

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24 B  
1264 København K  
København, den 2. juni 2015  
Ejd. 1-522

## **REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

### **i Andelsboligforeningen Mosegaarden, 2500 Valby**

---

År 2015, tirsdag den 5. maj 2015, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i teatersalen i Valby Kulturhus på Toftegårds Plads, 2500 Valby, var omdelt til samtlige medlemmer den 17. april 2015 og havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag fra bestyrelsen – finansieringsmuligheder i en eventuel byggesag:
  - Finansieringsforslag 1 - kontantlån med fast rente og afdrag.
  - Finansieringsforslag 2 - Fordeling: 50 % kontantlån med fast rente og afdrag, 50 % kontantlån med fast rente og 10 års afdragsfrihed.
  - Finansieringsforslag 3 - kontantlån med fast rente og 10 års afdragsfrihed.
3. Forslag fra bestyrelsen – renoveringsprojekt
  1. Renoveringsprojekt vedr. Udskiftning af tag, gennemgang af facader (herunder renovering af udvendige kældertrapper og udskiftning af hoveddøre), udskiftning af stigstreng for brugsvand og omlægning af varme.
  2. Renoveringsprojekt vedr. Udskiftning af tag, gennemgang af facader (herunder renovering af udvendige kældertrapper og udskiftning af hoveddøre) og udskiftning af stigstreng for brugsvand.
  3. Montering af solceller som supplement til foreningens fælles el-forsyning. Der stemmes kun om forslag 3, såfremt forslag 1 eller 2 bliver vedtaget.

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

### **Vedr. dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.**

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog advokat Henrik Bræmer, økonom Christian Thomas Christiansen og Sophie Haxthausen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Foreningen havde endvidere inviteret foreningens tekniske rådgivere Michael Spove og Simon Stoltze London fra firmaet B.K. Consult A/S.

Formanden bød velkommen og foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og Sophie Haxthausen som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette. Dirigenten takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at 139 af foreningens 339 medlemmer var repræsenteret, heraf 18 ved fuldmagt, og erklærede med forsamlingens samtykke generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet to forslag fra andelshaver Flemming Jørgensen. Forslagene var indkommet rettidigt jf. vedtægternes § 26 stk. 2.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at man ved dagens generalforsamling skulle stemme ved simpelt flertal, da vedtægterne kun krævede 2/3 stemmeflerhed, hvis der var tale om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning jf. vedtægternes § 27 stk. 2. Dog krævede et af Flemming Jørgensens forslag kvalificeret flertal (2/3 stemmeflerhed), da det omhandlede salg af fast ejendom.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 2. og pkt. 3. Forslag fra bestyrelsen: finansieringsmuligheder i en eventuel byggesag samt forslag om renoveringsprojekt.**

Dirigenten gav ordet til teknisk rådgiver Simon London fra B.K. Consult A/S, som præsenterede sig selv og firmaet B.K. Consult A/S. Simon London fortalte bl.a., at firmaet havde eksisteret i 45 år og havde kernekompetencer inden for større renoveringsprojekter og byggestyring. Simon London forklarede herefter, hvordan samarbejdet med A/B Mosegaarden var kommet i stand, og at B.K. Consult A/S tidligere havde sammenfattet en bygningsrapport, der viste, hvilke arbejder, det anbefalede foreningen at påbegynde.

Simon London redegjorde for den byggetekniske del af projektet, og fortalte om de enkelte delprojekter; tagudskiftning, etablering af solceller, facaderenovering, udskiftning af stigstreng for brugsvand, samt omlægning af varme (radiatorer).

Om tagudskiftningen fortalte Simon London, hvordan processen ville være i praksis, herunder at beboernes loftsrum ville skulle ryddes i den første fase af tagudskiftningen.

Om etablering af solceller fortalte Simon London, at solcellerne ville fungere som et supplement til foreningens fælles elforsyning, og at tilbagebetalingstiden ville være 7-8 år.

Om facaderenoveringen fortalte Simon London, at facaderne bl.a. ville blive gennemgået for revner og defekte sten, at fugerne ville blive gennemgået, hoveddørene ville blive udskiftet, og kældertrapperne ville blive sat i stand. Foreningen ville dermed få en opdateret klimaskærm.

