

## Referat fra ordinær generalforsamling 27. oktober 2021

Onsdag den 27. oktober 2021, kl. 19.00 afholdtes ordinær 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.

Forud for generalforsamlingen var foreningens medlemmer samlet kl.- 18.00 til spising på Karens Minde.

Tilstede var 23 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 23 medlemmer

Foreningens formand Morten Svenstrup bød velkommen til denne generalforsamling, og startede med et øjeblikks stilhed for de andelshavere, der var afgået ved døden i årets løb.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og Charlotte Engell som referent. Begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 3/5 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis der ikke kan vedtages vedtægtsændringer på grund af manglende fremmøde, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage.

### Ad 2 - Beretning

---

Beretningen havde været offentliggjort inden generalforsamlingen og gengives herved:

Bestyrelsens beretning for A/B Mozartshus 2020/2021

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2020, mødtes én aften om måneden, undtaget juli måned.

Bestyrelsesmøderne finder sted i beboerlokalet, Straussvej 3, kælderen.

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Morten Svenstrup og bestyrelsesmedlemmer Simon Enemærke Rasmussen, Camille Raisch Kambjerre, Thomas Bidstrup og Rie Andersen. Sara Keir Wright og Marianne Christensen har været Suppleanter i perioden.



# Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

## **Valg til bestyrelsen:**

På valg i år er formand, Morten Svenstrup og bestyrelsesmedlem Camille Raisch Kambjerre, som begge modtager genvalg. Der skal derudover vælges 2 suppleanter og 2 interne/kritiske revisorer. Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen opfordrer beboerne til at overveje, om en plads i bestyrelsen, eller som suppleant kan være interessant. Arbejdet giver indflydelse på hvordan vores forening drives. Desuden kan arbejdet være lærerigt, idet man kan få indsigt i byggeprojekter og meget andet.

## **Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:**

### ***Renovering & Vedligehold:***

Udover de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder, er renovering af husets sokkel og de udvendige kældertrapper blevet færdiggjort. På altaner mod gaden, blev der i samme forbindelse monteret vandnæser. Befæstelsen af disse voldte desværre lidt problemer for entreprenøren, men er blevet udbedret her i september. Altanfronterne har været afvasket, og vi håber at de nu holder sig pæneremed funktionelle vandnæser, som leder vandet væk fra altanfronterne.

Som de fleste ved er der blevet nedsat et altanudvalg, med henblik på af undersøge muligheder og ønsker for yderligere altaner i gården. Der har været afholdt to beboermøder, og vi glæder os til athøre mere fra altanudvalget.

Den fælles fiberløsning fra Parknet er også kommet op at køre, til stor glæde, ikke mindst økonomisk, for langt de fleste.

Som vedtaget på sidste års GF, er der, for at forbedre indeklimaet i hele huset, blevet opsat radiatorer samt etableret ventilation med varmegenvinding i tørrekældre.

Mozartshus har takket være initiativ fra David Tange, fået hjertestarter.

### ***Renhold af Fællesarealer:***

Fællesarealerne ser ok ud i år, men der er stadig enkelte som efterlader affald, især i kældrene, så sørg for at få jeres affald helt ud i containerne. Storskraldsrummet i gården har været meget belastet et par gange, med store mængder skrald foran rummet, til stor gene for os alle, og især for gårdlauget som må rydde op. Husk at følge de opsatte retningslinier på storskraldsrumme.

### ***Salg & Vurderinger:***

Der er siden sidste generalforsamling blevet handlet 7 lejligheder. Fire lejligheder er solgt internt, to af dem til sammenlægning og resten til den eksterne venteliste, jvf. vedtægterne, uden brug af ejendomsmægler, og uden afvigelse fra vurderingsprisen. Formanden har forestået salget af alle lejligheder. Salgene er forløbet godt og bestyrelsen fortsætter med at varetage salg.

En lejlighed er stadig under afvikling efter et dødsfald.

Interessen for at blive andelshaver er stadig meget stor og ventelisten åbner igen for opskrivning d.1/2-2022.

