

A/B Mosegaarden
Beatevej 12-32
Blankavej 18-28
Horsekildevej 17-51
Cæciliavej 15-21
2500 Valby

København, den 24. november 2025
Ejd.nr.: 1-440

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Mandag den 27. oktober 2025 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mosegaarden, i Valby Kulturhus i Teatersalen, Valgårdsvej 4, 2500 Valby med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
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.

132 ud af foreningens 324 medlemmer var repræsenteret, heraf 23 ved fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Kim Wrisberg Sang Hansen og ejendomsadministratorer Matilde Streit Jensen og Line Lund fra SANGEA Ejendomsadministration, samt revisor Lissen Fagerlin Hammer fra Revisionsfirmaet Albjerg.

Dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent

Formanden, Sandie Jørgensen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen.

Som dirigent blev valgt advokat Kim Wrisberg Sang Hansen og som referent blev valgt ejendomsadministrator Matilde Streit Jensen, begge fra SANGEA.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt rettidigt, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender.

En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig beslutningen. Dirigenten bemærkede dog, at der ikke var 2/3 af de samlede andelshavere til stede eller repræsenteret, hvorfor forslagene om vedtægtsændringer ikke kunne endeligt vedtages på denne generalforsamling.

Det blev nævnt, at enkelte andelshavere ikke mente at have modtaget indkaldelsen til generalforsamlingen. Dirigenten kunne oplyse, at indkaldelsen er udsendt rettidigt den 10. oktober 2025 både digitalt via e-mail og ProBo samt som fysisk brev til samtlige andelshavere.

Nærværende referat er et beslutningsreferat med samtykke fra generalforsamlingen og gengiver ikke en ordret fremstilling af generalforsamlingen.

Dagsordenens punkt 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning 24/25

Nye andelshavere/salg

Pr. 1. juli 2024 har AB Mosegaarden 324 andelshavere og 5 lejere.

Der har været 30 overdragelser af andele i dette regnskabsår. Der er sket 0 sammenlægninger, og der er nu i alt 103 sammenlagte lejligheder.

0 lejelejligheder er overgået til andelsboliger i år.

Der 2 erhvervslejemål som begge er udlejet.

Sammenlægninger af lejligheder på tværs af opgange er fortsat svært at få godkendt fra kommunen, grundet stramning af reglerne. Andelshavere bliver derfor fanget i at skulle betale for to lejligheder, uden at kunne ændre i den nye lejlighed. Vi fraråder derfor fortsat at man sammenlægger på tværs af opgange.

Drift

Administrator

Det blev på en ekstraordinær generalforsamling i april vedtaget at foreningen ville skifte administrator.

Fra før at have haft SWE er administrationen overdraget til Sangea.

Det er vores indtryk at skiftet er sket helt gnidningsfrit for de enkelte andelshavere, og vi i bestyrelsen kan allerede mærke en stor forskel i hvor mange opgaver Sangea har overtaget og følger op på.

Der er stadig ikke alt der er overdraget fra SWE, men Sangea gør alt hvad de kan, og det er ikke noget der i det daglige har betydning for den enkelte andelshaver.

Vicevært

Det sidste år har vi haft firmaet Træskæg & Søn til at stå for vicevært-opgaven og vedligehold af fællesarealer, herunder de grønne områder.

Det er desværre ikke gået så godt som vi havde håbet, og der har været noget uenighed om



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 2 af 19



tidsforbruget i foreningen. Som konsekvens af dette har fællesarealerne ikke set ud som vi havde ønsket det denne sommer.

Vi har løbende haft en dialog, dog uden den ønskede effekt, og vi ser nu ind i, fortsat sammen med Træskæg & Søn, hvordan vi undgår en sommer som denne.

Første ændring er, at vi som en del af optimering af tidsforbrug, fra d. 1/11/25 ikke længere har fast kontortid hos viceværten. Du kan få fat i viceværten på mail, eller på telefonen i hverdage fra kl. 7-12.

Renhold

Anders Andersen Rengøring har det forgange år stået for renhold af trapper, gårdtoiletter, vaskeriet og vinduer. De startede opgaven med en hovedrengøring af alle områderne, hvilket var en større udskrivning i dette års budget.

Der har været en stigning på 5,5% på deres services i år. Derfor har vi været ude og indhente tilbud til sammenligning, dog uden at der var noget billigere for nuværende.

Vinduespolering har ikke været udført som aftalt, og vi ser derfor ind at udskifte denne ene service.

