

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 Valby Kulturhus - Teater Salen, Valgårdsvej 4, 2500 Valby, onsdag den 25. oktober 2023 kl. 19.00.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022/2023 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til at boligafgiften hæves med 2% pr. 1. december 2023.
5. Forslag:
 - A – Endelig vedtagelse af forslag om præcisering af vedtægtens § 16, stk. 3.
 - B – Endelig vedtagelse af forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14 - blanding af døre.
 - C – Endelig vedtagelse af forslag om tilføjelse til § 14 – medlemmers mulighed for opskrivning på ekstern venteliste.

D – Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af foreningens varmecentraler.

E – Bestyrelsen stiller forslag om fjernelse af passus omkring gammel plan for sammenlægning i vedtægtens § 14, stk. 2, litra c.

F – Beboerforslag om etablering af boldbane.

G – Beboerforslag om tilladelse til at holde 2 mindre hunde.

6. Valg af bestyrelse.
7. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 33, stk. 2.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Formanden, Sandie Jørgensen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede panelet, som, udover formanden, bestod af bestyrelsesmedlemmerne Caitlin Madden, Bjarne Andersen og Claus Petersen. Desuden bestod panelet af statsautoriseret revisor Tommy Nørskov fra Revisionsfirmaet Albjerg, advokat Henrik Bræmer, samt Jakob Hansen og Anton Dettmann fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referat

Formand Sandie Jørgensen foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og Anton Dettmann som referent. Med generalforsamlingens samtykke blev disse valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved omdelt brev d. 9. oktober 2023 fra administrator samt udsendt ved e-Boks/E-mail. For at være beslutningsdygtig skal mindst 15 % af de i alt 337 andele være repræsenteret, hvilket er 51 andele. På generalforsamlingen var 54 andele repræsenteret, heraf 7 andele ifølge fuldmagt.

Dirigenten bemærkede, at den ordinære generalforsamling, ifølge vedtægterne, skal afholdes fire måneder efter regnskabsårets udløb (30. juni), hvilket vil sige inden udgangen af oktober. Denne frist var overholdt. Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten at forsamlingen var lovligt kaldt og varslet, samt dekreterede beslutningsdygtighed.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 2 - Bestyrelsens beretning

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

Bestyrelsesberetning

AB Mosegaarden 2022 – 2023

Nye andelshavere/salg af andele

Pr. 1. juli 2023 har AB Mosegaarden 337 andelshavere og 6 lejere. Der er sket 101 sammenlægninger i foreningen i alt. Derudover er der 2 erhvervslejemål.

Der har været 29 overdragelser af andele i dette regnskabsår. (20 i 2023 indtil videre.) 0 lejelejligheder er overgået til andelsboliger i år. 1 andel er i år blevet sammenlagt. Vi ser desværre at sammenlægning på tværs af opgange har svært ved at få godkendelse fra kommunen. Andelshaverne bliver derfor fanget i at skulle betale for to lejligheder, uden at kunne ændre i den nye lejlighed.

Reglerne virker til at være strammet gevaldigt, og vi fraråder derfor at man sammenlægger på tværs af opgange.

Drift

Hermans Danmark overtog driften af foreningen, og har stået for vicevært-opgaven, de grønne områder og trappevask. Desværre konstaterede vi i sommers, af flere omgange, at de snød med trappevask opgaven, og vi opsagde derfor straks samarbejdet med dem.

Vi er selvfølgelig kede af at måtte skifte, da det også for bestyrelsen er en stor opgave, at få hverdagen i så stor en forening til at køre, med nye samarbejdspartnere.

Vi forventer at lave en aftale med samme gartner da som udgangspunkt har været glade for det samarbejde. På alle andre opgaver har firmaet Støv & Co taget over.