Der har i hele perioden været mange henvendelser om opskrivning på ventelisten. Der skal laves vurdering af alle lejligheder i forbindelse med salg, og Mozartshus benytter fortsat Friborg & Lassen som vurderingsselskab. Der forlanges el- og VVS attest ved salg af lejligheder.

Der benyttes fortsat den offentlige ejendomsvurdering, hvor A/B Mozartshus er her vurderet til 67.mill. kr.

### ***Fremleje:***

Bestyrelsens har stadig fokus på fremleje. Alle former for fremleje skal ske i henhold til foreningensvedtægter og SKAL godkendes af bestyrelsen. Fremlejekontrakter SKAL ifølge vores vedtægter, have administrators godkendelsespåtegning.

### ***Vedtægter:***

Bestyrelsen arbejder stadig, i tæt samarbejde med ABF, på en gennemgribende opdatering afforeningens vedtægter. Det forventes præsenteret på næste ars ordinære generalforsamling.



# Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

## **Økonomi:**

A/B Mozartshus har stadig en meget sund økonomi, og et relativt stort indestående i banken. Bl.a. derfor, og forbindelse med udarbejdelse af ny vedligeholdelsesplan i 2019, vil bestyrelsen, i de kommende år, afsætte flere midler til renovering af vores dejlige gamle hus.

Vedligeholdelsesplanen følges, dog med små justeringer i samråd med rådgiver.

Efter nogle års stilstand i andelskronen foreslår bestyrelsen, i samråd med revisor og administrator, at lade denne stige fra 9.869,23 til 10.363,00 i henhold til årsrapporten.

## **Erhvervslejemål:**

Foreningen har stadig tre erhvervslejemål i de to kælderlokaler på Mozartsvej 15 og kælderlokalet på hjørnet af Mozartsvej og Straussvej. Alle tre lokaler er udlejet.

## **Gårdlauget:**

Gårdlauget kører stadig med deltagelse af alle tre ejendomme. Marianne Christensen fra Mozartshus er ny formand i laudet.

Gårdlauget har efter mange års godt arbejde fået udskiftet porten. Efter lidt opstartsproblemer, synes porten nu at køre rigtig fint, og vi takker for det gode arbejde

## **Hjemmeside:**

Foreningens hjemmeside [www.mozartshus.sjeldani.dk](http://www.mozartshus.sjeldani.dk) indeholder dokumenter om ejendommen. Kontaktoplysninger til bestyrelsen, administration, vicevært og håndværkere findes også på hjemmesiden. Vi opfordrer til at beboere melder sig til nyhedsbrevet via hjemmesiden.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget **enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2020/2021, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside. Dirigenten oplyste at årets resultat var et overskud på 22.478 kr.

Andelsværdien er fastsat i h.t. den offentlige vurdering pr. 1.10.2020 på 67.095.580 kr. Egenkapital til andelskroneberegning udgør 43.856.216 kr. Der afsættes en reserve på i alt 10.271.399 kr. før beregning af andelsværdi.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender ikke valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	27.10.2021
A1 Foreningens navn ...	Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a.
A2 Adresse ...	Straussvej 3-17 og Mozartsvej 15, 2450 København SV
A3 CVR-nr. ...	15359528



# Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Offentlig vurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	67.095.580 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	15.503 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	10.271.399 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.373 kr. pr. m2

## Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	680 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	10.361 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.064 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	13.424 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2019)
----	--	-----------

## Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	74 %
---	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **10.363,00 kr. pr. m2** (sidste år 9.869 kr. Pr. m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021-2022, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside.

Boligafgiften stiger automatisk hvert år pr. 1.8. med 2%, jf. beslutning truffet på ordinær generalforsamling den 25.10.2017, og kælderleje stiger 2 % pr. 1.8 jf. lejekontrakt.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



# Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med finansiel rådgiver – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 - valuarvurdering

Steven og Nastasha stiller forslag om at foreningen overgår til valuarvurdering.