Vedligehold

Rottesikring

Arbejdet med rottesikring fortsætter.

I år er følgende udbedret:

- Genoprettelse af forskydninger i rør
- Sunket kloak i den store gård
- 8 højvandslukker
- 16 nye rottespær

I forbindelse med den sunkne kloak undersøgte vi om forsikringen kunne dække nogle af udgifterne, men grundet rørenes alder, var der ikke nogen dækning og/eller selvriskoen var for høj.

Der er i år brugt 250.000kr på dette arbejde, og arbejdet fortsætter næste budgetår.

Beboerrum

Efter gulvtæppe er blevet fjernet, er det kommet noget feedback på akustikken i rummet. Der er derfor indkøbt akustikplader som forhåbentlig kan hjælpe med at minimere niveauet af støj.

Der er ligeledes sat løs på døren til opgangen igen. Husk at tage hensyn til beboerne i opgangen, og brug så vidt muligt døren ud til gården fremfor opgangen.

Opgange

Vi har i det forgange lavet række vedligeholdsarbejde i foreningen og især i opgangene.

- Der er udbedret terrazzogulv ved indgangspartiet i 10 opgange



SANGÆA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk



- Alle 39 opgangsdøre er malet
- Kældermellemgange på Beatevej 18, 20 og 26 er blevet malet

Projekter

Vinduer (og kælderdøre)

1 års gennemgang er gennemført, og de fejl og mangler som blev godkendt er udbedret. Kælderdørene blev ligeledes gennemgået og udbedret. En del af dørene som fejlede blev afvist, da det skønnes at være andelshavere der har "pillet" ved teknikken.

Så vi vil i den anledning gerne minde alle om at andelshavere ikke må lave ændringer på fællesinstallationer. Virker en kælderdør ikke bedes det meldes til viceværtten.

Som det har været skrevet i nyhedsbrev i opgangen, må der ikke påsættes folie på vinduerne, da garantien i disse tilfælde frafalder.

Facader, tag og stigstreng

Der har siden 5 års gennemgangen for et par år siden været nogle hængepartier på udbedringen fra PNPs side. Det gjaldt blandt andet kældernedgange og sokler, som nu er blevet udbedret.

Internet

Vi skiftede i år til Fiberby, hvilket betød en væsentlig billigere månedlig pris for den enkelte andelshaver. Selvom Fiberby lavede den aftalte opdatering af de switches der er i kælderen, måtte vi efter et større arbejde, konstatere at kablerne fra switch og til lejlighed og de stik der sidder i lejlighederne, er forældede/slidte. Det gør også at nogle af andelshaverne ikke kan få den hastighed som Fiberby sender ud. Kablerne fra switch op til lejlighederne har foreningen ansvaret for. Vi har kigget på forskellige muligheder og har indhentet tilbud. Da det er en større udskrivning, end hvad bestyrelsen har beføjelser til at eksekvere på, stiller vi forslag om udbedring, så alle kan få den samme gode hastighed.

Kabelbakkerne er godt fyldte, hvilket også er årsagen til det store antal skader der hele tiden opstår. Derfor har vi været i dialog med TDC Net om at fjerne kobberkablerne i samme ombæring, hvilket de har givet os lov til.

I forbindelse med dette arbejde vil vi gerne opdatere dørtelefonerne, så arbejdet i kabelbakkerne og hos andelshaverne kan ordnes på én gang.

Andelsværdi

På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at uddybe sine overvejelser omkring fastsættelsen af andelsværdien. Det vil vi gerne gøre her i årsberetningen.

Bestyrelsens overordnede tilgang til foreningens økonomi er præget af forsigtighed og langsigtet stabilitet. Det er vigtigt for os, at der er en sund sammenhæng mellem andelskronen og huslejen, og at foreningen først og fremmest fungerer som et godt og trygt sted at bo, ikke som et spekulationsobjekt.

Andelskronen er i dag fastfrosset ud fra valuarvurderingen fra 2020, og det er bestyrelsens anbefaling at fastholde denne fastfrysning endnu et år. Hvis foreningen på et tidspunkt vælger



SANGEA



at gå over til den årlige valuarvurdering, vil det ikke længere være muligt at fryse andelskronen igen. Dermed vil andelskronen kunne svinge i takt med boligmarkedet, falde det ene år og stige det næste, hvilket vil skabe unødigt økonomisk usikkerhed for både forening og andelshavere.