En andelshaver ønskede oplyst, hvor priserne for arbejderne kom fra. Hertil svarede Simon London, at priserne var et overslag, som var baseret på erfaring, og at man ville sende projektet i udbud hos 3-5 entreprenører for at få de endelige priser, såfremt projektet blev vedtaget.

Flere andelshavere spurgte, hvordan udskiftningen af stigstrengene ville foregå, hvis man for eksempel havde fået etableret nyt badeværelse, havde sammenlagt lejlighed m.v. Simon London svarede hertil, at man i næste fase af projektet – såfremt det blev vedtaget - ville besigtige alle foreningens lejligheder og foretage en registrering af de eksisterende forhold. Hermed ville man tage højde for specifikke tilfælde, der gjorde sig gældende i en andelshavers lejlighed.

En andelshaver satte spørgsmålstegn ved, om man ville kunne nå at besigtige alle lejligheder inden 2016, hvor der var forventet opstart. Simon London bekræftede, at man ville nå at besigtige samtlige lejligheder inden 2016.

Simon London fremlagde herefter delprojektet vedrørende omlægning af varmen. Simon London forklarede, at man ville gå fra et et-strengssystem til et to-strengssystem, hvilket var det almindelige at have i dag.

Flere andelshavere fortalte, at de havde problemer med, at det var meget koldt i deres lejlighed, fordi de kun havde én radiator. Simon London forklarede, at såfremt det var nødvendigt i ens lejlighed, ville man få etableret endnu en radiator. Simon London understregede, at dette ikke ville øge omkostningen for dem, der fik etableret en ekstra radiator. B.K. Consult A/S forklarede, at man ville etablere radiatorer således, at det stemte overens med regulativerne på området.

En andelshaver udtrykte bekymring for, om budgetrammen ville holde, da han i en anden forening havde været ude for, at projektet blev væsentlig dyrere end planlagt.

Økonom Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration forklarede, at man ville kontrollere priserne og sikre, at entreprenørens tilbud ikke oversteg budgettet, som man eventuelt vedtog på dagens generalforsamling. Christian Thomas Christiansen understregede, at man ikke ville indgå kontrakter m.v., hvis projektet – mod forventning – blev dyrere, end budgetteret. Såfremt det viste sig, at entreprenørernes tilbud var markant højere, end budgetteret, ville man indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor en ny budgetramme skulle vedtages.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen havde overvejet at opdele projektet, således at man kun gennemførte omlægning af varme i første omgang og ventede med de andre projekter.

Simon London gennemgik herefter mulighederne for at opnå byfornyelsestilskud fra kommunen. Simon London forklarede, at B.K. Consult A/S selvfølgelig ville forsøge at opnå tilskud, men at mulighederne dog skønnedes begrænsede, da kommunen modtog mange ansøgninger, og da dette projekt ikke indeholdt så mange energimæssige tiltag som andre projekter.

Simon London gennemgik herefter tidsplanen for projektet. Simon London fortalte, at det ville være nødvendigt, at håndværkerne fik adgang til lejlighederne i en periode, men at beboerne ville blive varslet i god tid inden. Simon London fortalte, at renoveringen ville blive gennemført i etaper, og at man ville gøre alt for at være til mindst mulig gene for beboerne.

Simon London opsummerede kort, hvordan processen ville forløbe, og hvad foreningen ville få ud af at have B.K. Consult A/S som teknisk rådgiver på sagen.

En andelshaver spurgte, om man ville vælge den billigste entreprenør, eller om der var andre faktorer, der spillede ind. Simon London svarede, at man primært ville vælge på baggrund af pris, da udbudsmaterialet allerede ville have defineret kvalitet m.v.

Andelshaverne diskuterede efterfølgende fordele og ulemper ved at vente med nogle af arbejderne, samt hvor man ville kunne opbevare sine ting fra loftsrummet under byggeperioden, såfremt man ikke havde plads i sin lejlighed.

Efter en kort pause gennemgik Christian Thomas Christiansen økonomien i forslag 1, forslag 2 og forslag 3. Christian Thomas Christiansen forklarede, hvad finansieringsomkostningerne dækkede, og at finansieringen, herunder spørgsmålet om byggekredit vs. realkreditlån, ville være en løbende dialog med bestyrelsen. Christian Thomas Christiansen gennemgik herefter de enkelte finansieringsmuligheder, herunder realkreditlån med fast rente og afdrag, en "50/50-løsning" samt realkreditlån med fast rente og 10 års indledende afdragsfrihed.