Motivation blev fremlagt af Steven: Afklaring af muligheden for overgang fra offentlig vurdering til valuarvurdering for AB Mozartshus. AB Mozartshus har tidligere valgt at afvente offentlige ejendomsvurderinger for andelsboliger. Folketinget vedtog 23. februar 2021 en ændring af ejendomsvurderingsloven, der medfører, at der fremover ikke bliver udarbejdet offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger. Mange andelsforeninger blandt andet flere her i Sydhavn er allerede overgået til, eller har afventende, valuarvurderinger, hvor værdierne af ejendomme afspejler den faktiske værdi. Formålet med en valuarvurdering er at få angivet et realistisk niveau for vurderingen af vores forening, da den offentlige ejendomsvurdering af andelsboliger i dag langt fra afspejler virkeligheden omkring os og prisen på vores boliger. En eventuel højere værdi af vores boliger stiller os alle sammen stærkere i forhold til lån, fremtid m.m. Det er vigtigt for vores boligforening at vælge en valuarvurdering, så vi kan få udarbejdet et retvisende og aktuelt billede af vores ejendoms værdi og dermed andelshavernes reelle formue.

Forslaget gav anledning til mange kommentarer fra forsamlingen med både for og imod valuarvurdering.

Det blev oplyst, at Folketinget forventes at komme med et udspil (og senere vedtagelse) om, hvad der skal ske med andelsboligforeninger, der stadig anvender offentlig vurdering – dette forventes inden 31.12.2021. Bestyrelsen forventer også der kommer et udspil fra ABF, hvorfor bestyrelsen anbefalede forsamlingen at afvente regering og ABF, før der udarbejdes en valuarvurdering, som også koster en del penge (ca. 50.000 kr. Derudover blev det foreslået, at der indkaldes til et beboermøde når der kommer en udmelding fra ABF. Der var stor tilslutning fra forsamlingen til at afvente regering og ABF. Med baggrund i ovennævnte kommentarer blev det af, et medlem foreslået at bestyrelsen fik bemyndigelse til at indhente en valuarvurdering til næste års ordinære generalforsamling, såfremt der ikke kommer et udspil fra regeringen eller en udmelding fra ABF. Med dette blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. Andel

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 5.01 ændres.

Nuværende formulering:

§ 5.01 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Ændres til:

§ 5.01 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres areal.

Motivation:

Ændringen stilles, for at vedtægterne afspejler, hvad foreningen gør i praksis.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinære generalforsamling. Indkaldelse udsendes inde 14 dage.



# Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

## Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. Fremleje

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 9.02 slettes.

I dag står der i:

§ 9.02 Uanset bestemmelsen i § 3 og § 9 stk. 1 skal det være forældre muligt at købe andelslejligheder til livsarvinger. Livsarvingen opnår tidsubegrænset brugsret til andelen. Brugsretten er personlig og kan ikke overgå til f.eks ægtefælle, samlever eller andre. Ved ophør af brugsretten skal andelen overdrages i medfør af vedtægternes § 13. Andelshaver er fortsat den forælder, der er meldt ind i Boligejerforeningen Mozartshus. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Motivation: Der er i løbet af de sidste år blevet solgt flere lejligheder til forældre køb. Det har vist sig at rumme nogle problematikker, vi ikke tidligere har skulle forholde os til. Det er derfor vores vurdering, at vi må tage fat og få kigget på denne vedtægt. Er den stadig formåls tjenlig for vores forening?

Vi vil gerne undgå muligheden for at se vores andele som investeringsobjekter og køb af dem med det for øje. Vi vil gerne have andelshaver ind i vores forening, som vil den boform som andelsboligen/andelstanken repræsenterer. Det vi desværre ser sker, er et tydeligt lejerforhold med det manglende medansvar og interesse, som det kræver at bebo og indgå i en andelsforening.

I arbejdet med overgangen til ABFs standardvedtægter (sker først til næste GF) er muligheden for at bevare forældre køb vendt med juristerne hos ABF. Det er ikke en del af deres standardvedtægter og de anbefaler ikke forældre køb præcis af ovenstående årsager.

