

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
København, den 29. marts 2016  
Ejd. 1-522

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

### i Andelsboligforeningen Mosegaarden, 2500 Valby

År 2016, tirsdag den 29. marts 2016, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i Prøvehallen, "Multisal", Porcelænstorvet 4, 2500 Valby, var omdelt til samtlige medlemmer den 22. marts 2016 og havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag vedr. opsætning af henholdsvis koldt - og varmtvandsmålere.
3. Forslag vedr. frasalg af loftareal til reduceret pris i forbindelse med tagrenoveringen.

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

#### **Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent**

På generalforsamling deltog fra bestyrelsen Bjarne Andersen, Claus Petersen, Jeannie Kjems Nyborg og Kim Andersen.

Herudover var advokat Kim Hansen, økonom Christian Thomas Christiansen og stud.jur. Sophie Haxthausen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt teknisk rådgiver Simon Stoltze London og Michael Spove fra B.K. Consult A/S til stede.

Formanden bød velkommen og foreslog Kim Hansen som dirigent og Sophie Haxthausen som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette. Dirigenten takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at 68 af foreningens 339 medlemmer var repræsenteret, heraf 13 ved fuldmagt, og erklærede med forsamlingens samtykke generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. vedtægternes §§ 26 og 27. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslagene i dagsordenens pkt. 3 imidlertid krævede dels, at 2/3 af foreningens medlemmer var fremmødt, dels kvalificeret flertal, hvorfor disse forslag kun ville kunne vedtages foreløbigt, jf. vedtægternes § 27.



**Ad dagsordenens pkt. 2 – Forslag om opsætning af henholdsvis koldt - og varmtvandsmålere**

Forslaget havde følgende ordlyd:

**FORSLAG  
jf. dagsordenen pkt. 2**

**Byggesag vedr. montering af vandmålere på hhv. koldt og varmt vand (700 stk.)**

*Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder.*

*Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 832.756 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 25. februar 2016.*

*Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.*

*Forslaget vil medføre en anslået boligafgiftsstigning jf. vedlagte fordelingsoversigt af 25. februar 2016.*

*København, den 16. marts 2016.*

*Bestyrelsen for  
A/B Mosegaarden*

Dirigenten gav ordet til teknisk rådgiver Simon S. London, som kort forklarede baggrunden for forslaget. Simon S. London forklarede, at projektet, pga. dets omfang, ville blive betragtet som en nyinstallation, hvilket havde betydning for, hvilke regler der ville gælde for projektet. Man ville ikke kunne komme igennem med at karakterisere projektet som en almindelig renovering, netop pga. projektets omfang. Simon S. London fortalte ydermere, at det var lovpligtigt at montere målere på det varme vand samt at klargøre til montering af målere på det kolde vand. Spørgsmålet var således, om det ville være rentabelt at opsætte målere på det kolde vand. B.K. Consult A/S havde i en rentabilitetsberegning, som var udsendt med indkaldelsen, konkluderet, at det ikke var rentabelt at opsætte målere på det kolde vand. B.K. Consult anbefalede dog alligevel denne løsning, da meromkostningen hertil ville være begrænset, og da det ikke kunne udelukkes, at der i fremtiden ville komme krav til opsætning af målere på koldt vand. Simon S. London fortalte, at det var de lave vandpriser, der gjorde, at det ikke umiddelbart ville være rentabelt. Det kunne dog heller ikke udelukkes, at vandpriserne ville stige i fremtiden.



SWE

Simon S. London forklarede, at man planlagde at flytte stigstrengene ud af badeværelserne og ind i den tilstødende væg, som i en "standard-lejlighed" ville være ud mod entréen. Der ville være flere fordele ved at flytte stigstrengene ud af badeværelset.

En andelshaver spurgte i forbindelse hermed, om man ville modtage lejligheden i samme stand, som man afleverede den til håndværkerne. Hertil svarede Simon S. London, at man selvfølgelig ville bestræbe sig på, at lejlighederne blev afleveret, som de blev modtaget.

En andelshaver undrede sig over, hvordan en overtrædelse af den ny lovgivning ville blive sanktioneret. Dirigenten svarede hertil, at det endnu ikke var klart, hvad sanktionen ville være, men at den formentlig ville være et påbud fra kommunen med efterfølgende økonomisk sanktion i form af dagbøder el. lign. Dirigenten supplerede med, at man ved at få monteret vandmålere også ville få udarbejdet både varmt- og koldtvandsregnskab og dermed kun betale for det reelle vandforbrug.