Stigende udgifter

Vi har gjort os umage med at holde udgifterne til driften nede, i det omfang det har været muligt. Desværre stiger udgifterne til alt, og det løber samlet et ikke rundt mere. Derfor anbefaler vi i år en mindre stigning i boligydelsen, så vi i tråd med den generelle udvikling i samfundet følger med.

Samtidig vil vi gerne opfordre til at vi alle hjælper hvor vi kan. Vi har brugt unødigt mange penge på grundet forkert brugeradfærd fx når vi ikke sorterer affald korrekt.

Cykelskur-projekt

Vi lider af pladsmangel i gårdene. Det hele tiden stigende krav om affaldssortering, stigende antal af cykler, barnevogne og ladcykler presser gårdene. Vi har arbejdet på et oplæg til hvordan dette kunne løses, med det mål at præsentere det på dette års generalforsamling. Vi er ambitiøse, og er derfor desværre ikke nået i mål, med et oplæg som ramte det vi ønskede. Vi er nu gået i dialog med Københavns Kommune, som kører nogle projekter det kan optimere affaldssorteringen, og vi håber at vi med hjælp herfra kommer tættere på målet. Målet er; at få nedgravede affaldscontainere i rundingen, som kan frigøre plads i gårdene. Den ledige plads skal så bruges til mere opbevaring af (lad)cykler, barnevogne og hvis muligt motordrevne køretøjer. Ønsket er at skurene bliver mere sammenhængende og visuelt pænere at se på, også oppe fra lejlighederne.

Vi arbejder videre med projektet, og præsenterer på næste års generalforsamling forslaget og økonomien hertil.

Fælles internet

Både bestyrelsen og administrator modtager ofte henvendelser med utilfredshed om nuværende kvalitet af forbindelsen. Derfor henvendte vi os til Wizer, som meddelte at de ikke ville opdatere vores netværk, men at løsningen var at få etableret fiber. Vi undersøgte derfor hvilke muligheder der var, hvis vi på sigt ønskede at ændre aftalen. TDC NET gav os den bedste aftale bl.a. uden krav om binding. Vi har siden da været i dialog med flere leverandører om en mulig fællesaftale på fibernettet.

I mellemtiden blev Wizer solgt til Bolignet, som vi allerede var i dialog med om fiber. De vil, modsat Wizer, gerne opdatere nuværende netværk, og mener at det kan løse de problemer vi har oplevet.

Vi vil derfor forventeligt få en bedre oplevelse med fællesinternettet når opdateringen sker. Prisen vil stige til 110kr/md fra 1/12, og vi vil til gengæld få en 1000/1000mbit forbindelse.

Vandskader

Vi havde i sommeren hele 3 store vandskader i foreningen. Der arbejdes stadigvæk på alle tre. I den forbindelse vil vi gerne opfordre alle til at få registreret telefonnummer hos administrator så vi nemt kan få fat på jer, skulle ulykken ske. Dette gælder primært ældre andelshavere.

De to af vandskaderne var beboere der ikke havde slukket deres vand, og den sidste var en rottespær der desværre var sat forkert i.

Fælleslokalet

Vi har indhentet tilbud på nyt gulv i lokalet, dette vil blive skiftet når muligt. Lokalet trænger generelt til nogle opdateringer, hvorfor lejen af lokalet fremover vil stige til 500kr. Stigningen vil gælde for bookinger foretaget efter generalforsamlingen.

Depositum vil fortsat være på 1000kr.

Vinduesprojekt

Der har for nuværende været aflevering på første etape med kun meget få tilbagemeldinger på fejl/mangler fra andelshaverne.

Husk at vinduerne ikke er overdraget til foreningen før projektet er slut. Der må derfor ikke skrues noget i vinduerne eller sættes noget på glasset. Gøres dette så er der risiko for at garantien på vinduerne mistes.

Hjælp os ved at hjælpe jer selv

Der er virkelig meget at se til som frivillig i bestyrelsen, og vi som frivillige bruger rigtig mange timer på arbejdet. Vi oplever at få rigtig mange henvendelser, hvor svaret faktisk er at finde på hjemmesiden. Så hjælp os, ved at hjælpe jer selv, og find svarene på hjemmesiden.

