

**Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S**  
**Store Kongensgade 24B, 1264 København K**  
30102014 20112014/hb 522/wh

# Referat

af ordinær generalforsamling i

## Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Generalforsamlingen afholdtes i Prøvehallen, ”spinderiet”, Porcelæntorvet 4, 2500 Valby, tirsdag den 28. oktober 2014 kl. 19.00.

**Dagsordenen** var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013/2014 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014/2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand. Bjarne Andersen er på valg.
7. Valg til bestyrelsen. 2 medlemmer for 2 år: Claus Petersen og Daniel Salcedo er på valg.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Formanden, Bjarne Andersen, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede panelet, bestyrelsesmedlemmerne, Kim Andersen, Lajla Rytgård, Daniel Salcedo og Claus Petersen. Statsautoriseret revisor Lars Rasmussen fra Revisionsfirmaet Albjerg, Advokat Henrik Bræmer 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**.

Med generalforsamlingens samtykke blev Henrik Bræmer valgt som **dirigent** og Winnie Høngaard som **referent**.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 6. oktober 2014. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 15 % af de i alt 339 andelshavere være til stede, d.v.s. 51. Der var mødt 94 andelshavere og 5 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 99 andelshavere var repræsenteret.

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

Dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, hvad angik endelig vedtagelse af indkomne forslag, der vedrører vedtægtsændring.

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 følgende spørgsmål/bemærkninger:

En andelshaver spurgte, hvorfor renoveringsprojektet ikke var nævnt i beretningen, og hvorfor der ikke var sket yderligere i sagen.

Hertil meddelte Bjarne Andersen, at størrelsen på projektet, vidst kom bag på alle i foreningen. Bestyrelsen har efterfølgende valgt et byggerådgivningsfirma til at udarbejde en vedligeholdelsesplan, som snarest forventes at foreligge. Herefter vil vedligeholdelsesplanen blive fremlagt på en generalforsamling.

Endvidere oplyste formanden, at meget af bestyrelsens tid blandt andet er brugt på "Pigekvarteret", en forskønnelse af ejendommens udenoms arealer, som blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling i 2012. Desværre er der problemer med nabohøring.

Endvidere blev forespurgt, hvorfor gårdmanden var blevet opsagt. Hertil meddelte Bjarne Andersen, at bestyrelsen har valgt et eksternt firma til pasning af foreningens grønne område, snerydning, trappevask og vinduespuddning, hvorefter foreningen gerne skulle opnå en fremtidig besparelse.

Herefter satte dirigenten beretningen til afstemning, som blev **godkendt**.

### **Ad dagsordenens pkt. 3:**

Lars Rasmussen gennemgik **årsrapporten for 2013/2014**. Han orienterede blandt andet om den anvendte regnskabspraksis og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Endvidere orienterede han om kravene i bekendtgørelsen om oplysningspligt, som ministeriet i december 2013 har vedtaget, hvorefter der stilles krav til udarbejdelse af nøgletalsoplysninger. Nøgletalsoplysningerne er baseret på m2, så kommende andelshavere og andre kan se foreningens økonomi m.v., og herefter sammenligne med andre foreninger. Revisor gjorde opmærksom på, at AB Mosegaarden, benytter vurderingslejen, som fordelingstal.

I andelsværdiberegningen er hensat yderligere kr. 1.300.000,00, som en "buffer" til større vedligeholdelsesarbejder, som f.eks. facaderenovering, eller eventuel fald i ejendomsværdien. "Bufferen" udgør p.t. kr. 6.486.000,00.

Revisor gennemgik andelsværdiberegningen, som indstillet af bestyrelsen. Andelsværdiberegningen udgør kr. 229,1477 pr. fordelings tal. Beregningen er foretaget i henhold til Lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c - den offentlige ejendomsvurdering.

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende spørgsmål:

En andelshaver bemærkede, at et nyt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien kunne være ønskeligt, da der harn bekendt var mange foreninger i København der var ca. 10% dyre.