En andelshaver spurgte, om projektet ville blive en del af det store renoveringsprojekt, som allerede var i gang. Hertil svarede Christian T. Christiansen, at projektet var en udvidelse af det samlede projekt, idet der var tale om ekstraarbejder. Simon S. London supplerede med, at man selvfølgelig hele tiden forsøgte at optimere projektet og forsøgte at holde omkostningerne så langt nede som muligt.

En andelshaver undrede sig over, hvad det ville koste at montere en koldtvandsmåler efterfølgende. Hertil svarede Simon S. London, at det formentlig ville beløbe sig i ca. 2.000 kr.

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

22 stemte imod. Ingen stemte blankt. Resten stemte for. **Forslaget var hermed vedtaget.**

### **Ad dagsordenens pkt. 3 – Forslag vedr. frasalg af loftsareal til reduceret pris i forbindelse med tagrenoveringen.**

Forslag vedr. model 1 havde følgende ordlyd:

## **FORSLAG**

### **jf. dagsordenen pkt. 3.1**

#### **Frasalg af loftareal med henblik på knopskydning (lejlighedsudvidelse)**

I forbindelse med det vedtagne tagprojekt i A/B Mosegaarden tilbyder foreningen at frasælge loftareal over 4. sals-lejlighederne til reduceret købspris, idet det er muligt for foreningen at indrette loftarealerne i forbindelse med etablering af det nye tag under én samlet entreprise til en fordelagtig pris. Muligheden for køb af loftareal til reduceret pris er kun gældende i forbindelse med tagprojektet og nærværende forslag er derfor en enkeltstående mulighed.

#### **MODEL 1**

***Frasalg af loftareal til reduceret pris, normalt fordelingstal og tilbagebetaling af 2/3-dele af besparelsen til AB Mosegaarden ved salg af andelen. På den ekstraordinære generalforsamling***



SWE

den 29. marts 2016 stemmer andelshaverne om forslaget samt om reduktionens størrelse 75%, 50% eller 25%.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen bemyndiges til i samarbejde med byggeudvalget, teknikere og foreningens juridiske og økonomiske rådgivere, at inddrage, indrette og sælge loftareal til de andelshavere på 4. sal, som måtte ønske det, forudsat at dette er teknisk muligt.

Budgetrammen for projektet afhænger af antallet af tilmeldte 4. sals lejligheder. Se vedlagte omkostningsark pr. lejlighed.

Bestyrelsen bemyndiges til at mellemfinansiere udgiften via optagelse af byggelån.

De andelshavere der ønsker at knopskyde underskriver uigenkaldelig tilsagn om inddragelse af loftareal.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge) som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.

Foreningen udfører og mellemfinansiere basisindretningen af det rå loftsareal. Administrator udarbejder byggeregnskab for de enkelte knopskydninger og samlige anlægsomkostninger betales efterfølgende af den knopskydende andelshaver i forbindelse med overtagelse af arealet. Se vedlagte bilag 2.1.

Bestyrelsen er endvidere berettigede til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentlige krav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet at efterkomme. Alle udgifter til andelshaverens individuelle indretning af loftsarealet er andelsboligforeningen uvedkommende og bekostes udelukkende af andelshaveren.

Prisen for loftsarealet beregnes som 75 %, 50% eller 25% af den gns. andelsværdi pr. kvm.

Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler almindelig boligafgift i henhold til det tildelte fordelingstal.

Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne i forbindelse med overtagelse af arealet.

Efterfølgende salg af andelen sker efter foreningens vedtægter samt med tilbagebetaling af 2/3-dele af besparelsen ved købet.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.

#### **Forudsætninger for projektet:**

Fristen for bindende og uigenkaldeligt tilsagn om køb af loftsarealet er onsdag den 20. maj 2016. Denne frist kan dog forlænges, såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt.



SWE

*De økonomiske beregninger for projektet er udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og er baseret på overslagsbudget af 12. januar 2016 fra B.K. Consult. Der er således på nuværende tidspunkt alene tale om anslåede tal.*

*Vedligeholdelse af loftsarealet påhviler andelshaveren, henholdsvis andelsboligforeningen i henhold til de almindelige regler herom, jf. vedtægternes § 10.*

*Projektet omfatter kun de arbejder skitseret af B.K. Consult. Se vedlagte budget "skønnet anlægsplan" dateret 12. januar 2016. Andelshavere afholder alle andre omkostninger til indretning af arealet.*