Kommentarer: Der blev vendt mange synspunkter om forældre køb, og de der af følger i opførsel og manglende ansvar som både lejer og andelshaver ved forældre køb. Bestyrelsen ønsker ikke at blive betragtet som viceværter. I dag udgør forældre købene ca. 10% af foreningens andele. Da slettelse af § 9.02 er en velerhvervet rettidighed, skal det i referatet oplyses, hvem der stemmer nej til dette forslag.:

Forslaget blev **vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinære generalforsamling. Indkaldelse udsendes inden 14 dage. Grundet velerhvervet rettidighed, oplyses der i referatet Nej-stemmer. Nej til forslaget stemte: Morten Christensen, Mozartsvej 15. st. th. Iben Schandel, Straussvej 9, 2 sal th. Gina Jørgensen, Straussvej 13.3. Klaus Pedersen, Mozartsvej 15, 2.

## Ad 6, 7 og 8 - Valg

Formanden, Morten Svenstrup, blev genvalgt. Derudover blev bestyrelsesmedlem, Camille Raisch-Kambjerre genvalgt.

Som suppleanter blev Sara Keir Wright og Marianne Christensen genvalgt.

Dorthe Eren Sørensen blev genvalgt som intern revisor. Søren Jacobsen modtog ikke genvalg, i stedet blev Steven Storm Hansen valgt som intern revisor.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Morten Svenstrup</b>	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Simon Rasmussen</b>	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Rie Andersen</b>	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Camille Raisch-Kambjerre</b>	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Thomas Bidstrup</b>	på valg 2022
Suppleant	<b>Sara Keir Wright</b>	på valg 2022
Suppleant	<b>Marianne Christensen</b>	på valg 2022



# Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Intern revisor **Dorthe Eren Sørensen**

på valg 2022

Intern revisor **Steven Storm Hansen**

på valg 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration genvalgt og som revisor blev Redmark genvalgt.

## Ad 9 - Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

Fremleje mulighed: Skal foregå efter foreningens vedtægter. SJELDANI kan hjælpe med udarbejdelse af lejekontrakt eller man kan som andelshaver/udlejer selv udfærdige lejekontrakt, som sendes til administrator godkendelse. Begge fremgangsmåder er forbundet med honorar som opkræves hos andelshaver.

Henstilling af cykler skal ske på støtteben, og ikke i foreningens hæk, da hækken tager skade.

Der er flere, der har observeret at flere lusker rundt i haverne, derfor ønskes tilladelse til at opsætte havelåger med lås.

Bestyrelsen tager inden længe stilling til udskiftning af faldstammer og vandrør til brugsvand, i de lejligheder der endnu ikke har fået dem udskiftet. Når tilbud modtages, vil tilbuddene blive fremlagt til beslutning på en generalforsamling.

Rensning af ventilationsskakter vil ingen håndværkere give sig i kast med, ej heller give tilbud på grund af følge skader i skakterne og i de gamle porøse vægge.

Altanudvalget er tæt på, at have et brev klar til beboerne om interesse for altaner, således at altan-udvalget kan komme videre i altansagen. Derefter vil der blive indkaldt til et møde om pris m.v. inden vedtagelse.

Ubrugte cykler er blevet markeret med sribet tape, og dem der bruger deres cykler opfordres til at fjerne tapen senest søndag den 31. okt. ellers bliver de afhentet af politiet. Opslag er sat op.

Thomas aftager meget gerne de brugte børnecykler.

SJELDANI's hjemmeside er meget langsom, og flere links virker ikke.

Wolt kan scanne sig til at åbne hoveddøren. En tidligere bestyrelse har sagt ja til BEKEY på grund af hjemmeplejen skulle have adgang.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.25.

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

[mozartshus.sjeldani.dk](http://mozartshus.sjeldani.dk)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens formand ---  
Lene Hansen (dirigent) og Morten Svenstrup (formand)



# Penneo

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

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

## Lene Hansen

### Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-11-03 09:06:31 UTC

NEM ID 

## Morten Pikhart Svenstrup

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-620492726486

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-03 14:27:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZVNKY-0K1X6-CP4FE-D0FEC-BV6HB-YA1T

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](mailto: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>