

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 14. juni 2023

Onsdag den 14. juni 2023 kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Mozartshus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Karens Minde Kulturhus, "Loftet", Wagnersvej 19, 3. sal, 2450 Kbh. SV.

Tilstede var 17 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 medlemmer

Tilstede var endvidere foreningens rådgiver Allan Stokkebro fra Topdahl.

Foreningens formand Morten Svenstrup bød velkommen til denne generalforsamling

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 – forslag – vedr. reovering af foreningens vandrør og faldstammer

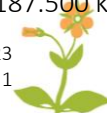
Bestyrelsen foreslår, at foreningens vandinstallationer og køkkenfaldstammer udskiftes. Baggrunden for forslaget er en konkret vurdering fra foreningens tekniske rådgiver Topdahl, som oplyser følgende:

Nedennævnte forslag er fremkommet efter besigtigelse og gennemgang af vandinstallationer, udført af rådgivende ingeniørfirma Topdahl. De nuværende vandinstallationer fremstår i meget forskellig stand og sporadisk skiftet, men der ses installationer fra opførelsestidspunktet udført i galvaniserede rør. Samtidigt er Topdahl blevet oplyst, at der forekommer store temperatursvingninger mellem lejlighederne på samme streng, når der bliver tændt for vandet.

Faldstammer fremstår udskiftet løbende gennem tiden, men enkelte steder ses de originale faldstammer stadig.

Bestyrelsen foreslår derfor at projektet igangsættes med følgende budget:

Udskiftning af vandinstallationer i kælderplan og boliger ...	2.500.000 kr.
Etablering af bi-vandmålere til boliger ...	250.000 kr.
Teknisk rørisolering af nye vandinstallationer ...	500.000 kr.
Murerretableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer ...	312.500 kr.
Tømrerretableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer ...	525.000 kr.
Malerretableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer ...	187.500 kr.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

El-arbejder i forbindelse med udskiftning af rørinstallationer ...	62.500 kr.
Midlertidige toilet- og badeforhold (WC/badekabine i gård) ...	125.000 kr.
Udskiftning af køkkenfaldstammer (6 stk.) ...	312.500 kr.
Relining af ejendommens resterende faldstammer (16 stk.) ...	750.000 kr.
Byggeplads og skurforhold ...	350.000 kr.
Indeksregulering (håndværkerudgifter) ...	0 kr.
Uforudseelige omkostninger ...	618.125 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	6.493.125 kr.
Miljøundersøgelse ...	18.750 kr.
Afsat beløb for asbest sanering ...	187.500 kr.
Teknisk rådgiver ...	815.925 kr.
Byggesagsadministration ...	270.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	7.785.300 kr.
Moms ...	1.946.325 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	390.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	50.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	10.171.625 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	10.200.000 kr.

Bestyrelsen bemyndiges til at optage en byggekredit samt optage et realkreditlån til finansiering af projektet.

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	5.000.000 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.
Optagelse af realkreditlån ...	5.200.000 kr.
Finansiering i alt ...	10.200.000 kr.

Bestyrelsen foreslår en af følgende lånetyper:

Fast rente med afdrag, 30 år		
Årlig omkostning til nyt lån ...	Forventet ydelse: 7,064 %	367.328 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede vedligeholdelse ...		367.328 kr.
Forventet meromkostning ...		0 kr.
Forventet boligafgiftsstigning i % ...		0 %

F5 variabel rente med afdrag, 30 år		
Årlig omkostning til nyt lån ...	Forventet ydelse 6,012 %	312.624 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede vedligeholdelse ...		312.624 kr.
Forventet meromkostning ...		0 kr.
Forventet boligafgiftsstigning i % ...		0 %

Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage realkreditlånet, når bestyrelsen vurderer, at det er fordelagtigt for foreningen.

Beregningerne er baseret på oplysninger fra Nordea pr. 30/4-2023.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Forud for behandling af forslaget gennemgik Allan Stokkebro, fra rådgiver Topdahl det udarbejdede oplæg til renoveringsarbejderne i ejendommen. Oplægget havde også ligget på hjemmesiden forud for generalforsamlingen. Allan Stokkebro oplyste at arbejdet vil tage 5-6 uger pr. opgang. Der opsættes toilet-/badevogn og der vil blive etableret vandtappedsteder på trappeopgangen under byggeriet. Kemi-toilet kan leveres, hvis man f.eks. er dårligt gående og ikke kan komme til toilet-/badevogn. Der vil forekomme efterreparationer, så hvis man har fliser til overs fra tidligere arbejder i køkken/bad, så kan disse bruges ved efterreparationer. Der afholdes løbende beboermøder ca. 14 dage før igangsætning.

Af spørgsmål/bemærkninger fra forsamlingen fremkom følgende punkter til rådgivers oplæg:

Hvor sættes de nye vandrør, hvad med køkkenskabe og hvad er cirkulation

Svar: Vandrørene bliver etableret lodret og skal der arbejdes bag skabe i køkkener, forventes det at andelshaver selv tømmer skabe før arbejdet påbegyndes. Der etableres varmtvandrør med cirkulation, som betyder at det varme vand kommer hurtigt ud af hanen, da varmen på det varme vand vil være konstant.

Forslaget om etablering af vandrør og faldstammer blev **enstemmigt vedtaget**.

Forud for behandling af finansieringsform var der en livlig debat om for og imod de to finansieringsforslag med dels fast rente og variabel rente.

Som det mest vidtgående forslag om finansiering blev forslag med fast rente med afdrag taget til afstemning først.

Fast rente med afdrag, 30 år

Årlig omkostning til nyt lån ...	Forventet ydelse: 7,064 %	367.328 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede vedligeholdelse ...		367.328 kr.
Forventet meromkostning ...		0 kr.
Forventet boligafgiftsstigning i % ...		0 %

Forslaget blev **vedtaget**

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 19:04.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om andelsboligforeningen på:

mozartshus.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen)
Lene Hansen, dirigent - Morten Svenstrup, formand
Keld Holm Frederiksen (best.medl.) - Simon Rasmussen (best.medl.)
Sara Keir Wright ((best.medl.) - Sigurd Kristensen (best.medl.)



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-20 08:57:03 UTC



Simon Enemærke Bech Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: 9ae8fa2b-4259-4ca9-8b7a-3ee4555768ce

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-20 18:23:48 UTC



Sara Keir Wright

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: 5328546d-455d-4de1-87a7-499a62d097b5

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-21 19:25:10 UTC



Keld Holm Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: b507cd8a-6abd-444d-a5b1-77bbc6920719

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-22 16:44:31 UTC



Sigurd Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: 6964a081-a589-45c5-9add-c229c933cdc5

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-25 16:31:00 UTC



Morten Pikhart Svenstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: a0d0d380-6472-4955-ab67-c9cbb6b05525

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-06-26 18:18:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: B3ME3-QYHB2-K2L5S-8Z3E4-KZMXX-B3GFI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>