Samtidig ønsker bestyrelsen at bevare en relativt lav andelskrone. Det giver børn og pårørende en reel mulighed for at blive en del af foreningen, og det sikrer, at andelene fortsat kan sælges hurtigt og uden tab. En stabil og overkommelig andelsværdi mindsker risikoen for insolvens blandt andelshavere, noget der ellers kan få konsekvenser for hele foreningen, da vi hæfter solidarisk.

Det er de samme overvejelser der har været bag at bevare det nuværende ventelistesystem. Det giver både børn af andelshavere og nuværende andelshavere mulighed for at skrive sig op, og når ventelisten åbnes for nye navne, bliver det annonceret internt, så andelshaverne selv kan viderebringe muligheden til personer, de mener, vil passe godt ind i foreningen.

Samlet set handler bestyrelsens tilgang om at beskytte foreningen og fællesskabet.

Gårdene (og Cæciliavej)

Vi har i bestyrelsen haft indledende samtaler med Gaardrum omkring vedligehold og opdatering af de to gårde, rundingen og bedene på Cæciliavej.

Vi har ønsket en mere sammenhængende indretning, som opfordrer til fællesskab og som samtidig imødekommer vores stigende behov for plads og antal af skraldefraktioner.

Vi har i den forbindelse forsøgt at gå i dialog med Københavns Kommune om en nedgravet skraldeløsning i bagerste del af gården, dog uden held.

Gaardrum arbejder videre med et oplæg som skulle være færdig i begyndelsen af 2026. Vi vil ud fra dette oplæg vurdere hvilke arbejder der kan påbegyndes inden for dette års budget, og større opgaver vil blive stillet som forslag på næste års generalforsamling.

Beretningen var sendt ud med indkaldelsen. Der var ingen kommentarer til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretningen.

Dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Statsautoriseret revisor Lissen Fagerlin Hammer fra Revisionsfirmaet Albjerg gennemgik årsregnskabet for 2024/2025 inkl. nøgletal, der også var udsendt sammen med indkaldelsen.

Foreningen havde haft indtægter for kr. 10.490.726 og udgifter for kr. 6.473.447, og efter finansielle poster og skat var årets resultat kr. 1.927.146. Foreningen havde disponeret med kr. 2.483.881 i prioritetsafdrag og kr. 7.255 i regnskabsmæssige afskrivninger på inventar, hvorved det likvide resultat var kr. -549.480.

Revisor gennemgik balancen pr. 30. juni 2025 samt andelsværdiberegningen.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Cvr. Nr. 43531891
9. december 2025

Side 5 af 19



Normalt sættes andelskronen til afstemning under dette punkt, men da der imidlertid forelå forslag om opløsning af den fastfrosne vurdering fra 2020, valgte dirigenten i første omgang at sætte resultatopgørelsen og balancen til afstemning.

Resultatopgørelsen samt balancen for 2024-2025 blev enstemmigt godkendt.

Revisor gennemgik herefter foreningens andelsværdiberegning jf. regnskabet s. 26.

Bestyrelsen indstillede en uændret andelskrone på kr. 340,0000 pr. fordelingstal.

Der var indkommet forslag om ophævelse af fastfrysningen fra Peter Fausbøll, Annette Cordes og Denice Valentin - forslag C. Peter Fausbøll motiverede forslaget, og bilag til forslaget er vedhæftet nærværende referat. Forslaget indeholdt ikke en konkret andelskrone, men foreslog, at foreningen går ud af den fastfrosne valuarvurdering.

Der fulgte en længere debat mellem forsamlingen og bestyrelsen vedrørende andelsværdiberegningen. Bestyrelsen begrundede, at den begrænsede stigning i valuarvurderingen ikke blev fundet relevant at indregne i andelskronen, hvorfor de foreslog uændret andelskrone.

En andelshaver ønskede at stille forslag om at tillægge reserven på kr. 25.000.000 til andelsværdien, svarende til en stigning på 6,25%.

Efter spørgsmål og svar satte dirigenten det mest vidtgående forslag til afstemning først.

Forslag om at tillægge reserven på kr. 25.000.000 til andelsværdien, svarende til en stigning på 6,25 blev sat til afstemning. Forslaget faldt med 25 stemmer for, 13 blanke stemmer og et overvejende flertal af stemmer imod.

Forslag om at ophæve fastfrysningen af valuarvurderingen fra 2020 blev vedtaget med et overvejende flertal for forslaget.

Forslaget om at fastholde andelskronen på kr. 340,000 faldt med 45 stemmer for, 68 stemmer imod og 15 blanke stemmer, samt 1 ugyldig stemme.

