

En velholdt, transparent, effektiv og bæredygtig AB Mosegaarden

Valby, den 26. sep. 2025.

Forslag til AB Mosegaardens Generalforsamling efterår 2025

Forslagsstillere: Annette Cordes, Denice Valentin, Peter Fausbøll

Forslag A: Forøget budget til vedligeholdelse

AB Mosegaarden havde i 2023-2024 et budget på 750.000 kr. til vedligeholdelse og cirka 520.000 kr. blev brugt, heraf utroligt nok, 167.000 kr på rottebekæmpelse.

Samtidigt er der mange ting i Mosegaarden, som forfalder:

- Vores cirka 17 bæk-borde i gårdene er stort set til at smide ud. I hvert fald er træet aldrig vedligeholdt og skal som minimum skiftes – hvis det er muligt.
- Hundehegnet på Cecilievej er aldrig blevet malet og er ved at rådne væk.
- Cykelskurene i gårdene har huller i trapezpladerne og træet har det heller ikke for godt.
- Læhegnet ved grill i lille gård er ved at falde sammen.
- Mange dørtelefoner virker ikke tilfredsstillende (blev vedtaget på sidste års GF, at de skulle fornyes)
- Mange er utilfredse med deres opgang, som trænger til maling.
- Hækken i rundingen er fyldt med huller, som ikke er udbedret.
- Skralderummene er ikke videre indbydende.

Sagen er, at der ikke er noget sparet ved at undlade at vedligeholde: vi bliver tvunget til helt at erstatte på et senere tidspunkt. Og det er mere bæredygtigt at vedligeholde i stedet for at smide ud og købe nyt. Måske blev de mange penge til rottebekæmpelse en nødvendighed fordi man ikke har vedligeholdt kloaker og faldstammer tilstrækkeligt.

Det er mit indtryk, at Mosegaardens budget til vedligeholdelse hidtil har været "*går noget i stykker, så reparer det*". Men foreningen bør have en mere offensiv og forebyggende tilgang til vedligehold.

Mit forslag er, at Mosegaardens budget til vedligeholdelse øges fra 750.000 kr. til 1,0 mio. kr. Det svarer per fordelingstal til: $250.000 \text{ kr} / 1.176.063 = 0,21 \text{ kr/år}$. For en 2-værelses med fordelingstal 2700 er det en huslejestigning på 47 kr/måned. Det er så lidt, det kan iværksættes uden lejestigning i år.

De 1,0 mio. kr. er mindre end EF Horsekildegårds budget for vedligehold, som er 1,5 mio. kr. – jeg gennemgik deres budget og regnskab. Deres ejendom er en spejlvending af vores, men lidt mindre.

Debat: I lyset af ovenstående bedes Bestyrelsen venligst redegøre for, hvordan de organiserer indhentning af håndværkstilbud, viceværternes eventuelle bemyndigelse til at hyre håndværkere, status på renoveringsprojektet mv. Hvordan kan det ske, at vedligeholdsbudgettet ikke bliver brugt, mens der samtidigt er mange ting, der forfalder?

Forslag B: Elektronisk venteliste

Mosegaarden har igennem mange år ført sin venteliste via kartotekskort, som vi dog vistnok ikke bruger mere. Vi ændrede for nogle år siden vores interne liste, således at det kun er anskaffelsestidspunkt, som udgør anciennitet. Det forenkler noget af arbejdet med administration af listerne, men siden er GDPR lovgivningen kommet til, som også skal overholdes. Vi har også noteret os, at bestyrelsen er begyndt at offentliggøre nogle basale fakta på vores hjemmeside i forbindelse med tildeling, og tak for det.

Men det er tid til at tage skridtet fuldt ud og etablere en elektronisk venteliste hos Waitly. Peter Fausbøll har drøftet sagen med Christian Rønn fra Waitly og indhentet priser. Peter har også talt med en kollega, som er tidligere bestyrelsesmedlem hos AB Alléhusene. Denne forening har flyttet alle deres ventelister: Intern, ekstern og "særligt berørte", kælderrum, det hele til Waitly. De var meget tilfredse med firmaet og deres løsning.