På forespørgsel blev det meddelt, at en valuarvurdering af ejendommen koster ca. kr. 25.000.

Dirigenten påpegede, at såfremt den offentlige vurderingen skulle falde har bestyrelsen bemyndigelse til, at indhente en valuarvurdering til brug for beregning af andelsværdien.

En andelshaver bemærkede, at honoraret til Brunata ca. kr. 90.000 ikke, som lovet, var blevet billigere. Hertil oplyste Kim Andersen, at bestyrelsen i samråd med administrator, var ved at undersøge udgiften, da fjernaflæsningen blandt andet skulle gøre udgiften billigere.

Det blev forespurgt, hvornår varmemålerne var blevet udskiftet. Hertil meddelte Kim Andersen, at disse var udskiftet ved sidste års varmeaflæsning.

En andelshaver bemærkede, at foreningen har en likvid beholdning på ca. 7,6 millioner – revisor gjorde opmærksom på den kortfristede gæld på ca. 2,7 millioner., hvorefter beholdningen udgør ca. 4,9 millioner – så måske det var en ide, at sætte gang i vedligeholdelsesprojektet eller investere beløbet ordentligt.

Herefter satte dirigenten andelsværdien på kr. 229,1477 pr. fordelingstal og årsrapporten til afstemning.

**Årsrapport for 2013/2014 og andelsværdi kr. 229,1477 pr. fordelingstal blev enstemmigt vedtaget.**

**Ad dagsordenens pkt. 4:**

Lars Rasmussen gennemgik **driftsbudget** for 2014/2015, der var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Der var i budgettet indregnet en boligafgiftsstigning på 3 % med virkning fra den 1. januar 2015. Dog er der fortsat et negativt resultat på kr. 418.707,00, som ”ryger ud af kassen”.

En andelshaver forespurgte, hvorfor boligafgiften skulle stige, når der er likvider i banken. Hertil svarede Daniel Salcedo, at dette blandt andet var til imødegåelse af udgifterne til vedligeholdelsesprojektet.

En anden andelshaver forespurgte, hvorfor der er budgetteret med fald i udgifterne til vedligeholdelse og genopretning. Hertil blev det meddelt, at det ikke forventes at der igen skulle bruges ca. kr. 500.000 til vejvedligeholdelse, som var brugt i 2013/2014,

På forespørgsel til posten til huslejetab, kr. 150.000, blev det oplyst, at dette var manglende indbetalinger fra tomme erhvervslejemål/boliglejemål, hvor erhvervslejemålet skal genudlejes og lejemålene skal overdrages til andele.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2014/2015 med boligafgiftsstigning på 3 % fra den 1. januar 2015 til afstemning. Driftsbudgettet for 2014/2015 samt boligafgiftsstigning blev enstemmigt vedtaget.

**Ad dagsordenens pkt. 5:**

Dirigenten oplyste, at der var 2 forslag fra bestyrelsen, som begge var udsendt med indkaldelsen.

**Forslag 5.1: Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 17, 3. afsnit.**

Nuværende formulering:

”Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.”

**Ønskes ændret til følgende:**

”Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdrag-

elsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer *alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsaktion.*”

Dirigenten meddelte, at ændringen var i overensstemmelse med lovgivningen.

På forespørgsel om ikke oplysningerne kunne læses i foreningens årsregnskab meddelte dirigenten, at bl.a. nøgletal for den enkelte andel ikke kunne læses i årsrapporten, hvorfor udgiften skal betales af andelshaver.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. **Forslaget blev foreløbigt vedtaget**, men da der er tale om en vedtægtsændring, der kræver 2/3 fremmødte på generalforsamlingen, skal forslaget, for at være endeligt, vedtages med gældende majoritet på en ny generalforsamling.

#### **Forslag 5.2: 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.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.”

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

#### **Ad dagsordenens pkt. 6.**

Som formand var Bjarne Andersen på valg. Han var villig til genvalg, og blev genvalgt med applaus.