Dirigenten oplyste i den forbindelse, at der skal indkaldes til ny generalforsamling, hvor andelskronen på ny skal sættes til afstemning på baggrund af en ikke fastfrosset valuarvurdering.

Dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026 som var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var lagt op til en stigning i boligafgiften på 5% med virkning fra 1. december 2025.

Driftsbudget for 2025.2026
Andelsboligforeningen Mosegaarden

	Budget 25.26	Budget 24.25	Regnskab 24.25
INDTÆGTER			
Boligaft	9.542.150	9.550.000	9.550.094
Boligaftstigning pr. 1. december 2025 5%	278.313	0	0
Lejeindtægt	154.590	455.500	250.824
Erhvervsleje	220.680	0	0
Altantillæg	527.760	528.000	527.760
Ventelistegebyrer	50.000	50.000	29.700
Øvrige indtægter	126.800	0	132.348
Samlede indtægter	10.900.293	10.583.500	10.490.726
EJENDOMSUDGIFTER			
Vedligeholdelse	600.000	500.000	558.554
Vedligeholdelse - genopretning og renovering	250.000	250.000	218.938
Indvendig vedligehold	13.460	13.000	13.335
Ejendomsservice	750.000	1.011.688	1.320.310
Trappevask og vinduespudsning	450.000	0	0
Snerydning	147.000	95.000	139.719
Forsikringer og abonnementer	508.000	524.200	502.190
Ejendomsskat	1.520.000	1.519.000	1.510.272
Renovation og rottebekæmpelse og skadedyr	1.131.000	1.131.000	1.101.906
Elektricitet	4.000	54.000	3.214
Haveanlæg/fælles gårdanlæg	150.000	312.000	160.184
Forbrugsafgifter tomgang	11.000	11.000	9.825
Varme fællesareal	4.000	0	3.208
Drift af vaskeri	-80.000	0	-86.983
Samlede ejendomsudgifter	5.458.460	5.420.888	5.454.672
FORENINGSUDGIFTER			
Administration m.v.	400.000	407.000	413.105
WEB-adgang	7.000	3.000	3.000
Revision	64.000	63.000	63.000
Rådgiver og advokat	50.000	0	2.800
Bestyrelseshonorar	175.000	175.000	175.000
Generalforsamling og møder	15.000	10.000	11.699
Valuarvurdering	63.000	59.000	61.150
Abonnement ABF	20.000	0	16.838
Repræsentation, gaver	10.000	10.000	4.697



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 7 af 19

Cvr. Nr. 43531891
9. december 2025



Gebyrer	50.000	37.000	50.653
Porto, kopier og kontor	55.000	49.000	56.147
Forbrugsregnskaber	160.000	150.000	152.271
Fælleslokaler	45.000	45.000	0
Diverse	5.000	5.000	1.160
Afskrivning	0	7.300	7.255
Samlede foreningsudgifter	1.119.000	1.020.300	1.018.775
Samlede omkostninger	6.577.460	6.441.188	6.473.447
Resultat før finansielle poster	4.322.833	4.142.312	4.017.279
Finansielle indtægter	50.000	64.000	73.414
Finansielle udgifter (renter og bidrag)	2.119.610	2.170.000	2.163.547
Finansielle udgifter (andre renter)	0	0	0
Finansielle poster, netto	2.069.610	2.106.000	2.090.133
Resultat før skat	2.253.223	2.036.312	1.927.146
Skat af årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	2.253.223	2.036.312	1.927.146
Likviditet			
Årets resultat	2.253.223	2.036.312	1.927.146
Betalt prioritetsafdrag	2.517.310	2.483.881	2.483.881
Afskrivning	0	7.300	7.255
Overført restandel af årets resultat	0	0	0
Likviditet	-264.087	-440.269	-549.480

Der blev rejst et spørgsmål om, hvorvidt stigningen i boligafgiften vil dække det likvide underskud. Dirigenten oplyste, at budgettet kun indeholder stigningen for et halvt år, men når boligafgiften træder i kraft for et helt år, vil den kunne dække det forventede likviditetsunderskud.