Waitly øger transparensen og mindsker bestyrelsens arbejde, som vil kunne koncentrere sig om andre ting. Eksterne og interne vil kunne se, hvor de er på ventelisten, hvor mange boliger, der bliver solgt pr. år, og hvor i rækkefølgen, man er om en given lejlighed.

Waitlys funktioner er:

- Automatisk opdatering af ventelister med interesseredes data.
- Mulighed for både interne og eksterne ventelister og ventelister til fx kælderrum, parkering, loftsrum m.m.
- Mulighed for at opskrevne kan melde sig aktiv eller passiv efter behov
- Automatisk opkrævning af ventelistegebyr
- Salgsmodul til annonce med felter til fx boligafgift, andelspris, løvsøre etc. som sendes til den relevante venteliste
- Sikring af lovlig persondatahåndtering (GDPR)
- Integration mellem Waitly og foreningens hjemmeside
- Liveopdatering af de opskrevnes nummer på ventelisten, så de altid kan se deres placering på ventelisten.

Andelsbolig Foreningernes Fællesrepræsentation, ABF-REP, har indgået et samarbejde med Waitly om medlemsrabat på deres digitale ventelistesystem. Se priser næste side.

Forslaget er, at bestyrelsen indhenter passende tilbud fra Waitly og ændrer opskrivningspriserne jf. Waitlys forslag, samt implementerer ekstern og interne ventelister hos Waitly. Mosegaarden har cirka 300 på vores eksterne venteliste.

Waitly er netto uden omkostninger for Mosegaarden. Prisen for eksterne stiger fra [500 kr/3 år, derefter 100 kr/år] til 250 kr/år.

Fortsat:

Waitly oplyser (i 2024, priser opdateret til 2025):

Pris for brug af platformen: 4.000,- pr. år (8000 kr. i 2025)

Pris pr. person opskrevet på en liste uden årligt gebyr: 60,- pr. år

Pris pr. person opskrevet på en liste med årligt gebyr: 100,- pr. år

I har desuden en regel om at det koster 500 kr. at skrive sig op på den eksterne, og at det gælder i 3 år. Herefter koster det 100,- om året. Det er ikke noget der er vedtægtsbestemt, så det vil jeg foreslå man ændrer til 250,- årligt, som er gns. prisen i KBH.

Forudsat at alle 337 andelshavere er opskrevet på den interne liste, og ca. samme antal er opskrevet på børnelisten, så har I 674 opskrivninger på listerne uden et årligt gebyr. Det giver en omkostning i vores system på 40.440,-

Der står 300 personer pt på den eksterne liste. Har man et årligt gebyr på den liste på 250,- som jeg foreslår, så omsætter den for 75.000,- om året, samtidigt med at omkostningerne i vores system for de personer er på 25.000,-

Tager vi og samler det hele, så får vi følgende regnskab for jeres forening:

Omsætning på ekstern venteliste	+75.000,-
Pris for brug af platformen	-8.000,-
Pris for opskrevne på lister uden årligt gebyr	-40.440,
Pris for opskrevne på lister med årligt gebyr	-25.000,
Foreningens resultat	-1.560

Det betyder at vi hvert år sender en kreditnota til jeres forening på 1.560,-

Skulle Waitly's priser ændre sig, ændrer foreningen de eksterne opskrivningspriser.