#### **Ad dagsordenens pkt. 7:**

Der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for to år.

Claus Petersen og Daniel Salcedo var på valg. Begge var villige til genvalg. De blev genvalgt med applaus.

#### **Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

**Formand:** Bjarne Andersen, Horsekildevej 45, 3. sal (På valg i år 2016)

**Bestyrelsesmedlemmer:** Lajla Rytgård, Horsekildevej 17, 3. tv. (På valg i år 2015)  
Kim Andersen, Horsekildevej 49, 4. sal (På valg i år 2015)

Daniel Salcedo, Beatevej 16, 2. tv.  
Claus Petersen, Beatevej 20, 1. tv.

(På valg i år 2016)

(På valg i år 2016)

#### **Ad dagsordenens pkt. 8:**

Som suppleanter var Flemming H. Jørgensen og Nina Arleth på valg. Flemming Jørgensen var ikke repræsenteret. Nina Arleth var villig til genvalg.

Claus Balsvig meddelte, at han var villig til at opstille til posten.

Herefter var Nina Arleth genvalgt og Claus Balsvig valgt, som suppleanter. Begge blev valgt med applaus.

#### **Ad dagsordenens pkt. 9:**

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. 10:**

Bestyrelsen anbefalede ligeledes genvalg af **revisor**, hvorefter Albjerg, Ringager 4C, 2. th., 2605 Brøndby, blev genvalgt.

#### **Ad dagsordenens pkt. 11:**

En andelshaver forespurgte, hvilke tanker bestyrelsen har med hensyn til vedligeholdelsesprojektet. Hertil oplyste Bjarne Andersen, at bestyrelsen endnu ikke har planlagt projektet, men der arbejdes på sagen. En 15 årig vedligeholdelsesplan vil blive fremlagt på en senere generalforsamling. Stigstreng, tag og facader vil temmelig sikkert have 1. prioritet.

På forespørgsel til "pige kvarteret" og de kommende nye haver blev det meddelt, at der bliver taget højde for stilladser, således at de ikke vil ødelægge haverne.

En andelshaver meddelte, at hun ikke har meget vand i hanerne i køkkenet. Bjarne Andersen oplyste, at problemet ville kunne afhjælpes med nye stigstreng.

Bjarne Andersen meddelte følgende **opråb/henstilling fra varmemesteren**:

Hold orden i storskralderummet. Alt storskrald skal sorteres i de opstillede container. Alle beboere har fra Kommunen modtaget en folder om, hvordan affaldet skal sorteres.

Smid ikke cigaretskodder på trapperne eller i kælder/-gangene, og smid ej heller skodder ud af vinduerne.

Bestyrelsen oplyste, at de har indhentet tilbud på anden internetudbyder, som måske kan levere en bedre og billigere løsning til internettet. På bestyrelsens forespørgsel tilkendegav

forsamlingen, at de var enige i at bestyrelsen arbejder videre med projektet.

Der var ikke yderligere til eventuelt, hvorefter dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet.


**Som dirigent:**

  
Henrik Bræmer

**Som referent :**

  
Winnie Høngaard

**I bestyrelsen:**

  
Bjarne Andersen

  
Claus Petersen

  
Lajla Rytönen

  
Daniel Salcedo

  
Kim Andersen

# Bestyrelsesberetning AB Mosegaarden 2013 – 2014

Formand	Bjarne Andersen	På valg 2014
Næstformand	Kim Andersen	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Lajla Rytkønen	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Daniel Salcedo	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Claus Petersen	På valg 2014

## Oversigt

1. Vedligeholdelse, genopretning og fornyelse
2. Nye andelshavere / salg af andele
3. Lejede boliger mv. i Mosegaarden
4. Budgetteret arbejde 2014 - 2015
5. Vanskader
6. Gårdmænd
7. Venteliste
8. Pige kvarter

### 1. Vedligeholdelse, genopretning og fornyelse

Der er ikke lavet nogle større vedligeholdelsesarbejder.