En andelshaver spurgte, om man ville kunne trække renteudgifterne fra i skat. Christian Thomas Christiansen svarede, at dette ikke var muligt, da belåningen lå hos foreningen og ikke hos den enkelte andelshaver. Christian Thomas Christiansen fortalte, at man ved at optage lån gennem foreningen, kunne få et realkreditlån med en væsentlig lavere rente, end man ville kunne få på et banklån med variabel rente som andelshaver.

En andelshaver spurgte, hvornår boligafgiftsstigningen ville træde i kraft, såfremt projektet blev vedtaget. Christian Thomas Christiansen svarede, at stigningen først ville træde i kraft, når man kendte de endelige og faktiske udgifter, hvilket var, når projektet var afsluttet og byggeregnskabet forelå.

En andelshaver undrede sig over, at man ikke kunne se den reelle boligafgiftsstigning ved optagelse af et afdragsfrit lån, da stigningen først reelt ville træde i kraft efter den afdragsfri periode. Christian Thomas Christiansen svarede, at de fleste foreninger valgte at lægge om til et nyt afdragsfrit lån efter den 10-årige afdragsfri periode.

En andelshaver spurgte, om man kunne risikere, at realkreditinstitutterne ikke kunne tilbyde afdragsfrit lån om 10 år. Hertil svarede Christian Thomas Christiansen, at man ikke kunne vide, hvordan markedet ville se ud om 10 år, og at der p.t. ikke var nogen hindring for at kunne foretage en omlægning til en ny afdragsfri periode.

En andelshaver ønskede oplyst, hvordan man ville vurdere lejlighederne ved et eventuelt salg under byggeperioden. Christian Thomas Christiansen forklarede, at man regnskabsteknisk kunne tillægge den offentlige vurdering en del af byggesagen som forbedringer.

Christian Thomas Christiansen gjorde opmærksom på, at projektet ikke ville kunne tillægges som en forbedring til den enkelte lejlighed, men at ejendommen som helhed ville stige i værdi. Christian Thomas Christiansen understregede, at det ikke handlede om, at man ville kunne sælge sin lejlighed for mere, men at man kunne forbedre ejendommen væsentligt uden et fald i andelskronen.

En andelshaver spurgte, hvorfor man ikke havde lavet et forslag, hvor man kun udskiftede radiatorerne, da det var det, der hastede mest. B.K. Consult A/S svarede, at man byggeteknisk anbefalede at skifte taget. En andelshaver supplerede med, at det nogle steder dryppede ind fra taget og mente derfor, at alle arbejderne burde gennemføres.

Andelshaverne diskuterede herefter forslaget om etablering af solceller, herunder solcellernes levetid og omkostningerne ved at vedligeholde dem.

Dirigenten forklarede, hvordan man skulle stemme om forslagene. Dirigenten fortalte, at man først ville stemme om finansieringsforslagene; da finansieringsforslag 1 var mest vidtgående ville man først stemme om det. Såfremt finansieringsforslag 1 blev vedtaget, frafaldt de øvrige finansieringsforslag. Såfremt finansieringsforslag 1 ikke blev vedtaget, skulle man stemme om finansieringsforslag 2 og så fremdeles. Dirigenten besluttede med generalforsamlingens samtykke, at man først ville foretage en vejledende afstemning. Såfremt der var tvivl omkring afstemningens resultat, ville man foretage en skriftlig afstemning.

Dirigenten satte herefter finansieringsforslag 1 til afstemning ved håndsoprækning

*"Finansieringsforslag 1 - kontantlån med fast rente og afdrag."*

**Finansieringsforslag 1 blev nedstemt med majoritet.**

Dirigenten satte herefter finansieringsforslag 2 til afstemning ved håndsoprækning

*"Finansieringsforslag 2 - Fordeling: 50 % kontantlån med fast rente og afdrag, 50 % kontantlån med fast rente og 10 års afdragsfrihed."*

Da stemmeresultatet ikke var klart, besluttede dirigenten at foretage en skriftlig afstemning.

**For stemte: 73**

**Imod stemte: 46**

**Finansieringsforslag 2 var hermed vedtaget.**

Dirigenten besluttede herefter med generalforsamlingens samtykke at stemme om renoveringsprojekterne.