(Christian Andersen Rønn)

Forslag C: Jævnt stigende andelskrone

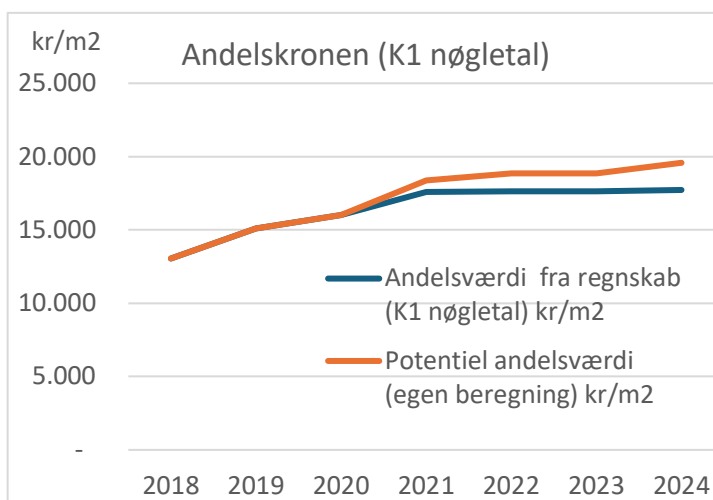
Forslagsstillere: Annette Cordes, Denice Valentin, Peter Fausbøll

Regeringen indførte i 2021 et såkaldt Blackstone indgreb, som gjorde, at købere af udlejningsejendomme ikke kunne hæve lejen straks efter køb af udlejningsejendom, men havde en karenstperiode på 5 år. Efterfølgende gav man andelsboligforeninger mulighed for at fastfryse andelskronen for en given valuarvurdering pr. år 2020.

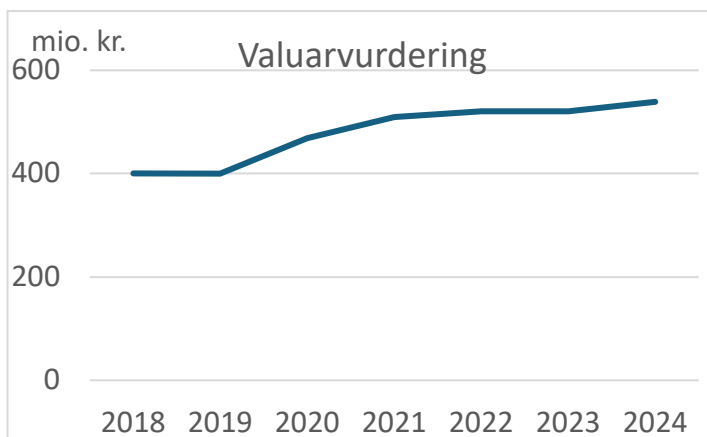
Frysningen gælder på en sådan måde, at har man en gang forladt 2020 vurderingen, så kan man ikke gå tilbage til den.

Indgrebet havde til hensigt at hjælpe andelsforeningerne, fordi man var bange for at valuarvurderingerne ville falde på grund af Blackstoneindgrebet. Det skete bare ikke.

Nu er der gået 5 år siden 2020 og valuarvurderingen af vores ejendom har forløbet sådan her:



	Valuarvurdering mio. kr.	K1 - andelsværdi kr./m2
2025	?	
2024	539	17726
2023	521	17655
2022	521	17655
2021	509	17611
2020	488	16036



Det ses, at på trods af stigende valuarvurderinger, er vores andelskrone næsten ikke steget.

Administrator sagde på GF sidste år, at de rådgav til at man skulle fastholde 2020-vurderingen, indtil at forskellen blev for store.

Forskellen er blevet for stor nu, og man må forvente, at valuarvurderingen er jævnt stigende fremover, det er kun, som resten af boligmarkedet.

Det foreslås, at Mosegården opskriver sin andelskrone svarende til den seneste valuarvurdering, og foreningen frigør sig fra 2020-vurderingen.

Hvis frysningen fastholdes risikerer man, at andelene på et tidspunkt tager et meget stort hop, hvilket er u hensigtsmæssigt. Og hvis man bliver ved med at fastholde priser fra 2020 er der ikke noget svar på hvornår man så skulle give slip.