<https://abmosegaarden.andelsboligweb.dk/>

Har I input til noget som I tænker mangler på hjemmesiden, så modtager vi gerne disse.

Da der ikke var bemærkninger eller spørgsmål til beretningen, satte dirigenten denne til afstemning. **Bestyrelsesberetningen blev enstemmigt godkendt.**

Ad dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab for 2022/2023 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Statsautoriseret revisor Tommy Nørskov fra Revisionsfirmaet Albjerg gennemgik årsregnskabet for 2022/2023. Han oplyste, at regnskabet var revideret og at han havde givet en blank påtegning. Tommy Nørskov gennemgik resultatopgørelsen, og bemærkede bl.a. at årets resultat stort set svarede til budgettet for perioden. Der var blevet indtægtsført ventelistegebyrer fra før 2021, hvilket gjorde at resultatet var en smule højere end budgetteret.

I relation til balancen nævnte revisoren, at stigningen i værdien af foreningens ejendom skyldtes foreningens altanprojekt samt en forhøjet valuarvurdering.

Efterfølgende åbnede dirigenten for spørgsmål og kommentarer. Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet. Revisor forklarede, at foreningen benyttede en fastfrosset valuarvurdering til at bestemme foreningens andelskrone. Bestyrelsen indstillede til at andelskronen skulle forblive kr. 340,00. Tommy Nørskov gennemgik herefter de centrale nøgleoplysninger samt andelsværdiberegningen.

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

Årsregnskabet 2022/2023 blev enstemmigt godkendt. Andelsværdiberegningen med en andelskrone på kr. 340 pr. fordelingstal, på baggrund af en fastfrosset valuarvurdering fra 2020, blev også vedtaget med enstemmighed.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022/2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til at boligafgiften hæves med 2% pr. 1. december 2023.

Tommy Nørskov gennemgik driftsbudget for 2023/2024. Der var enkelte spørgsmål af oplysende karakter som blev besvaret af revisor, bestyrelsen og ejendomsadministrator SWE.

Bestyrelsen havde på baggrund af den generelle prisudvikling i Danmark indstillet til at hæve boligafgiften med 2% pr. 1. december 2023. Stigningen ville ikke være med tilbagevirkende kraft.

En andelshaver spurgte, om der for fremtiden ville ske reguleringer vedr. ejendommen i forhold til de nye vurderinger som blev foretaget af Skattestyrelsen. Dirigenten forklarede, at der ikke var meget info på området endnu. Når der var reel info om vurderingerne som kunne videregendes til foreningens medlemmer, så ville SWE informere.

Da der ikke var flere spørgsmål til budgettet, satte dirigenten herefter driftsbudgettet for 2023/2024 til afstemning.

Driftsbudgettet for 2023/2024 blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Dirigenten oplyste, at der var 7 forslag som skulle behandles. Alle forslag var kommet rettidigt til kundskab for andelshaverne.

Endelig vedtagelse - Forslag A - Bestyrelsen stiller forslag om præcisering af vedtægtens § 16, stk. 3

Nuværende ordlyd:

”§ 16

I forbindelse med enhver overdragelse af en andel fastsættes værdien af forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand og lovliggørelse af installationer på grundlag af en vurdering foretaget af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand, der er godkendt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vurderingsmanden, der tillige fungerer som voldgiftsmand, skal på grundlag af en opgørelse, som er udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Udgiften til vurderingsmand bæres af sælger.

Skulle vurderingen ikke kunne godkendes, kan sagen overgives til boligretten.

I forbindelse med overdragelse af en andel skal der foretages el- og VVS-syn i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el- og VVS-installationerne. El- og VVS-syn udføres af en af foreningen anvist elektriker og VVS-installatør. Udgiften hertil betales af sælger. Dokumentation for lovlige installationer skal foreligge inden overdragelsesdatoen.”