En andelshaver har stillet forslag om en stigning i vedligeholdelsesbudgettet fra kr. 750.000 til kr. 1.000.000. Bilag til forslaget er vedlagt nærværende referat - forslag A. Bestyrelsen oplyste, at mange af de opgaver, der er nævnt i forslaget, hører under viceværtsservicen. Det kan dog være vanskeligt at rekvirere de rette fagpersoner til opgaver, hvor der er behov for proaktiv indsats og særlig ekspertise. Bestyrelsen afholder løbende opfølgningsmøder med viceværten, for at sikre et godt samarbejde og opfølgning på opgaverne.

En andelshaver foreslog, at der kunne indføres en arbejdsdag i foreningen, hvor opgaver kan udføres af andelshaverne internt. Historisk set har der dog ikke været opbakning til en sådan arbejdsdag. Bestyrelsen opfordrede samtidig til, at andelshavere kan indsende forslag til bestyrelsen, hvis de mener, at visse opgaver bør udføres. Bestyrelsen vil herefter tage forslaget op til drøftelse og kan afsætte et beløb til udførelse af den pågældende opgave eller opgaver.



SANGEA

Bestyrelsens forslag til driftsbudget for 2025-2026, med en stigning på 5 % i boligafgiften pr. 1. december 2025 og med et driftsoverskud på kr. 2.253.223, blev godkendt med et overvejende flertal, 9 stemmer imod og 10 blanke stemmer. Forslaget fra andelshaveren om en stigning i vedligeholdelsesbudgettet faldt dermed.

Boligafgiften er kr. 8,35 pr. fordelingstal pr. år.

Dagsordenens punkt 5 - Forslag

Forslag 1. Ændring af vedtægtens § 10 - vedligeholdelse

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 10. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 28. oktober 2024.

”Nuværende § 10:

§ 10

Andelshaver har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse i lejligheden, jf. dog stk. 4. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. nødvendige udskiftninger og reparationer af samtlige individuelle varme-, vand-, gas- og elinstallationer, samtlige gulve, lofter, vægge, døre, køkkenborde og skabe, samt dørtelefon, åbne- og lukkemekanismer og indvendige dele af døre der fører ud af lejlighederne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer, der er udført i lejligheden. Andelshaver har pligt til at foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaver.

Andelsforeningen er forpligtiget til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder vedligeholdelse af bygninger, opgange, samt ind- og udvendige fællesområder og fælles anlæg. Andelsforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles forsyningsledninger til el, vand, varme og gas, samt fælles afløbsledninger, og udvendig vedligeholdelse og udskiftning af hele vinduer, ruder og glasbånd, samt hele døre, der fører ud af lejlighederne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.”

Nedenfor er markeret tekst med fed, som er de ændringer og tilføjelser der er til § 10. Øvrige forhold og tekst er uændret:

§ 10

*Andelshaver har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse i lejligheden, jf. dog **stk. 5**. Vedligeholdelsen omfatter bl.a. nødvendige udskiftninger og reparationer af samtlige individuelle varme-, vand-, gas- og elinstallationer, samtlige gulve, lofter, vægge, døre, køkkenborde og skabe, samt dørtelefon, åbne- og lukkemekanismer og indvendige dele af døre der fører ud af lejlighederne.*



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 9 af 19



Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

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

Andelshaver har pligt til at vedligeholde de individuelle forbedringer, der er udført i lejligheden.

Andelshaver har pligt til at foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaver.

Andelsforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder vedligeholdelse af bygninger, opgange, samt ind- og udvendige fællesområder og fælles anlæg. Andelsforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, fælles forsyningsledninger til el, vand, varme og gas, samt fælles afløbsledninger, og udvendig vedligeholdelse og udskiftning af hele vinduer, ruder og glasbånd, samt hele døre, der fører ud af lejlighederne. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

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

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2. Ændring af vedtægtens § 11 - forandringer

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 11. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 28. oktober 2024.

”Bestyrelsen forslår ændring af vedtægtens § 11. Eksisterende § 11 slettes i sin helhed:

§ 11

Forandringer:

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



SANGÆA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 10 af 19



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.

Ny § 11:

§ 11

Forandringer:

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.



SANGÆA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 11 af 19



Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere.

Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Forslaget blev vedtaget med et overvejende flertal, 7 stemmer imod og 6 blanke stemmer.

Forslag 3. Ændring af vedtægtens § 24 - eksklusion.

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 24. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 28. oktober 2024.

” Nuværende § 24:

§ 24

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



SANGÆA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Cvr. Nr. 43531891
9. december 2025

Side 12 af 19



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 udlejer 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.

