

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 15. august 2024

Torsdag den 15. august 2024 kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Mozartshus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Karens Minde Kulturhus - Mødelokale "Stuen", 1.sal, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Tilstede var 18 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21.

Foreningens formand Simon Enemærke bød velkommen til denne generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Winnie Worsøe som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

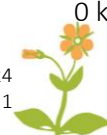
Ad 2 – Forslag vedr. ændring af budget for reovering af vandinstallationer og køkkenfaldstammer

Foreningen er i gang med en række nødvendige vedligeholdelsesprojekter. Desværre har disse projekter vist sig at blive dyrere end først antaget (budget: 10.200.000 kr.) og bestyrelsen forslår derfor at budgettet ændres til 12.400.000 kr. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at optage realkreditlån på 13.000.000 kr. til finansiering af projektet.

Bestyrelsen foreslår derfor, at budgettet for vvs-projektet ændres således som anført nedenfor. Samtidigt foreslår bestyrelsen at finansieringen ligeledes ændres således som beskrevet nedenfor.

Bestyrelsen foreslår derfor at projektet igangsættes med følgende budget:

Udskiftning af vandinstallationer i kælderplan og boliger ...	3.580.634 kr.
Teknisk rørisolering af nye vandinstallationer ...	278.250 kr.
Murerarbejder ...	681.935 kr.
Tømrerarbejder ...	1.054.319 kr.
Malerarbejder ...	253.450 kr.
El-arbejder ...	114.186 kr.
Midlertidige toilet- og badeforhold (WC/badekabine i gård) ...	0 kr.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Udskiftning af faldstammer ...	1.319.800 kr.
Byggeplads ...	0 kr.
Uforudseelige omkostninger ...	756.228 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	8.038.802 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	895.000 kr.
Fællesbetingelser og kvalitetssikring (rådgiver) ...	99.452 kr.
Beboerrelationer (rådgiver) ...	180.250 kr.
Byggesagsadministration ...	325.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	9.538.504 kr.
Moms ...	2.384.626 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	390.000 kr.
Forsikring ...	50.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	12.363.130 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	12.400.000 kr.

Foreningens tekniske rådgiver Jesper Jensen fra Topdahl orienterede om projektet og forklarede prisstigningen, som primært skyldes almindelige prisstigninger i samfundet (særligt lønomkostninger er steget) samt at rørføringen i lejlighederne har vist sig at være mere forskellig fra lejlighed til lejlighed end først antaget.

Winnie Worsøe fra SJELDANI gennemgik de to forslag til finansiering.

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	5.000.000 kr.
Reserveret til asbestsanering ...	-2.500.000 kr.
Reserveret til karnapper - renovering ...	-1.950.000 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.
Optagelse af nyt realkreditlån ...	11.850.000 kr.
Finansiering i alt ...	12.400.000 kr.

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

Finansieringsforslag A - Fast rente med afdrag

Nyt lån ...	13.000.000 kr.
Årlig omkostning til nyt lån ...	Forventet ydelse 6,488 % 1.103.440 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede vedligeholdelse ...	-300.000 kr.
Forventet meromkostning ...	803.440 kr.

Finansieringsforslag B - Fast rente, løbetid 30 år, halvdelen med afdrag (a) og halvdelen uden afdrag (b)

Nyt lån (a) med afdrag ...	6.500.000 kr.
Nyt lån (b) uden afdrag ...	6.500.000 kr.
Årlig omkostning til nyt lån (a) ...	Forventet ydelse 6,488 % 421.720 kr.
Årlig omkostning til nyt lån (b) ...	Forventet ydelse 4,792 % 311.480 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede vedligeholdelse ...	-300.000 kr.
Forventet meromkostning ...	433.200 kr.

Til generalforsamlingens beslutning: Bestyrelsen foreslår finansieringsforslag B. Dette har den konsekvens at boligafgiften, reguleres med 4 % årligt de kommende 10 år og ikke kun 2 % som tidligere. Der blev udleveret et budget for de kommende 10 år. Ved valg af denne finansieringsløsning (B) forventes foreningen af have en opsparing om 10 år på ca. 6.000.000 kr., hvis der ikke opstår uforudsete projekter i perioden.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage realkreditlånet, når bestyrelsen vurderer, at det er fordelagtigt for foreningen. Bestyrelsen bemyndiges også til at vælge længde på afdragsfri periode.

Beregningerne er baseret på oplysninger fra Realkredit Danmark pr. 24/6-2024.

Boligafgiftsstigningen på 2 % vil træde i kraft umiddelbart efter generalforsamlingen.

Forslaget og finansieringsforslag B blev **vedtaget**.

Orientering om asbest-projekt

Foreningens tekniske rådgiver Bartek Urhøj Gelert fra Topdahl orienterede om projektet. Forud for generalforsamlingen havde bestyrelsen holdt møde med rådgiver, da projektet ikke har fungeret som forventet. Dette er konstateret og dokumenteret af såvel andelshavere som bestyrelse. Årsagen er blandt andet manglende projektstyring og personaledekning fra Topdahls side i ferieperiode.

Asbestprojektet forventer at overskride tidsplanen med 14 dage og Topdahl er opmærksomme, at dette ifølge kontrakten kan koste dagsbøder.

Alle medarbejdere på projektet er certificerede til at udføre arbejdet.

Aktive sluser er markeret med gule afspærringer. Disse må ikke anvendes af beboerne. Alle aktive sluser gennemgås og kontrolleres hver dag inden arbejdet starter.

Der tages løbende prøver, som kontrol på om arbejdet er udført korrekt. Arbejdet afsluttes først når kontrollen er godkendt.

I forhold til skunke på 3. sal, så overvejer bestyrelsen at lade anvendelsen af skunke uden rør fortsætte som nu. Der tages løbende prøver og beslutningen kan først træffes når resultat fra prøverne kendes. Alle arbejder i skunke i de enkelte lejligheder afsluttes samme dag, så det generer beboerne mindst muligt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/mozartshus

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Simon Enemærke Bech Rasmussen (formand), Sara Keir Wright (bestyrelsesmedlem), Jan Vejle (bestyrelsesmedlem), Iben Schandel (bestyrelsesmedlem) og Keld Holm Frederiksen (bestyrelsesmedlem)



PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-09-04 13:13:23 UTC



Simon Enemærke Bech Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-09-05 06:29:23 UTC



Keld Holm Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-09-06 08:31:16 UTC



Jan Vejle

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: e0358cea-d023-4330-9605-13134ec905d5

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-09-06 15:15:14 UTC



Sara Keir Wright

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-09-08 19:16:12 UTC



Iben Schandel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: 24886aa0-90a7-4ae8-9be7-7775de3ad753

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-09-11 09:23:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: QBXM7-BW5DO-36TEY-EJK71-AJ7YB-EL38H

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**