



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K
05112013 21112013 522 /wh

Referat

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Generalforsamlingen afholdtes i Prøvehallen, "spinderiet", Porcelæntorvet 4, 2500 Valby, tirsdag den 29. oktober 2013 kl. 19.00.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012/2013 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013/2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen. 2 medlemmer for 2 år. Lajla Rytikønen og Kim Andersen er på valg. 1 medlem for 1 år. Bettina Kristensen er fraflyttet foreningen.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Formanden, Bjarne Andersen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til den årlige generalforsamling.

Panelet var repræsenteret af følgende: Bestyrelsesformand Bjarne Andersen, bestyrelsesmedlemmer, Lajla Rytikønen, Kim Andersen og Daniel Salcedo samt revisor Palle Kubach fra Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg og advokatfuldmægtig Maria Vilfort fra Horten Advokatpartnerselskab samt advokat Henrik Bræmer og advokat Mette Krog og administrator Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad dagsordenens pkt. 1:

Bjarne Andersen foreslog advokat Henrik Bræmer som **dirigent** og Winnie Høngaard som **referent**.

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 8. oktober 2013. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 15% af de i alt 337 andelshavere være tilstede, d.v.s. 51. Der var mødt 61 andelshavere og 7 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 68 andelshavere var repræsenteret.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og beslutningsdygtighed.

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

Ad dagsordenens pkt. 2:

Bestyrelsens beretning var blevet udsendt til samtlige andelshavere.

På dirigentens forespørgsel fremkom der ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev enstemmigt **vedtaget**.

Herefter fik Mette Krog ordet. Hun orienterede om, at der den 12. november 2013 vil blive indkaldt til et beboermøde for en præsentation af forslag til en større reovering af foreningen. Senere vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 2. december 2013, hvor forslagene vil komme til behandling og fremlagt til afstemning.

Ad dagsordenens pkt. 3:

Palle Kubach gennemgik **årsregnskabet for 2012/2013**. Han meddelte blandt andet, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

På forespørgsel om renten på indestående, kr. 7.366.669 samt eventuelt betaling af ekstraordinært afdrag på prioritetsgælden blev det oplyst, at rentesatsen i andre pengeinstitutter jævnligt tjekkes ligesom en eventuel omlægning eller ekstraordinær betaling på prioritetsgælden kan have en fordel for foreningen. Samtidig blev det oplyst, at en del af den likvide beholdning muligvis vil blive medregnet i finansieringsforslaget til de kommende større vedligeholdelsesarbejder.

En andelshaver forespurgte, hvor mange lejere der er tilbage i foreningen. Hertil blev det oplyst, at der p.t. er 8 lejemål.

Endvidere blev det forespurgt om der fremadrettet er taget højde for større udgifter, som f.eks. skimmelsvamp sagen. Hertil meddelte bestyrelsen, at de har lært meget af blandt andet den i årsrapporten omtalte sag. Foreningen har igen fået tilknyttet en forsikringsmægler, hvor

bestyrelsen eller viceværten retter omgående henvendelse ved enhver mistanke om skader på ejendommen.

Herefter blev andelsværdiberegningen gennemgået, som indstillet af bestyrelsen. Værdiberegningen udgør kr. 229,4263 pr. fordelings tal. Beregningen er foretaget i henhold til Lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c - den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.

Herefter blev andelsværdien på kr. 229,4263 pr. fordelings tal og årsregnskabet sat til afstemning.

Årsrapport for 2012/2013 og andelsværdi kr. 229,4263 pr. fordelings tal blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 4:

Palle Kubach gennemgik **driftsbudget for 2013/2014**, der var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Driftsbudgettet, som foreslået af bestyrelsen med uændret boligafgift, blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Dirigenten oplyste, at der var indkommet **4 forslag** til behandling. 3 forslag fra bestyrelsen, som var udsendt samtidig med indkaldelsen og 1 forslag fra nogle andelshavere, som rettidigt var bekendtgjort ved opslag.

Forslag 5.1: Bestyrelsens forslag om låneomlægning.

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

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.2: Genfremsættelse af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 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.

Sælger skal udlevere dokumentation for, at VVS-installationer og el-installationer er lovlige. Omkostninger til VVS- og el-syn betales af sælger. Dokumentationen skal foreligge inden overdragelsesdatoen.”