Nedenfor er markeret tekst med fed, som er de ændringer og tilføjelser der er til § 21. Øvrige forhold og tekst er uændret:

§ 24

Eksklusion:

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. foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i **§ 11** og trods påkrav ikke foretager re- etablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. **§ 11, stk. 7,**



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk



5. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere

6. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

7. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

8. 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.

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 17. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14 anvendelse.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder rydeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 4. Ændring af vedtægtens § 7, stk. 3 - andelsbevis

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægtens § 7, stk. 3.

Nuværende formulering:

”For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis”.

Foreslået ændret til:

”Der udstedes ikke andelsbevis. Det juridiske bevis for købet af andelsboligen er den mellem parterne indgåede og af bestyrelsen tiltrådte overdragelsesaftale”.

Bestyrelsen foreslog, at slette bestemmelsen da fysiske andelsbeviser er et levn fra gammel tid. I praksis er det overdragelsesaftalen som er det juridisk bindende dokument.

Forslaget krævede jf. vedtægtens § 27, stk. 2, at 2/3 af foreningens medlemmer var til stede. Da dette ikke var tilfældet, kunne forslaget foreløbigt vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmers tilslutning.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 14 af 19



Forslaget blev foreløbigt vedtaget med enstemmig tilslutning fra generalforsamlingen.

Forslag 5. Ændring af vedtægtens § 8 - boligaftale

Bestyrelsen stillede forslag om at slette vedtægtens § 8.

Nuværende formulering:

”Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.”

Såfremt forslaget vedtages, vil § 8 blive slettet. De efterfølgende paragraffer konsekvensrettes samt samtlige paragrafhenvisninger.

Bestyrelsen foreslog, at slette bestemmelsen da boligaftaler er et levn fra gammel tid. I praksis anvendes der ikke længere separate boligaftaler udover overdragelsesaftalen.

Forslaget krævede jf. vedtægtens § 27, stk. 2, at 2/3 af foreningens medlemmer var til stede. Da dette ikke var tilfældet, kunne forslaget foreløbigt vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmers tilslutning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med enstemmig tilslutning fra generalforsamlingen.

Forslag 6. Nye kabler - fibernet

Bestyrelsen stillede forslag om at få lagt nye kabler fra kælder til lejlighederne.

Bestyrelsen foreslog at afsætte penge til at opdatere kablerne op til de enkelte lejligheder, for at sikre en god og stabil forbindelse på fællesnettet. De gamle kabler er årsagen til at ikke alle oplever den lovede 1000/1000 forbindelse.

Arbejdet vil, samlet set, koste 830.000 kr. inkl. moms og finansieres af foreningens likvide midler samt over foreningens drift.

En andelshaver spurgte om det var muligt at framelde sig den fælles internetordning. Hertil blev svaret, at det ikke er en mulighed så længe det er besluttet, at der er en kollektiv aftale i foreningen.

En andelshaver mente at dette allerede var sket. Bestyrelsen kunne oplyse, at de kabler var TDC Net som havde lagt dem ind til ca. kr. 300 pr mdr. Det er Fiberbys kabler som bestyrelsen nu stiller forslag om til kr. 80 kr. pr. mdr. Disse kabler er meget gamle, og da TDC lagde kabler ind, gik kablerne i kabelbakkerne i stykker. De nye kabler er foreningens ’ejendom’. De skal ind i stikkene i lejlighederne, men det er stikket som allerede sidder hvor der sættes nyt kabel og stik ind.



SANGÆA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk



Forslaget blev vedtaget med et overvejende flertal, 12 stemmer imod og 9 blanke stemmer.

Forslag 7. Maling af opgange samt udskiftning af linoleumsgulv

Bestyrelsen stillede forslag om maling af alle hovedopgange samt udskiftning af linoleumsgulve.

Bestyrelsen foreslog af afsætte penge til at renovere opgangene når arbejdet i kabelbakkerne er afsluttet. Det er omkring 20 år siden de sidst blev malet, og opgangene trænger til en kærlig hånd, nogle mere end andre.

Arbejdet vil, samlet set, koste 6,5 millioner kr. inkl. moms og finansieres af foreningens likvide midler samt over foreningens drift.

En andelshaver spurgte til udskiftning af dørtelefoner. Bestyrelsen oplyste, at dette blev vedtaget sidste år, og planen er, at arbejdet med dørtelefonerne udføres samtidig med malingen af opgangene, såfremt forslaget bliver stemt igennem.

En andelshaver spurgte desuden, om hoveddørene til lejlighederne var tænkt ind i renoveringen, da dørene kan åbnes, hvis de ikke er låst. Bestyrelsen oplyste, at det udelukkende var maling af opgangene og udskiftning af linoleumsgulvet.