Foreslået ordlyd (ændring markeret med fed og kursiv):

”§ 16

I forbindelse med enhver overdragelse af en andel fastsættes værdien af forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand og lovliggørelse af installationer på grundlag af en vurdering foretaget af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand, der er godkendt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vurderingsmanden, der tillige fungerer som voldgiftsmand, skal på grundlag af en opgørelse, som er udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Udgiften til vurderingsmand bæres af sælger.

Skulle vurderingen ikke kunne godkendes, kan sagen overgives til boligretten.

I forbindelse med overdragelse af en andel skal der foretages el- og VVS-syn i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el- og VVS-installationerne. El- og VVS-syn udføres af en af foreningen anvist elektriker og VVS-installatør. Udgiften hertil betales af

*sælger. Dokumentation for lovlige installationer skal foreligge **før overdragelsesaftalen kan udarbejdes og overdragelsen kan gennemføres.** ”*

Forslaget krævede kvalificeret flertal.

Dirigenten forklarede at forslaget blev delvist vedtaget sidste år på den ordinære generalforsamling med overvældende majoritet. Udfordringen med vedtægterne, som de er nu, er at eftersyn først bliver foretaget efter at købsaftalen er gennemført. Ændringen vil medføre, at der vil være dokumentation for eftersyn, inden overdragelsen kunne gennemføres.

Der var en kort dialog om forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til endelig vedtagelse.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Foreningens vedtægt vil blive opdateret og sendt til alle andelshavere.

Endelig vedtagelse - Forslag B - Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14 – blanding af døre.

Motivation for forslaget:

Bestyrelsen ønsker denne tilføjelse for at begrænse mulighederne for vedtægtsstridig fremleje af, dele af, sammenlagte lejligheder. Bestyrelsen oplever at dette forekommer, men er begrænset på handlemuligheder. Tilføjelsen vil kunne bistå med at minimere dette fremadrettet.

Nuværende ordlyd:

OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

”§ 14.

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

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestyrelsen fastsætter reglerne omkring ventelisterne, herunder gebyrer.

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

ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

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

Foreslået ordlyd:

OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

”§ 14.

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

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

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

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

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

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

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

Overdrages en lejlighed som er blevet sammenlagt før vedtagelsen af nærværende bestemmelse på generalforsamling d. 7. november 2022, skal køber, inden 3 måneder fra overtagesdagen, sørge for at den sammenlagte lejlighed overholder ovenstående krav om, at der

kun må eksistere én hoveddør. Hvis køber ikke får blændet døren inden fristen på 3 måneder, kan bestyrelsen få hoveddøren blændet for købers regning.

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 forældrerens anciennitet jf. litra D. Ved jævnbyrdig anciennitet har ældste barn fortrinsret. Børnene slettes automatisk af ventelisten, når de fylder 25 år.

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

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

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

Bestyrelsen fastsætter reglerne omkring ventelisterne, herunder gebyrer.

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

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

Dirigenten og bestyrelsen forklarede, at de nye regler kun ville gælde fremadrettet. Dirigenten orienterede om, at forslaget var blevet foreløbigt vedtaget med 72% stemmer for. Efter forslaget var blevet endeligt motiveret åbnede dirigenten for spørgsmål og kommentarer.

En andelshaver gav en generel opfordring til at komme problemet til livs, selv hvis nærværende forslag ikke blev vedtaget.

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

Afstemningen viste, at forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Foreningens vedtægt vil blive opdateret og sendt til alle andelshavere.

Forslag C- Forslag om ændring af vedtægtens § 14 – ny venteliste til fraflyttende andelshavere.

Forslaget var i 2022 stillet af Peter Fausbøll og på generalforsamlingen var der blevet foreløbigt vedtaget et ændringsforslag formuleret af bestyrelsen.