Dirigenten motiverede forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning. Forslaget blev endeligt vedtaget med samtlige stemmer for forslaget.

Forslag 5.3: Bestyrelsens forslag til opsigelse af serviceaftale med Comflex.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste blandt andet, at ca. 1/3 af medlemmerne i dag benytter Comflexs netværk. Det er derfor unfair at foreningen betaler serviceaftalen på ca. kr. 60.000, da dette kan betragtes, som et ”skjult tilskud” til Comflex, hvilket gør det vanskeligt at sammenligne priser fra de forskellige udbydere. Bestyrelsen informerede om, at Comflex har varslet, at kunder hos Comflex, ved opsigelse af serviceaftalen, vil blive pålagt en stigning i abonnementsprisen til Comflex på ca. kr. 40,00 pr. måned.

Endvidere meddelte bestyrelsen, at YouSee også er installeret i ejendommen, hvor den enkelte bruger har forskellige valg muligheder. Bestyrelsen er for tiden i forhandlinger med YouSee om servicedelen af anlægget.

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Bestyrelsens forslag blev vedtaget med overvældende majoritet. 1 andelshaver stemte imod.

Forslag 5.4: Forslag fra Emma og Klaus Burnæs m.fl. vedrørende nedlægges af hundegården.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Forslagsstillerne motiverede forslaget, og meddelte blandt andet, at hundegården er ulækker og giver lugtgener.

Bestyrelsen oplyste, at de også går ind for at hundegården nedlægges, da de også har modtaget en del klager.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at såfremt det blev vedtaget at nedlægge hundegården har forslagsstillerne fremsat forslag til, hvad arealet kan benyttes til fremover. Han forespurgte forslagsstillerne om fremtidig anvendelse af arealet er noget generalforsamlings skal tage stilling til eller er det bestyrelsen.

Forslagsstillerne meddelte, at det var op til bestyrelsen at vurdere, hvad arealet skal benyttes til fremover.

På forespørgsel om, hvad det vil koste at nedlægges hundegården blev det oplyst, at dette endnu ikke vides. I første omgang vil viceværten få besked på at fjerne hegnet.

Bestyrelsen meddelte, at forsamlingen er velkomne til at komme med input til bestyrelsen om anvendelsesmulighederne af den nedlagte hundegård.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad dagsordenens pkt. 6:

Dirigenten meddelte, at forsamlingen skulle vælge 2 bestyrelsesmedlemmer for to år og et bestyrelsens medlem for et år.

Lajla Rytgånen og Kim Andersen var villig til genvalg og Claus Petersen blev foreslået for en et årig periode.

Der var ikke andre kandidater til bestyrelsesposterne. Herefter var Lajla og Kim genvalgt og Claus valgt med applaus.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Bjarne Andersen, Hørsekildevej 45, 3. sal	(På valg i år 2014)
Bestyrelsesmedlemmer:	Lajla Rytgånen, Hørsekildevej 17, 3. tv.	(På valg i år 2015)
	Kim Andersen, Hørsekildevej 49, 4. sal	(På valg i år 2015)
	Daniel Salcedo, Beatevej 16, 2. tv.	(På valg i år 2014)
	Claus Petersen, Beatevej 20, 1. tv.	(På valg i år 2014)

Ad dagsordenens pkt. 7:

Som suppleanter var Flemming H. Jørgensen og Sarah Mikkelsen på valg. Flemming var villig til genvalg. Sarah var ikke til stede, og kunne derfor ikke genvælges. Nina Arleth var villig til at opstille til posten.

Bestyrelsens henstillede at de, som opstiller til suppleanter, skulle være villige til at træde til i bestyrelsesarbejdet, hvis der bliver behov herfor.

Herefter var Flemming H. Jørgensen og Nina Arleth valgt, som suppleanter.

Ad dagsordenens pkt. 8:

På dirigentens forespørgsel anbefalede bestyrelsen genvalg af **administrator**, hvorefter Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K, blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 9:

Dirigenten orienterede om, at Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerskab er et nyt revisionsfirma med en del tidligere ansatte revisorer fra Revisionsfirmaet Ernst & Young. Ernst & Young har nedlagt afdelingen for revision af bl.a. andelsboligforeningen, hvorefter revisionen er foretaget hos Albjerg. Konceptet hos Albjerg er det samme som hos Ernst & Young.