Dirigenten satte forslag 1 vedr. renoveringsprojekt til afstemning ved håndsoprækning.

*"Renoveringsprojekt vedr. Udskiftning af tag, gennemgang af facader (herunder renovering af udvendige kældertrapper og udskiftning af hoveddøre), udskiftning af stigstreng for brugsvand og omlægning af varme."*

Da stemmeresultatet ikke var klart, besluttede dirigenten at foretage en skriftlig afstemning.

**For stemte:79**

**Imod stemte:52**

**Forslag 1 var hermed vedtaget.**

Da forslag 3 vedr. etablering af solceller var betinget af, at forslag 1 eller 2 blev vedtaget, satte dirigenten forslag 3 til afstemning ved håndsoprækning

*"Montering af solceller som supplement til foreningens fælles el-forsyning. Der stemmes kun om forslag 3, såfremt forslag 1 eller 2 bliver vedtaget."*

**Forslaget blev vedtaget med majoritet.**

### **Forslag om brug af tilskudsmuligheder – andelshaver Flemming Jørgensen**

Dirigenten gav ordet til Flemming Jørgensen, som præsenterede sit forslag. Flemming Jørgensen mente, at man skulle udnytte muligheden for at få tilskud, da han mente, at man formentlig ville kunne opnå et tilskud på ca. 4 mio. kr. Dirigenten gjorde opmærksom på, at Flemmings Jørgensens forslag lagde op til, at projektet først ville blive igangsat i 2017 og ikke i 2016, som det oprindelige forslag.

En andelshaver undrede sig over, hvorfor arbejderne jf. Flemming Jørgensens forslag først kunne starte op i 2017. Hertil svarede Flemming Jørgensen, at ansøgningsprocessen hos kommunen var en længerevarende proces, og at han ikke mente, at det ikke ville være realistisk at kunne igangsætte arbejderne i 2016.

Bestyrelsen bemærkede, at de allerede havde været i dialog med kommunen, men at mulighederne for at opnå støtte skønnedes begrænsede, da kommunen lagde stor vægt på ejendommens energimærke. Da foreningen havde energimærke C, og ikke ville få et bedre energimærke efter renoveringsprojektet samt det faktum, at der var begrænsede energimæssige tiltag, var mulighederne formentlig begrænsede.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

#### ***"Forslagstekst:***

*Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at afsøge og indarbejde mulighederne for at opnå byfornyelsestilskud (og evt. andre tilskud) til renoveringsprojektet, herunder at inddrage de nødvendige rådgivere og acceptere at udførelsen først kan ske i 2017."*

**Forslaget blev nedstemt med majoritet.**

### **Forslag om medfinansiering ved salg af tag-arealer – andelshaver Flemming Jørgensen.**

Flemming Jørgensen præsenterede forslaget. Flemming Jørgensen foreslog, at bestyrelsen, i forbindelse med tagudskiftningen, undersøgte og indarbejdede mulighederne for at sælge tagarealerne til eksisterende andelshavere på 4. sal til en reduceret pris. Flemming Jørgensen fortalte, at dette kunne styrke renoveringsprojektets samlede økonomi.

Dirigenten uddybede, at tagarealerne i dag blev solgt til samme m<sup>2</sup>-pris som beboelseslejlighederne, og at Flemmings forslag gik ud på, at man ville sælge arealerne til en reduceret pris.

Flemming supplerede med, at han mente, at det var bedre at sælge arealerne billigere, end slet ikke at sælge dem. Hertil svarede en andelshaver, at man ikke havde en garanti for, at arealerne ville blive solgt, fordi man reducerede prisen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget krævede 2/3 flertal, da det omhandlede salg af foreningens ejendom. Dirigenten anbefalede forslagsstilleren at præcisere og uddybe forslaget og evt. fremsætte det på næste generalforsamling, således at andelshaverne havde et mere klar grundlag at stemme på.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

**"Forlagstekst:**

*Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at afsøge og indarbejde mulighederne for at sælge tagarealer til eksisterende andelshavere på 4. salene til en reduceret pris for at styrke renoveringsprojektets samlede økonomi."*

**Forslaget blev nedstemt med majoritet.**

Der var ikke yderligere spørgsmål til forslagene.


Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**



Henrik Bræmer

**I bestyrelsen:**



Bjarne Andersen



Claus Petersen



Lajla Rytönen



Daniel Salcedo



Kim Andersen