Ændringsforslag til beboerforslag E

Bestyrelsen ønsker at stille følgende ændrings-/modforslag til beboerforslag E. Bestyrelsen ønsker, at der i stedet for endnu en venteliste, bliver mulighed for at eksisterende andelshavere kan blive skrevet op på foreningens ekstern venteliste.

Foreningens medlemmer, kan opnoteres på den eksterne venteliste mod betaling af sædvanligt ventelistegebyr og man får et ventelistenummer ved opskrivning.

Bestyrelsens ændringsforslag ville medføre følgende tilføjelse til foreningens vedtægt § 14, stk. 2, litra F (Tilføjelse markeret med fed og kursiv):

*”Andre personer der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. **Andelshavere i foreningen kan til enhver tid anmode om at blive skrevet op på den eksterne venteliste mod betaling af sædvanligt gebyr.** ”*

Motivation for ændringsforslaget:

Bestyrelsen ønsker ikke, at der skal være endnu flere venteliste, som der skal administreres, ligesom det er bestyrelsens opfattelse, at nærværende ændringsforslag giver samme effekt, da eksisterende andelshavere kan opnå en plads på den eksterne venteliste, som man herefter kan benytte sig af til at komme tilbage ind i foreningen efter at man er fraflyttet.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen siden den foreløbige vedtagelse har praktiseret de nye retningslinjer vedrørende den eksterne venteliste. Formelt fastholdt bestyrelsen dog at fremlægge ændringsforslaget, så tilføjelsen/praksisændringen også kom til at fremgå af vedtægterne.

Dirigenten udbad sig om spørgsmål til den endelige vedtagelse af forslag C. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer. Dirigenten satte bestyrelsens ændringsforslag til endelig vedtagelse.

Afstemningen viste, at forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Foreningens vedtægt vil blive opdateret og sendt til alle andelshavere.

Forslag D – Udskiftning af varmecentraler.

Bestyrelsen har oplevet store problemer med varmecentralerne – særligt den på Horsekildevej 25, hvor varmecentralen har været brudt ned, så beboerne har stået uden varme i en længere periode. Varmecentralerne er omkring 25 år gamle, hvorfor bestyrelsen nu ønsker bemyndigelse til at skifte varmecentralerne.

Projektet vedrører udskiftning af foreningens 3 varmecentraler.

Bestyrelsen ønsker på baggrund heraf bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenører, tekniske rådgivere og administrationen om udførelsen af entreprisen.

Arbejderne har en samlet forventet budgetramme på 2.683.750 kr. jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S d. 29. august 2023.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften ved brug af foreningens likvide beholdning, hvorfor der ikke er behov for optagelse af lån. Projektet vil hverken medføre boligafgiftsstigning eller påvirke foreningens andelskrone, da foreningen har tilstrækkeligt med midler i reserve.

Forslaget kræver simpelt flertal.

*Bestyrelsen AB Mosegaarden
Ordinær generalforsamling
25. oktober 2023*

A/B Mosegaarden

Byggesag vedr. udskiftning af varmecentraler

Anskaffelsessum, finansierungsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budgetforslag
	Kr.
Entrepriseudgifter iht. Overslagsbudget fra BK Consult	2.125.000
Uforudsete udgifter 10%, inkl. moms	212.500
Teknisk rådgivning estimat 9%	191.250
Miljøscreening	15.000
Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v., inkl. moms	5.000
Entrepriseforsikring	35.000
Juridisk og økonomisk bygherrerådgivning, inkl. moms	100.000
I alt inkl. moms	2.683.750

2. Finansierungsplan:

	Kr.
Samlet budgettramme	2.683.750
Opsparede midler	-2.683.750
I alt	0

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København d. 29. august 2023

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Simon Sylow

Dirigenten satte derefter forslaget til afstemning.

Afstemningen viste, at forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Forslag E – Bestyrelsen stiller forslag om fjernelse af passus omkring gammel plan for sammenlægning i vedtægtens § 14, stk. 2, litra c.