*Det påhviler andelshaveren at indhente byggetilladelse og eventuelle andre fornødne tilladelser fra offentlige myndigheder til arbejdets udførelse inden arbejdet iværksættes og at forelægge disse tilladelser for andelsboligforeningens bestyrelse. Såfremt der kræves byggetilladelse og eventuelt andre tilladelser fra offentlige myndigheder til arbejdets udførelse, påhviler det andelshaveren at indhente disse og forelægge dem for andelsboligforenings bestyrelse, inden arbejdet igangsættes. Andelshaveren afholder samtlige udgifter i forbindelse hermed.*

*Med hensyn til indretning af loftsarealet forudsættes det endvidere at arbejdet udføres i overensstemmelse med projektet og byggetilladelsen og i god håndværksmæssig kvalitet. Arbejdet udføres for andelshaverens egen regning og risiko og eventuelle aftaler med håndværkere og andre indgås af andelshaveren som bygherre medmindre andet aftales med foreningen.*

*Andelsboligforeningens bestyrelse har bemyndigelse til at ændre/indskrænke det areal, der er mulighed for at overtage. Dette kan bl.a. være som følge af byggetekniske krav fra offentlige myndigheder til ensartethed på ejendommen eller æstetiske og funktionelle hensyn ud fra andelshavernes ønsker til indretning. Andelshaveren kompenseres ved endelig opmåling.*

København, den 16. marts 2016

Bestyrelsen for  
A/B Mosegaarden

Forslag vedr. model 2 havde følgende ordlyd:

## **FORSLAG**

### **jf. dagsordenen pkt. 3.2**

#### **Frasalg af loftareal med henblik på knopskydning (lejlighedsudvidelse)**

I forbindelse med det vedtagne tagprojekt i A/B Mosegaarden tilbyder foreningen at frasælge loftareal over 4. sals-lejlighederne til reduceret købspris, idet det er muligt for foreningen at indrette loftarealerne i forbindelse med etablering af det nye tag under én samlet entreprise til en fordelagtig pris. Muligheden for køb af loftareal til reduceret pris er kun gældende i forbindelse med tagprojektet og nærværende forslag er derfor en enkeltstående mulighed.

## MODEL 2

*Frasalg af loftareal til reduceret pris, normalt fordelingstal og uden tilbagebetaling til AB Mosegaarden ved salg af andel. På den ekstraordinære generalforsamling den 29. marts 2016 stemmer andelshaverne om forslaget samt om reduktionens størrelse 75%, 50% eller 25%.*

*Bestyrelsen for andelsboligforeningen bemyndiges til i samarbejde med byggeudvalget, teknikere og foreningens juridiske og økonomiske rådgivere, at inddrage, indrette og sælge loftareal til de andelshavere på 4. sal, som måtte ønske det, forudsat at dette er teknisk muligt.*

*Budgetrammen for projektet afhænger af antallet af tilmeldte 4. sals lejligheder. Se vedlagte omkostningsark pr. lejlighed.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at mellemfinansiere udgiften via optagelse af byggelån.*

*De andelshavere der ønsker at knopskyde underskriver uigenkaldelig tilsagn om inddragelse af loftareal.*

*Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge) som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.*

*Foreningen udfører og mellemfinansiere basisindretningen af det rå loftsareal. Administrator udarbejder byggeregnskab for de enkelte knopskydninger og samlige anlægsomkostninger betales efterfølgende af den knopskydende andelshaver i forbindelse med overtagelse af arealet. Se vedlagte bilag 2.2.*

*Bestyrelsen er endvidere berettigede til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentlige krav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet at efterkomme. Alle udgifter til andelshaverens individuelle indretning af loftsarealet er andelsboligforeningen uvedkommende og bekostes udelukkende af andelshaveren.*

*Prisen for loftsarealet beregnes som 75 %, 50% eller 25% af den gns. andelsværdi pr. kvm. Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler almindelig boligafgift i henhold til det tildelte fordelingstal.*

*Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne i forbindelse med overtagelse af arealet.*

*Efterfølgende salg af andelen sker efter foreningens vedtægter.*

*Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.*

### Forudsætninger for projektet:

*Fristen for bindende og uigenkaldeligt tilsagn om køb af loftsarealet er **onsdag den 20. maj 2016**. Denne frist kan dog forlænges, såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt.*

*De økonomiske beregninger for projektet er udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og er baseret på overslagsbudget af 12. januar 2016 fra B.K. Consult. Der er således på nuværende tidspunkt alene tale om anslåede tal.*

*Vedligeholdelse af loftsarealet påhviler andelshaveren, henholdsvis andelsboligforeningen i henhold til de almindelige regler herom, jf. vedtægternes § 10.*