En andelshaver spurgt, hvorfor revisor Hanne Sandersen ikke kunne foretage revision af foreningen. Hertil meddelte dirigenten, at Hanne Sandersen ej heller længere var hos Ernst & Young. Hanne Sandersen var tidligere partner hos Ernst & Young, og driver i dag anden virksomhed.

Herefter blev Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerskab, Ringager 4C, 2605 Brøndby valgt.

Ad dagsordenens pkt. 10:

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at Complex har ½ års opsigelse. Beboerne kan efter opsigelsens fortsat benytte Complex, men for egen regning.

En andelshaver klagede over den hundeejer, der lader sin hund lette ben op ad indgangspartiet til Blankavej 18. Bestyrelsen oplyste, at klagen ville blive meddelt til Torbjørn, hvorefter viceværteamet kunne sprøjte med "gå væk hund".

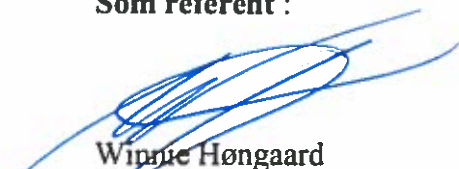
Der var ikke yderligere til punktet eventuelt.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet og takkede for god ro og orden.


Som dirigent:



Henrik Bræmer


Som referent :



Winnie Høngaard

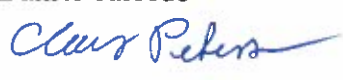
I bestyrelsen:


Bjarne Andersen


Lajla Rytgård


Kim Andersen


Daniel Salcedo


Claus Petersen

Valby, den 7. oktober 2013

Ordinær generalforsamling den 29. oktober 2013 i AB Mosegaarden.

Forslag fra bestyrelsen vedrørende vedligeholdelse af netværksinstallation.

Comflex Networks ApS vedligeholder foreningens netværksinstallation, det koster 60.000,- pr. år.

Foreningens netværksinstallation anvendes pt. af ca. 125 lejligheder, som benytter Comflex som udbyder af internet eller fastnettelefoni.

For at gøre det nemmere at sammenligne priserne fra de forskellige internet- og fastnettelefoniselskaber, foreslår bestyrelsen, at foreningen opsiger den eksisterende serviceaftale med Comflex.

Hvis der stemmes ja til forslaget og foreningen opsiger serviceaftalen med Comflex, har Comflex varslet, at abonnementspriserne for deres kunder i foreningen vil stige med et samlet beløb svarende til de 60.000,-, som Comflex modtager for vedligeholdelse af foreningens netværk, dvs. i gennemsnit 40,- pr. md. pr. abonnement.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

MODTAGET

24 OKT. 2013

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Til Bestyrelsen

Vi skriver til jer da vi gerne vil stille et forslag til den kommende generalforsamling:

Vi foreslår at hunde gården nedlægges.

Et par gode grunde:

1. Vi kan dagligt lugte hundelort fra vores altan som ligger ud til hundegården.
2. Beboere fra omkringliggende ejendomme bruger også gården .
3. Folk samler ikke op efter deres hund.
4. Vi har opserveret at der er nogle der efterlader deres hund (uden opsyn) og går til Nem og handler, Det er simpelt hen ikke i orden.
5. Meget ulækkert oprydningsarbejde for vores gårdmænd.

Foreslag til hvad den evt. kunne bruges til :

1. Cykelparkering.
2. Legeplads.
3. Mere grønt areal.

Mvh

Klaus & Emma

Lej. 228

Bo og Gitte
Lej. 337

Horsekildevej 31st

Søren Alsgaard
Bjørnvej 26 8-1

Bestyrelsesberetning

AB Mosegaarden 2012 – 2013

Formand	Bjarne Andersen	På valg 2014
Næstformand	Bettina Kristensen	Fraflyttet (Medlem vælges for 1 år)
Bestyrelsesmedlem	Lajla Rytgånen	På valg 2013 (villig til genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Kim Andersen	På valg 2013 (villig til genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Daniel Salcedo	På valg 2014