Dirigenten forklarede, at dette forslag skulle vedtages med kvalificeret flertal da der var tale om en vedtægtsændring. Hvis forslaget blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen i 2023, så ville forslaget skulle endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsen motiverede forslaget og forklarede, at der ikke var nogen der kunne finde den plan foreningens vedtægt henviste til. Det var derfor misvisende, at foreningens vedtægt nævnte denne plan.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

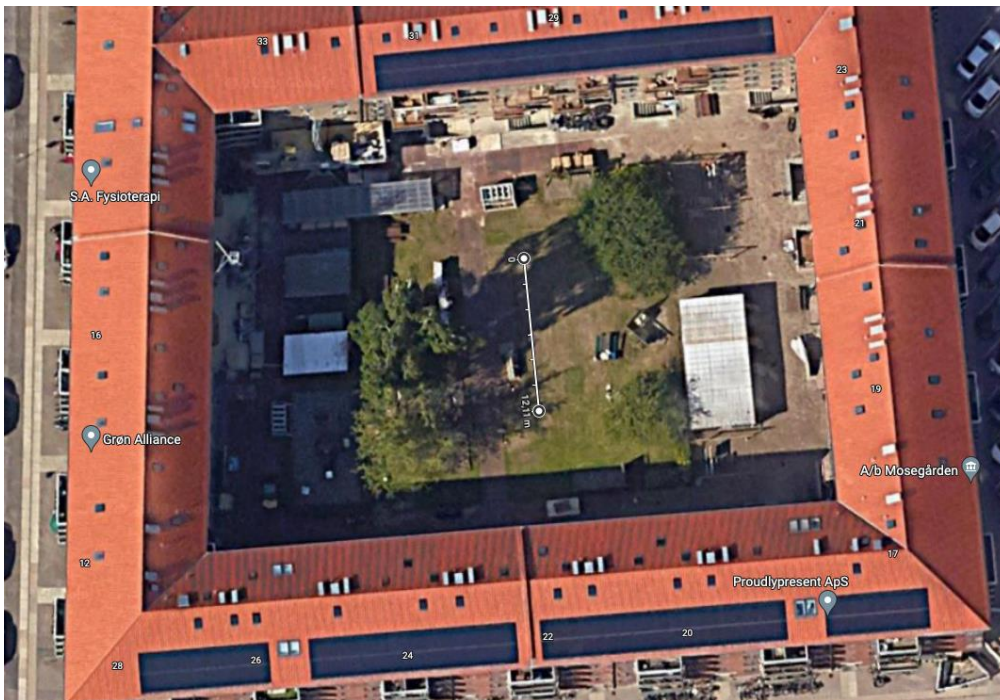
Afstemningen viste, at forslaget blev foreløbigt vedtaget enstemmigt.

Forslaget skal genbehandles på en kommende generalforsamling, hvis det skal endeligt vedtages.

Forslag F – Beboerforslag om etablering af boldbane/boldbur.

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller.

Vi har legepladser til de mindste børn i Mosegaarden, men vi mangler noget til de større børn, så de kan komme ud og få noget frisk luft og motion tæt på hjemmet. Jeg foreslår derfor, at der etableres et boldbur på 6x12 m i den store gård. Se tegning nedenfor hvor den hvide lodrette linje i midten er målt til 12 m.



Boldburet skal være i "skolekvalitet", støjfrit og med hårdt gummiunderlag. Det skal være Multi-sport: Med håndbold mål + basket. Jeg har været i dialog med DK-inventar og Uniqa og kvalitetsboldbure koster omkring 500.000 kr. med det hele. Den konkrete udformning og helt præcise placering drøftes med Bestyrelsen og/eller et lille udvalg.

Venlig hilsen
Peter Fausbøll
Horsekildevej 49, 1.tv.

Der var en god debat om forslaget. Der var både andelshavere som var tilhængere af forslaget og andelshavere som ikke var interesseret i, at der blev etableret et boldbur.

