A/B Mosegaarden
Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen Mosegaarden
2500 Valby

København, den 15. oktober 2026
j. nr. 1-440

INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN MOSEGAARDEN

Under henvisning til vedtægternes § 25 har bestyrelsen fornøjelsen af at indkalde til

ordinær generalforsamling,
der afholdes mandag, d. 2. november 2026, kl. 19.00,
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.

Vedr.: Dagsordenens punkt 2, 3 og 4

Bestyrelsens beretning, regnskab 2025/2026 samt budget 2026/2027 uploades på foreningens dokument- og kommunikationsplatform www.Probo.dk samt på foreningens hjemmeside www.abmosegaarden.andelsboligweb.dk.

Bestyrelsen indstiller, at boligafgiften stiger med 2,5% pr. 1. december 2026.

Vedr.: Dagsordenens punkt 5

Forslag 1 – Ændring af vedtægtens § 7, stk. 3 – Andelsbevis

Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 7, stk. 3. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 2025.

Nuværende § 7, stk. 3

''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.''

Ny § 7, stk. 3

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

Bestyrelsen foreslår at ændre bestemmelsen da fysiske andelsbeviser er et levn fra gammel tid. I praksis er det overdragelsesaftalen, som er det juridiske bindende dokument.

Vedtagelse
Forslag om ændring af vedtægternes § 7, stk. 3 blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. oktober 2025, og kan vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jf. § 27, stk. 2.

Forslag 2 – Ændring af vedtægtens § 8 – Boligaftale

Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af sletning af vedtægtens § 8. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 2025.

Nuværende § 8

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

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

Såfremt forslaget vedtages, vil § 8 udgå af foreningens vedtægter. De efterfølgende paragraffer og samtlige paragrafhenvisninger konsekvensrettes.

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

Vedtagelse
Forslag om ændring af vedtægternes § 8 blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling 27. oktober 2025, og kan vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer der er mødt, jf. § 27, stk. 2

Forslag 3 – Ændring af vedtægtens § 14, stk. 1 C - Begrænsning til horisontale sammenlægninger

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 14, stk. 1 C, således sammenlægning af lejligheder kun er muligt mellem lejligheder, der er placeret horisontalt ved siden af hinanden.

Nuværende § 14, stk. 1 C.

Vedlægges som bilag A.

Ny § 14, stk. 1 C (ændring i ordlyden er markeret med fed skrift)

"En andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, som støder op til den ledigblevne lejlighed horisontalt, har fortrinsret til at overtage den ledigblevne lejlighed, forudsat at overtagelsen sker med henblik på sammenlægning af de to lejligheder til én bolig. Det er ikke et krav, at sammenlægning skal ske i samme opgang

Den sammenlagte lejlighed må maksimalt udgøre 110 m2. Der må endvidere kun være ét køkken, én eltavle og én hoveddør til den sammenlagte lejlighed.

Såfremt flere andelshavere ønsker at sammenlægge deres bolig med en ledig lejlighed, har den andelshaver fortrinsret, der har den længste anciennitet i foreningen. Anciennitet beregnes fra andelshaverens indflytningsdato. Såfremt to eller flere andelshavere har samme indflytningsdato og dermed lige lang anciennitet, afgøres fortrinsretten ved lodtrækning.

*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. **A**ndelshaveren skal endvidere betale den lovlige overdragelsessum samt den boligafgift til foreningen, som ellers skulle være betalt for den ledig**blevne** 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 overtagelsesdagen, 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."

Såfremt forslag 3 og 4 bliver vedtaget, bliver forslag og 3 og 4 skrevet sammen til en samlet bestemmelse.

Forslag 4 – Ændring af vedtægtens § 14, stk. 1 C – Overdragelse af andelen

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 14, stk. 1 C vedrørende regler for sammenlægning

Nuværende § 14, stk. 1C.

Vedlægges som bilag A.

Ny § 14, stk. 1 C (ændring i ordlyden er markeret med fed skrift)

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

Såfremt flere andelshavere ønsker at sammenlægge deres bolig med en ledig lejlighed, har den andelshaver fortrinsret, der har den længste anciennitet i foreningen. Anciennitet beregnes fra andelshaverens indflytningsdato. Såfremt to eller flere andelshavere har samme indflytningsdato og dermed lige lang anciennitet, afgøres fortrinsretten ved lodtrækning.

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. ***Ved enhver sammenlægning skal den vejledning for sammenlægning af lejligheder, der er gældende på tidspunktet for sammenlægningen, og som er offentliggjort på foreningens hjemmeside, overholdes. Den på tidspunktet for sammenlægningen gældende vejledning vedlægges overdragelsesaftalen som bilag og finder anvendelse på den pågældende sammenlægning. Manglende overholdelse af vejledningen betragtes som misligholdelse af foreningens regler om sammenlægning og kan medføre, at bestyrelsen stiller krav om lovliggørelse, reetablering eller udbedring for andelshavers regning i overensstemmelse med den gældende vejledning. Vejledning for sammenlægning kan ændres ved simpelt flertal på en generalforsamling, jf. 27, stk. 1.***

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 generalforsamlingen den 7. november 2022, skal køber, inden 3 måneder fra overtagelsesdagen sørge for, at den sammenlagte lejlighed overholder ovenstående krav om, at der kun må eksistere én hoveddør. ***Herudover skal den til enhver tid gældende vejledning for sammenlægning, herunder blænding af hoveddør, som er offentliggjort på foreningens hjemmeside, overholdes****. Hvis køber ikke får blændet døren inden fristen på 3 måneder, kan bestyrelsen få hoveddøren blændet for købers regning.*

Formålet med vedtægtsændringen er at sikre, at sammenlægninger gennemføres efter ensartede retningslinjer til gavn for både den enkelte andelshaver og foreningen som helhed, samt at bestyrelsen kan tilpasse de praktiske krav til gældende myndighedskrav, byggetekniske forhold og erfaringer fra tidligere sammenlægningssager.

Såfremt forslag 3 og 4 bliver vedtaget, bliver forslag og 3 og 4 skrevet sammen til en samlet bestemmelse.

*****

Der henvises til vedtægtens § 26, stk. 3, hvor forslag som andelshaverne ønsker at få behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Fristen for fremsendelse af forslaget er 25. oktober 2026 kl. 19.00. Forslag kan sendes til på mail til bestyrelsen.abmosegaarden@outlook.dk og cc. Administrator advokat@sangea.dk

Vedr.: Dagsordenens punkt 5

Bestyrelsen består af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

Bestyrelsen består af følgende:

Sandie Bøgelund	Formand	På valg 2026
Mads Madsen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026
Claus Petersen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2027
Bjarne Andersen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026
Anders Alslev	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026

Vedr.: Dagsordenens punkt 8

Bestyrelsen indstiller nuværende administrator SANGEA og revisor Albjerg til genvalg.

*****

Såfremt du ikke har mulighed for at deltage på den ordinære generalforsamling, kan vedlagte fuldmagt benyttes.

Med venlig hilsen

Mie Schou Jacobsen
Ejendomsadministrator, EA

A/B Mosegaarden
Fuldmagt

Vedtægternes § 26
"En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. Ingen kan stemme ved mere end en fuldmagt."

Andelshavers navn(e):_____

Andelshavers adresse:_____

Giver fuldmagt til:_____

Som er (sæt X) Andelshaver: _____ Husstandsmedlem:_____

Til at repræsentere mig på ordinær generalforsamling i A/B Mosegaarden mandag d. 2. november 2026.

_____
Underskrift andelshaver