*Projektet omfatter kun de arbejder skitseret af B.K. Consult. Se vedlagte budget "skønnet anlægsplan" dateret 12. januar 2016. Andelshavere afholder alle andre omkostninger til indretning af arealet.*

*Det påhviler andelshaveren at indhente byggetilladelse og eventuelle andre fornødne tilladelser fra offentlige myndigheder til arbejdets udførelse inden arbejdet iværksættes og at forelægge disse tilladelser for andelsboligforeningens bestyrelse. Såfremt der kræves byggetilladelse og eventuelt andre tilladelser fra offentlige myndigheder til arbejdets udførelse, påhviler det andelshaveren at indhente disse og forelægge dem for andelsboligforeningens bestyrelse, inden arbejdet igangsættes. Andelshaveren afholder samtlige udgifter i forbindelse hermed.*

*Med hensyn til indretning af loftsarealet forudsættes det endvidere at arbejdet udføres i overensstemmelse med projektet og byggetilladelsen og i god håndværksmæssig kvalitet. Arbejdet udføres for andelshaverens egen regning og risiko og eventuelle aftaler med håndværkere og andre indgås af andelshaveren som bygherre medmindre andet aftales med foreningen.*

*Andelsboligforeningens bestyrelse har bemyndigelse til at ændre/indskrænke det areal, der er mulighed for at overtage. Dette kan bl.a. være som følge af byggetekniske krav fra offentlige myndigheder til ensartethed på ejendommen eller æstetiske og funktionelle hensyn ud fra andelshavernes ønsker til indretning. Andelshaveren kompenseres ved endelig opmåling.*

*København, den 16. marts 2016  
Bestyrelsen for  
A/B Mosegaarden*

Dirigenten oplyste, at man, når man kom til afstemningen, først ville stemme om, hvorvidt man i det hele taget ønskede at sælge loftsarealet til reduceret pris og herefter, hvilken af de to modeller, man ville stemme for og slutteligt, hvilken procentsats man ønskede.

Dirigenten gav herefter ordet til bestyrelsen, som motiverede forslaget.

En andelshaver gav udtryk for, at han mente, at m2-prisen ifølge beregningsmodellerne var for høj sammenlignet med m2-prisen for hans nuværende lejlighed. Formanden svarede, at bestyrelsen havde undersøgt mulighederne og udarbejdet materialet i samarbejde med teknisk rådgiver på baggrund af ønsker fra beboerne, der var fremkommet på den ordinære generalforsamling. Dirigenten understregede i forbindelse hermed, at forslaget ville være en fordel for de beboere, som ønskede at købe loftareal. Hvis man ikke vedtog forslaget, ville beboerne blot skulle købe loftareal til fuld pris.

En andelshaver spurgte, hvad der mentes med, at man solgte loftsareal fra. Hertil svarede bestyrelsen, at det drejede sig om tørreloftet, som var foreningens fællesareal.

Bestyrelsen ønskede en afklaring af, hvor mange der overhovedet var interesserede i at købe loftsareal. Dirigenten foreslog en vejledende håndsoprækning herom. Af de tilstedeværende var 7 beboere interesserede i at købe loftsareal, ud af de ca. 35 som havde mulighed herfor.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, satte dirigenten forslag om, hvorvidt man ønskede at sælge loftsareal til reduceret pris til afstemning. Såfremt generalforsamlingen stemte for dette forslag, ville man efterfølgende stemme om, hvorvidt man ønskede model 1 eller model 2 hhv. uden og med tilbagebetaling af besparelsen ved frasalg.

2 stemte imod. 25 stemte blankt. De resterende, som måtte antages at ville stemme for, udgjorde ikke de nødvendige 2/3 af de repræsenterede andelshavere, som jf. vedtægternes § 27 var nødvendige ved afstemning om salg af fast ejendom. **Forslaget blev derfor forkastet.**

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**

A blue ink signature of Kim Hansen, consisting of a stylized, cursive 'K' followed by 'Hansen'.

Kim Hansen

**I bestyrelsen:**

A blue ink signature of Bjarne Andersen, written in a cursive style.

Bjarne Andersen

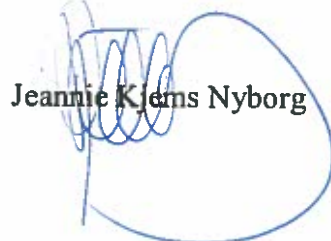
Lajla Rytgånen

A blue ink signature of Claus Petersen, written in a cursive style.

Claus Petersen

A blue ink signature of Kim Andersen, written in a cursive style.

Kim Andersen

A blue ink signature of Jeannie Kjems Nyborg, written in a cursive style.

Jeannie Kjems Nyborg