Baggrunden for ikke at ønske et boldbur ved ejendommen var blandt andet følgende:

- Mængden af større børn i foreningen var for lav.
- Kort afstand til nærmeste boldbur/boldklub.
- Manglende plads i den store gård.
- Hellere bruge penge på andre ting.
- Meget støj.
- Andre/fremmede børn på foreningens boldbane/boldbur.

Der var flere der ønskede en mere mobil løsning end et boldbur i foreningens store gård. Der kunne købes kvalitetsfodboldmål/basketball-kurve/net som kunne opmagasineres, hvis de ikke blev brugt.

Dirigenten foreslog, at der blev stemt om man ønskede et boldbur eller ej. Placeringen kunne derefter arrangeres. Forslagsstiller accepterede dirigentens behandling af forslaget.

Afstemningen viste, at forslaget ikke blev vedtaget. Der var et overvældende antal stemmer imod forslaget.

Forslag G – Beboerforslag om tilladelse til at holde 2 mindre hunde.

Dirigenten forklarede, at forslagets ordlyd gjorde det svært at behandle forslaget på generalforsamlingen. Dirigenten ønskede at forslaget skulle til afstemning, men mest som en tilkendegivelse som forlagsstiller derefter kunne gå videre med. Dette accepterede forlagsstiller.

Der var mange forskellige argumenter for og imod forslaget fra generalforsamlingen. Bestyrelsen forklarede, at det var svært for bestyrelsen at kontrollere størrelsen på hunde og at det var en opgave som man skulle bruge en specificeret oversigt for at kunne administrere.

Dirigenten satte forslaget til afstemning for at få en tilkendegivelse som forlagsstiller kunne gå videre med.

Afstemningen viste, at generalforsamlingen med overvældende majoritet var imod forslaget om, at der kunne holdes 2 mindre hunde. Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 6 – Valg af bestyrelse

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Caitlin Madden	For en 2-årig periode
Claus Petersen	For en 2-årig periode

Forespurgt af dirigenten bekræftede de to bestyrelsesmedlemmer, at de var villige til at genopstille. Dirigenten forespurgte om der blandt de øvrige repræsenterede medlemmer var kandidater. Da det ikke var tilfældet, blev de to bestyrelsesmedlemmer genvalgt med applaus.

Der skulle yderligere vælges to suppleanter for en 1-årig periode.

Nina Arleth og Mette Palle var villige til at genopstille som suppleanter og modtog genvalg.

Bestyrelsen havde herefter følgende sammensætning:

Formand:	Sandie Bøgelund, Horsekildevej 43, 2. tv.	(På valg i år 2024)
Bestyrelsesmedlemmer:	Caitlin Madden, Horsekildevej 45, 3. th.	(På valg i år 2025)
	Claus Petersen, Beatevej 20, 1. tv.	(På valg i år 2025)
	Bjarne Andersen, Horsekildevej 25, 1. tv.	(På valg i år 2024)
	Anders Alslev, Cæciliavej 17, 3. th.	(På valg i år 2024)
1. suppleant:	Nina Arleth, Cæciliavej 19, 3. tv.	(På valg i år 2024)
2. suppleant:	Mette Sophie Palle, Horsekildevej 37, 1. th.	(På valg i år 2024)

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

Dirigenten forklarede, at bestyrelsen kun kunne omlægge til lån med samme risikoprofil.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 8 – Valg af administrator og revisor.

På dirigentens forespørgsel anbefalede bestyrelsen genvalg af administrator og revisor, hvorefter Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, og Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, blev enstemmigt genvalgt med applaus.

