

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B, 1264 København K

Referat

af ekstraordinærordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Generalforsamlingen afholdtes i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby, onsdag den 11. maj 2022 kl. 19.00.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag – udskiftning af vinduer og kælderdøre

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

Formanden, Sandie Bøgelund, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og præsenterede Simon Stoltze London fra BK Consult A/S, samt Rikke Bødker Nielsen og Simon Sylow fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Vedr. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Sandie Bøgelund foreslog Simon Sylow som dirigent og Rikke Bødker Nielsen som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig dette.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 26. april 2022. For at være beslutningsdygtige skulle mindst 15 % af de i alt 333 andelshavere være til stede, d.v.s. 50.

Der var i alt 80 andelshavere repræsenteret, heraf 24 ved fuldmagt.

Vedr. dagsordens pkt. 2 – Forslag vedrørende endelig vedtagelse af altanprojekt

Forslaget var fremsendt til samtlige andelshavere og havde følgende ordlyd:

”Forslag 1

Byggesag vedrørende udskiftning af vinduer mod gade og gård og kælderdøre

På den ordinære generalforsamling i 2021, fik bestyrelsen bemyndigelse til at gå videre med de indledende arbejder i forhold til et vinduesudskiftningsprojekt og nu er bestyrelsen klar til at stille et forslag.

Projektet vedrører udskiftning af alle foreningens vinduer både mod gaden og mod gården. Ligeledes indeholder projektet udskiftning af eksisterende altandøre, dvs. dem som ikke indgår i det verserende altanprojekt.

De nye vinduer vil naturligvis blive i stil med de nye altandøre, således at facadepartierne matcher efter projektet er gennemført. Vinduerne mod gaden forventes at blive udskiftet til nye vinduer med samme inddeling af glas, dog hvor den lille rude i hjørnet kan anvendes som trækrude. På generalforsamlingen vil der være mulighed for at se et demovindue, herunder teste dets funktioner.

Ligeledes vil samtlige kælderdøre blive udskiftet.

Bestyrelsen ønsker på baggrund heraf bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenører om udførelsen af entreprisen.

Arbejderne har en samlet forventet budgetramme på 35.101.906 kr. jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S d. 24. april 2022.

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 byggekredit i hele udførelsesfasen, samt benytte 7.250.000 kr. af foreningens opsparing. Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at hjemtage endelig realkreditfinansiering for maksimalt 27.851.906 kr. fordelt på 2 lån:

- Lån nr. 1 bliver 50% af ovenstående beløb, finansieret over 30 år med fast rente og med afdrag.*
- Lån nr. 2 bliver 50% af ovenstående beløb, finansieret over 30 år med faste rente, men uden afdrag.*

Til at dække ydelsen på ovenstående lån, bemyndiges bestyrelsen til at anvende 520.000 kr. af foreningens overskudslikviditet som fremadrettet forventes at udgøre ca. 890.000 kr. Den resterende del af ydelsen finansieres med en boligafgiftsstigning, som forventes at udgøre ca. 8,6 %.

Andelskronen vil ikke blive påvirket, da foreningen har en reserve til vedligehold i regnskabet. Byggeprojektet forventes ligeledes at medføre en forbedringsværdi på ejendommen, der opgøres af teknisk rådgiver og foreningens valuar efter arbejdets udførsel.

Forslaget kræver simpelt flertal.

Bestyrelsen AB Mosegaarden

Ekstraordinær generalforsamling

11. maj 2022”

A/B Mosegaarden

Byggesag vedr. udskiftning af vinduer med trækrude og med sprosse

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budgetforslag
	Kr.
Entrepriseudgifter iht. Overslagsbudget fra BK Consult d. 25. januar 2022 inkl. moms	24.874.500
Udskiftning af kælderdøre	1.656.250
Uforudsete udgifter, inkl. moms	3.979.613
Teknisk rådgivning (9%), inkl. moms	2.626.544
Miljøscreening	30.000
Diverse offentlige gebyrer (eksempel)	30.000
Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v., inkl. moms	5.000
Finansieringsomkostninger og entreprisforsikring	1.000.000
Juridisk og økonomisk bygherrerådgivning, inkl. moms	900.000
I alt inkl. moms	35.101.906

2. Finansieringsplan:

	Kr.
Samlet budgetramme	35.101.906
Opsparede midler	-7.250.000
I alt	27.851.906

3. Driftsbudget:

Årlige UDGIFTER:

Finansieringsforslag 1 - 50% med afdrag og 50% uden afdrag

	Kr.
50% - Ydelse på 30-årigt 3% kontantlån med fast rente og afdrag, ydelsespr uge 16, 2022	779.853
50% - Ydelse på 30-årigt 3% kontantlån med fast rente og 30 års afdragsfrihed, ydelsespr uge 16, 2022	487.408
Lejeforhøjelse	-9.692
Anvendelse af overskudslikviditet	-520.000
Udgifter i alt	737.570
Estimeret boligafgiftsstigning i procent	8,58%
Estimerede stigning pr. måned for en lejlighed på 51 m2	kr 141,56

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København d. 24. april 2022

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Simon Sylow

Dirigenten gav ordet til formanden Sandie Bøgelund, som motiverede forslaget. Baggrunden for forslaget var, at der i foreningen har været øgede omkostninger på reparation af de nuværende vinduer. Ligeledes vil nye vinduer højst sandsynligt forbedre støj gener og mindske varmekonsumet i lejlighederne.

Herefter gav dirigenten ordet til Simon Stoltze London fra BK Consult A/S, som gav en teknisk gennemgang af forslaget.

Simon Stoltze London bemærkede, at de nye vinduer vil være 3 lags, og derved blive tungere end de nuværende, hvilket også betyder at sprosserne på ruderne vil blive en smule større end de er i dag. Når udbudsmaterialet udarbejdes, vil der blive lagt vægt på et ønske om så smalle modeller som muligt. Projektet forventes at ville tage 8-10 måneder når først det bliver sat i gang. Dog vil der være nogle måneders arbejde i forhold til projektering og forberedelse nu her. Hvis alt går vel kunne opstarten af projektets udførelsesfase være i starten af 2023.

Simon Stoltze London vil være foreningens kontaktperson i forhold til den daglige drift.

De "gamle" altandøre vil blive udskiftet til de samme som de nye altandøre i det verserende altanprojekt.

Andelshaverne opfordrede til, at der kommer vendebeslag på de nye vinduer, at de bliver så pudsevenlige som muligt, samt at der kommer stormkroge på. Dette tog bestyrelsen og rådgiver til efterretning.

De nye vinduer forventes at have en garanti på 25 år, samt en levetid på 30-40 år.

Simon Stoltze London oplyste endvidere, at udskiftningen af vinduerne hos de enkelte beboere vil tage ca. 2-3 dage pr. lejlighed.

Andelshaverne vil typisk blive varslet 14 og 3 dage før.

Flere andelshavere udtrykte bekymring om mindre lysindfald. Hertil svarede Simon Stoltze London, at man vil forsøge at finde den mest optimale løsning, således at der sikres så meget lysindfald som muligt.

Dirigenten oplyste, at hvis der var foretaget ændringer i de enkelte lejligheder, som ville skulle fjernes, vil dette som udgangspunkt være for andelshavers egen regning.

Efter spørgsmål og kommentarer til det tekniske ved forslaget, gennemgik dirigenten budgettet til forslaget.

Bestyrelsen bemyndiges ved forslaget til at indgå aftale med teknisk rådgiver, entreprenør og økonomisk rådgiver.

Til projektet vil der blive brugt kr. 7,25 mio. af foreningens opsparede midler. Resten finansieres over 30 år, hvoraf 50 % vil blive med fast rente og afdrag. De resterende 50 % vil blive med fast rente men uden afdrag i 10 år.

De enkelte lejligheder vil skulle betale en estimerede boligafgiftsstigning på 8,6%, svarende til en stigning pr. måned for en lejlighed på 51 m² på ca. kr. 141,56

Dirigenten gjorde opmærksom på, at boligafgiftsstigningen på 8,6% vil træde i kraft umiddelbart efter generalforsamlingen og at den likviditet, som ville blive opsparet indtil opstart, vil kunne anvendes i projektet.

Efter spørgsmål og bemærkninger til forslagens budget, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 52

IMOD: 28

BLANKT: 0

Dirigenten og formanden takkede herefter god ro og orden, hvorefter dirigenten hævede generalforsamlingen.

Referatet underskrives digitalt af:

Som dirigent:

Simon Sylow

I bestyrelsen:

Sandie Bøgelund

Bjarne Andersen

Claus Petersen

Anders Alslev

Caitlin Madden

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.”

Simon Foss Sylow Madsen

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:92752322

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-31 06:49:56 UTC

NEM ID 

Anders Alslev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-623252412842

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-31 07:05:06 UTC

NEM ID 

Bjarne Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-790668126816

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-05-31 09:06:45 UTC

NEM ID 

Sandie Bøgelund Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-311180670804

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-05-31 18:17:43 UTC

NEM ID 

Claus Ib Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-080595854311

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-06-01 14:26:23 UTC

NEM ID 

Caitlin Madden Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mosegaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-013121762312

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-03 17:40:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OCEZS-M7JA5-FA6EX-M25XE-Z8NWWQ-2Y5WX

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 tidsstemplet 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/validate>