### 2. Nye andelshavere / salg af andele

"Pr. 30. juni har AB Mosegaarden 337 andelshavere og 8 lejere. Af de 337 andelslejligheder er der 94, der er sammenlagt. Desuden er der 2 erhvervslejemål, som begge er udlejet. Vi har i år haft 17 overdragelser af andele, heraf 1 lejelejlighed, som er overgået til andelslejlighed. Der har i år ikke været nogen nye sammenlægninger.

### 3. Lejede boliger mv. i Mosegaarden

Der er kun solgt 1 lejebolig i regnskabsperioden.

### 4. Budgetteret arbejde 2014-2015

En vedligeholdelsesplan er ved at blive udarbejdet, og forventes snarest at forelægge.



## **5. Vandskader**

Vi har haft en stor vandskade som berørte 4 lejligheder. Skaden er udbedret, og udgifterne hertil er dækket af forsikringen.

## **6. Gårdmænd**

Gårdmanden er blevet opsagt med virkning fra den 1/9 2014, idet bestyrelsen har besluttet at ændre strategi for gårdmandens arbejdsområde, og derefter nedlægge gårdmandsstillingen. Bestyrelsen har efterfølgende indgået aftale med et ejendomsservicefirma, der fremover skal passe de grønne områder m.v.

## **7. Venteliste**

Lejligheder til salg fremgår nu på forenings hjemmeside. Interesserede kan tilmelde sig mailinglisten og få mail når der kommer nye lejligheder til salg.

## **8. Pigekvarter**

Gaardum, Helle, Frank og bestyrelsen har afholdt møder og udarbejdet tegningsmateriale, udbudsmateriale og tilhørende materiale. Opgaven har været i udbud, vi venter dog stadig på tilladelse fra vejmyndigheden.

## **9. Solarie**

Efter gentagende problemer med manglende huslejebetaling, har vi set os nødsaget til at opsiges erhvervslejemålet. For at kunne genudleje lokalet, har det været nødvendigt med en større reovering.

# AB Mosegaarden

## November 2014

---

<b>Bestyrelse</b>	Bestyrelseskontor	36 30 93 77	Beatevej 26, st.
Kontortid	Mandag: kl. 19-20 Lukket ml. jul og nytår samt i juli		
Bestyrelsesformand	Bjarne Andersen	36 17 45 34	Horsekildevej 45
Næstformand	Kim Andersen	23 36 33 48	Horsekildevej 49
Bestyrelsesmedlem	Claus Petersen	36 16 29 34	Beatevej 20
Bestyrelsesmedlem	Lajla Rytgård	22 77 40 07	Horsekildevej 17
Bestyrelsesmedlem	Daniel Salcedo	30 40 10 60	Beatevej 16
Hjemmeside E-mail	<a href="http://www.abmosegaarden.info">www.abmosegaarden.info</a> <a href="mailto:bestyrelsen@abmosegaarden.dk">bestyrelsen@abmosegaarden.dk</a>		
<b>Administration</b>	Svend Westergaards Ejendomsadm. A/S, att. Winnie Høngaard	33 13 78 00	St. Kgs.gade 24B 1264 Kbh. K
Træffetid	Hverdage: kl. 10-14		
Telefax	33 32 76 06		
<b>Varmemesterkontor</b>		36 30 00 51	Horsekildevej 17, butik
Varmemester	Torbjørn		
Træffetid	Hverdage: kl. 8-9 Mandag og onsdag: kl. 12-13 Sidste torsdag i måneden: kl. 17-18		
E-mail	<a href="mailto:varmemester@abmosegaarden.dk">varmemester@abmosegaarden.dk</a>		

---

Bemærk: Ved akutte problemer mandag til torsdag efter kl. 15, fredag efter kl. 12 samt i weekenden kontaktes et medlem af Bestyrelsen

- Listen indsættes i boligmappen -