Ad dagsordenens pkt. 9 – Eventuelt

En andelshaver spurgte, om der var problemer med foreningens vaskekælder. Det var svært at se om der blev distribueret vaskepulver. Bestyrelsen svarede, at maskinerne blander pulveret med vand. Der var flere andelshavere som var utilfredse med vaskekælderens. Bestyrelsen tog klagerne til sig og ville forsøge at rette op på de fejl der var oplevet vedr. vaskekælderens. Der var også oplevet tekniske fejl på vaskemaskinerne grundet ændring af internetudbyder. Bestyrelsen var på sagen.

En andelshaver udtrykte kritik af akustikken i foreningens opgange. Andelshaveren ville muligvis stille forslag om etablering af bedre akustik i opgangene. Der var meget mekanisk støj fra dørene selvom dørene var blevet olieret.

En andelshaver ønskede lys ved kælderdørene, så nøglehullerne kan ses.

Der var en kort dialog om foreningens skraldeområde. Der var mange andelshavere der havde problemer med at aflevere storskrald og skraldespandene var ofte blokeret af byggematerialer og lignende. Det er vigtigt at man selv sørger for at afskaffe byggematerialer da foreningens affald ikke bliver hentet, hvis skraldefolkene ikke kan komme til. Kommunen ville komme ud til et møde med bestyrelsen for at finde en bedre løsning for foreningen. Mere info følger.

En andelshaver spurgte om der kunne gøres plads til motorcykler, så andelshaverne ikke skulle parkere motorcyklerne ved vejen. Bestyrelsen svarede, at der på nuværende tidspunkt var så meget pladmangel i foreningens gårde, at det var svært at se, at der kunne gøres plads til

motorcykler. Bestyrelsen ønsker at optimere foreningens fællesområder, så det måske er muligt, at der bliver plads til motorcykler og den stødt stigende mængde af ladcykler.

Husk at lufte ud i radiatorerne. Hvis man har problemer, så kan man kontakte foreningens vicevært.

Bestyrelsesformand Sandie sluttede af med at beklage, at der ikke havde været spising på den ordinære generalforsamling i år. Det var ikke længere muligt at få mad når man afholdt møde i Valby Kulturhus. Hvis man havde en idé til, hvor foreningen kunne afholde generalforsamling med spising, så må man meget gerne kontakte bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Sandie ønskede også at sige velkommen til foreningens nye kontaktpersoner hos ejendomsadministrator Sven Westergaards Ejendomsadministration – Anton Dettmann og Jakob Hansen.

Hvis man har spørgsmål som man ønsker at vende med bestyrelsen, så kan man kontakte bestyrelsen i bestyrelsens mødelokale i lige uger. Mandag fra 19-20.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Henrik Bræmer

Som referent:

Anton Dettmann

I bestyrelsen:

Sandie Bøgelund

Bjarne Andersen

Claus Petersen

Caitlin Madden

Anders Alslev

PENNEO

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

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

Anton Mathias Dettmann

Referent

Serienummer: 1a7631c0-a148-47e3-ac3b-44aa39459e65

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-21 08:20:25 UTC



Anton Mathias Dettmann

Administrator

Serienummer: 1a7631c0-a148-47e3-ac3b-44aa39459e65

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-21 08:20:25 UTC



Anders Alslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad804fb8-bf39-400f-b41c-1eb1d5541245

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-11-21 09:36:03 UTC



Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: c3a9a558-6075-44ae-be9e-04d903c84be0

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-11-21 09:38:12 UTC



Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 675a36c9-2619-46d4-a585-4c73f186e2fc

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-11-21 10:30:26 UTC



Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0f5a7561-ef74-4504-9ffb-330b70c57de4

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-11-21 19:51:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: UM2X2-IP1TV-JFKN5-20Q0J-0KH5Y-XP2GC

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/validator>**

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.”

Caitlin Madden Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 84129df5-1ec8-453e-aeab-ad8f6c20bca9

IP: 79.142.xxx.xxx

2023-11-22 21:15:45 UTC



Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2d5254f0-c999-4c69-88e0-0793dc3847fd

IP: 79.142.xxx.xxx

2023-11-22 21:24:55 UTC



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/validator>**