Der blev også nævnt tidligere forslag om akustikløsninger i opgangene. Bestyrelsen oplyste, at dette ikke er tænkt ind i den aktuelle opgave, men kan komme på tale på sigt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 8. Budget til vedligeholdelse

Andelshavere stillede forslag om forøget budget til vedligeholdelse. Se vedlagte bilag - Forslag A.

Forslaget blev drøftet og behandlet under dagsordenens punkt 4.

Forslag 9. Elektronisk venteliste

Andelshavere stillede forslag om elektronisk venteliste. Se vedlagte bilag - Forslag B.

Forslagsstillerne motiverede forslaget.

Forslaget faldt med et overvejende flertal imod, 8 stemmer for og 2 blanke stemmer.

Forslag 10. Jævnt stigende andelskrone

Andelshavere stillede forslag om jævnt stigende andelskrone. Se vedlagte bilag - Forslag C.

Forslaget blev drøftet og behandlet under dagsordenens punkt 3.

Forslag 11. En rummelig A/B Mosegaarden - ændring af vedtægtens § 14, stk. A

Andelshavere stillede forslag om ændring af vedtægtens § 14, stk. A. Se vedlagte bilag - En rummelig AB Mosegaarden - med plads til søskende.

Forslagsstillerne motiverede forslaget.

Forslaget krævede jf. vedtægtens § 27, stk. 2, at 2/3 af foreningens medlemmer var til stede. Da dette ikke var tilfældet, kunne forslaget foreløbigt vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmers tilslutning.

Forslaget faldt med et overvejende flertal imod, 20 stemmer for og 5 blanke stemmer.

Dagsordenens punkt 6 - Valg af bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmerne Caitlin Madden og Claus Petersen var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg. Begge blev valgt for en 2-årig periode.

Herefter består bestyrelsen af følgende:

Bestyrelsesformand	Sandie Bøgelund	På valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Caitlin Madden	På valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Claus Petersen	På valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Bjarne Andersen	På valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Anders Alslev	På valg 2026

Som suppleanter blev valgt Mads Gadegaard som 1. suppleant og Nina Arleth som 2. suppleant. Begge blev valgt for en 1-årig periode.

Dagsordenens punkt 7 - Bemyndigelse til bestyrelse med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 33, stk. 2

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 8 - Valg af administrator og revisor

SANGEA Advokatanpartsselskab og ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt som administrator med akklamation.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt som revisor med akklamation.

Dagsordenens punkt 9 - Eventuelt

Under eventuelt blev følgende punkter drøftet:

- I den lille gård i cykelhalvtaget står køretøjer til opbevaring. Bestyrelsen opfordrer til, at disse flyttes, så de, der benytter området dagligt, kan komme til. Bestyrelsen følger op på sagen.
- En andelshaver ønskede, at der fremadrettet benyttes mikrofon ved afholdelse af generalforsamlinger, da det kan være svært at høre, hvad der bliver sagt. Bestyrelsen oplyste, at der allerede er en mikrofon til rådighed, men at den hidtil ikke havde været anvendt, da der ikke havde været bemærkninger herom. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning.
- En andelshaver ønskede at anerkende bestyrelsens arbejde i foreningen. Generalforsamlingen tilsluttede sig bemærkningen med applaus.
- En andelshaver spurgte til udbedring af fejl og mangler i forbindelse med vinduesprojektet. Bestyrelsen og administrator er fortsat i proces med sagen. Entreprenøren har afvist mange af de påpegede fejl og mangler, men hvor fejlene er anerkendt, er de blevet udbedret.
- Der var spørgsmål til hvornår det forventes at der bliver indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen vil sætte sig sammen og se nærmere på andelskronen i samarbejde med revisor og administrator. Herefter vil der blive fastsat en dato for den ekstraordinære generalforsamling.
- En andelshaver påpegede, at brikkerne til dørene ned til kælderen fra gårdene ikke fungerer. Bestyrelsen arbejder på sagen, men oplever udfordringer, da nogle andelshavere selv piller ved maskinerne på dørene. Bestyrelsen opfordrer til ikke at pille med maskinerne og er i gang med at indhente tilbud på at installere spærre på dørene.
- En andelshaver mindede forsamlingen om at huske at lukke metal dørene ind til gårdene.
- Bestyrelsen bemærkede, at Facebook-gruppen er positiv, da mange benytter den. Bestyrelsen opfordrede dog til kritisk sans og til ikke at tro på al information, der deles. Ved tvivl anbefales det at kontakte bestyrelsen direkte. Bestyrelsen deltager ikke i debatter i gruppen.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 18 af 19





SANGEA

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigenten samt bestyrelsen for A/B Mosegaarden.



SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Cvr. Nr. 43531891
9. december 2025

Side 19 af 19



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 gennemgået 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, løsøre 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

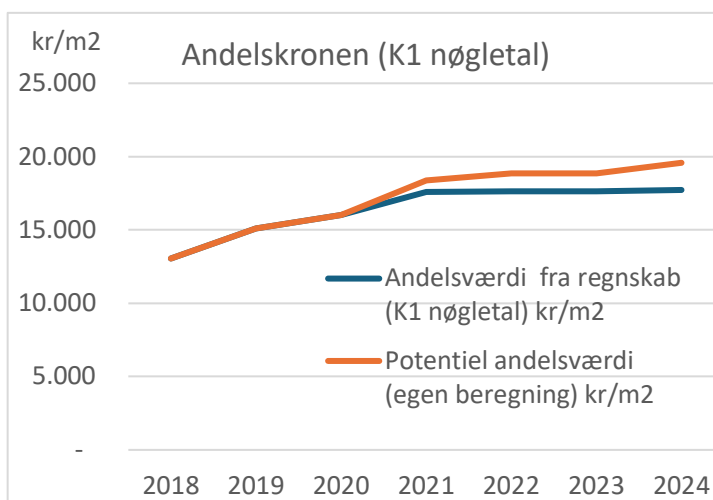
Forslagsstillere: Annette Cordes, Denice Valentin, Peter Fausbøll

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.

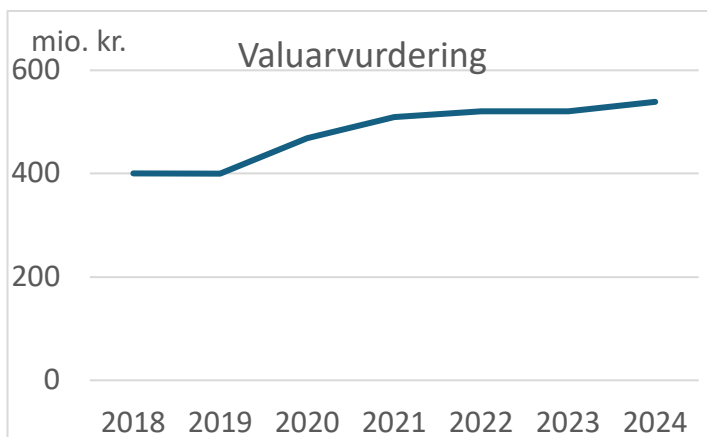
Frysningen gælder på en sådan måde, at har man en gang forladt 2020 vurderingen, så kan man ikke gå tilbage til den.

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.

En rummelig AB Mosegaarden – med plads til søskende

Forslag til ændring af vedtægt §14 stk. A – Overdragelse af andelen

Forslagsstiller: Alexander Øyangen Wilson og Sofie Strejby Thomsen

Forslag til beslutning: Det foreslås, at §14 stk. A i foreningens vedtægter ændres, så overdragelse af andelen også kan ske til søskende.

Nuværende formulering:

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

Forslået ny formulering:

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

Begrundelse:

- Andelsboligforeninger har historisk været en boligform, der **skulle give adgang** til boligmarkedet for personer med begrænsede økonomiske ressourcer. Ved at udelukke søskende fra overdragelsesmuligheden, begrænses denne adgang **yderligere** – i en tid, hvor boligmarkedet i forvejen er svært at komme ind på.
- Vedtægten tillader allerede overdragelse til forældre og børn. Søskende er **også nære** familiemedlemmer og bør behandles på samme måde.
- Søskende kan have et tæt og livslangt familiært forhold, og i nogle tilfælde har man hverken børn eller forældre, men netop søskende som nærmeste familie. Det er derfor rimeligt, at søskende får samme mulighed for overdragelse som forældre og børn.
- Flere andelsboligforeninger har allerede vedtægter, der tillader overdragelse til søskende, og der er ingen lovgivningsmæssige hindringer for at inkludere dem.
- Ændringen vil give større fleksibilitet og mulighed for at bevare boligen i familien, uden at gå på kompromis med foreningens kontrol og godkendelsesproces.