej 17, 4tv.

Forslag som tages op til bestyrelsesmødet d. 10 oktober 2017

1:

Vi ønsker en Valuarvurdering af ejendommen

2:

Vi ønsker at der bliver stemt om, om man gerne må have sin hund med ned i det grønne område i det åbne område.

Det skal gøres klart til afstemningen, at vi IKKE ønsker det tilladt at lufte sin hund på arealet – Men at man som hundeejer, kan have sin hund med, i snor, fastspændt til det bord/bænk man sidder, hvis man f.eks. grillen en sommerdag eller holder fødselsdag med sin familie.

Og som skrevet skal dette KUN være tilladt på området imellem de 2 gårde. Ved at gøre det okay, at man kan have sin hund med, i det åbne område, kan børn stadig leje frit inde i gården, uden forældre skal bekymre sig over hunde. Vi skal alle være her, og da det er tilladt at have hund, syntes vi det er rigtig ærgerligt at vi ikke må tage vores 4 benet ven, med ned når vi slapper af på vores alles fællesområder.

- Skulle der opstå problemer med at folk der bor i ejendommen pludselig skulle lufte deres hunde der i stedet – skal man selvfølgelig kunne trække "tilladelsen" tilbage eller evt. kunne sende en advarsel til den pågældende andelshaver.

Simon Haure.

Horsekildevej 21, 1 sal.