Indholdsfortegnelse

1. Vedligeholdelse, genopretning og fornyelse
2. Budgetteret arbejde 2013-2014
3. Nye andelshavere / salg af andele
4. Syn af lejligheder
5. Vandskader
6. Facaderenovering
7. Hjemmeside
8. Mere liv i pigekvateret
9. Affald og fælles arealer
10. Bestyrelsesmedlemmer

1. Vedligeholdelse, genopretning og fornyelse

Det forløbne år er der blandt andet udført følgende vedligeholdelsesopgaver:

Udskiftning og vedligeholdelse af faldstamme/stigestrengene på Hørsekildevej 25.

Læmurene ved kælderskakterne i rundingen blev fjernet og genopmuret.

Varmemålerne på radiatorerne blev udskiftet til nye elektroniske målere.

10 kældermellemgange er blevet istandsat og malet.

Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan i samarbejde med Gaihede A/S.

De nedslidte borde/bænkesæt er blevet udskiftet med nye.

Den interne venteliste er blevet digitaliseret og revideret.

Mosegaarden er blevet medlem af ABF.

2. Budgetteret arbejde 2013-14

Afventer beslutning vedrørende vedligeholdelsesplan.

3. Nye andelshavere og salg af andele

Pr. 1. juli 2013 har AB Mosegaarden 337 andelslejligheder, 8 lejelejligheder og 2 erhvervslejemål. Af de 337 andelslejligheder er der 82, der er sammenlagt. Desuden er der 2 erhvervslejemål, som begge er udlejet.

Vi har i år haft 33 overdragelser, heraf 3 på grund af eksklusion, og 1 lejelejlighed er overgået til andelslejlighed.

4. Syn af lejligheder

Samarbejdet med vores vurderingsmand, Ole Abildhauge, fungerer udmærket.

5. Vandskader

Reparation af skader efter vandskadesagerne er udført. Der mangler stadig endelig afslutning vedrørende det juridiske/økonomiske.

6. Facaderenovering

Københavns Kommune giver op til ¼ af de samlede tilskudsberettigede ombygningsudgifter i tilskud til bygningsfornyelse af andelsboliger opført før 1950.

Vi vil derfor forsøge at få tilskud til den planlagte facaderenovering. Ansøgningsfristen er d. 1. november. Rådgivende ingeniører Gaihede a/s har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen, som vil blive anvendt til at prioritere vedligeholdelsesarbejderne på ejendommen. Vi vil desuden benytte vedligeholdelsesplanen i forbindelse med ansøgning om tilskud til facaderenoveringen.

7. Hjemmeside

Mosegaardens hjemmeside er redesignet og indholdet er opdateret.

Beboernes forum er blevet implementeret på hjemmesiden. Beboerne har mulighed for at tilmelde sig, ved at henvende sig til bestyrelsen pr. mail eller på kontoret i åbningstiden.

8. Mere liv i pigekvarteret

Helle og Frank har gjort et fremragende stykke arbejdet, de har holdt møder med kommunen og byggeteknisk rådgiver, og har løbende orienteret bestyrelsen omkring projektet. Bestyrelsen støtter projektet fuldt ud.

For at undgå ekstra udgifter til vinterarbejde (opvarmning af telte mm.), har foreningen fået kommunens godkendelse til, at forlænge tidsfristen på projektet til november 2014.

Alt det praktiske som indhentning af tilbud, kontrakter mm. bliver udført i 2013. Udførelsen af arbejdet vil begynde marts/april 2014, når det er frostfrit.

9. Affald og fællesarealer

Storskrald skal stilles i de aflåste skure i de to gårde. Storskrald må ikke stilles i midteranlægget eller i porten mellem midteranlægget og Beatevej.

Der er opsat nye containere til elektronik, metal og hård plastik. Dette kan man læse mere om på hjemmesiden.

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle beboere til at sortere affald som beskrevet i Københavns Kommunes pjece om affaldssortering samt altid at huske at låse dørene til storskrald.

10. Bestyrelsesmedlemmer

Bettina Kristensen er fraflyttet d. 15/8/13, og derved ikke med i bestyrelsen længere.

Ingen af suppleanterne ønskede at tiltræde.