

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. oktober 2025

Mandag den 27. oktober 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Mozartshus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Karens Minde Kulturhus, mødelokale Loftet 3.sal, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Tilstede var 34 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 42 stemmer.

Foreningens formand Simon Rasmussen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Først og fremmest vil jeg gerne sige **TAK** til alle **beboere** for at tage rigtig godt imod mig som ny formand. Vi har en virkelig god og stærk forening, med en masse beboere som elsker vores hus, og som interesserer sig for hvordan foreningen udvikler sig. Det er ikke alle bestyrelser for ondt, det vil jeg gerne takke alle beboere for.

Derudover vil jeg gerne takke **bestyrelsen** for meget store arbejde de har lagt i årets løb, det har ikke været et nemt år. Men alle i bestyrelsen har bidraget fantastisk på hver deres måde, så vi er nået i mål med selv meget problematiske sager, tak.

AB Mozartshus

2024 har været et aktivitetsfyldt år i Bestyrelsen AB Mozartshus. Altoverskyggende har arbejdet med at få **rørprojektet** sat i gang, i slutningen af september er rørprojekt, så endelig sat i gang. Så vi her i oktober 2024 er påbegyndt med udskiftningerne i opgang 3-5. Arbejdet forsætte til ind i starten af 2025. Det kommer til at kræve tålmodighed og forståelse fra alle. Bestyrelsen arbejder sammen med rådgiver og entreprenør om, at problem bliver håndter så hurtigt så muligt.

Før dette arbejde kunne igangsættes måtte en gennemgribende **asbestsernering** af kælderens foretages. Dette arbejde forstod in august- september og var ikke uden komplikationer, og krævede derfor meget koordination fra bestyrelsen med rådgiver Topdahl og entreprenør Karl Pop. Men efter vanskeligheder start kom projektet på skinner og asbestsaneringen blev færdiggjort før rørsaneringen kunne igangsættes.

De to projekter har krævet at der blev afholdt flere ekstraordinær generalforsamling for, at økonomien og vinderen om projekt kunne formidles til beboerne, økonomien er her også blevet stemt igennem. Bestyrelsen er nu tæt på den endelige lånoptagning, som er fast lagt i samarbejde med By&Boligs økonomiske rådgiver.

Det andet store emne, som bestyrelsen har beskæftiget sig med, er **brandsikring**. Dels brandsikring af kælder, loft samt opgange, hvor et brændmelder anlæg i oktober bliver sat op, dette arbejde har også været forsinket af asbestsaneringen. Ud over brændmelder bliver der også opsat pulverslukker og brandtæpper i alle opgange, vaskeri, gårdtoilet og fyrekælder.

I forbindelse med brandsikring af huset har bestyrelsen også haft fokus på husets **konstruktion og brandmure**, hvilket førte til at der i forsommeren måtte afholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor spørgsmålet omkring sammenlægninger over brandskæld blev drøftet, da vedtægterne hidtil ikke havde forhindret disse. Det blev vedtaget at sammenlægninger over brandskæld ikke længere er tilladt.

Bestyrelsen har i årets løb besluttet at udsætte altanprojektet, mod gårdsiden, på ubestemt tid, da tilslutningen i sidste ende var for lille, holdt op mod de fældes omkostningerne. Projektet ligger nu i skuffen og kan igangsættes når økonomien, ønsket og tilslutningen måtte være stort nok.

Et andet udskudt projekt er karnaprenoveringen, det er udskudt til maj måned. Det skyldes at det ikke skulle igangsættes samtidig med rørprojektet, da det ville været for stor en mundfuld for både bestyrelse og rådgiver, at køre disse projekter samtidig.

En af bestyrelses svære opgave det foregående år har været en **eksklusionssag**, som bestyrelsen har været nødsaget til i samarbejde med vores advokat, at før for rette. Resultatet af sagen blev et kompromis, hvor de implicerede beboere mod skærpede ordensregler og eksemplarisk opførsel har fået lov til at blive boende i ejendommen. Bestyrelsen er meget kedde af denne sag og håber vi fremadrettet kan undgå sådanne sager, ved dialog og godt naboskab. Vi håber og forventer ikke at se problemer fra de pågældende beboere igen og er glade at sagen fik en mindelig udgang.

Generet har bestyrelsen måtte behandle en del flere **naboklager** end de seneste år. Klagerne går på støj, lugt og røg. I den forbindelse skal bestyrelsen gøre beboerne opmærksomme på at husordenen skal overholdes, og at man skal udvise godt naboskab. Foreningen kan ikke forbyde rør i egen bolig, og da det er et gammelt hus, kan dette desværre trænge lugt og rør igennem til naboen. Derfor opfordrer bestyrelsen på dette punkt, samt på andre naboproblematikker til dialog beboer og beboer i mellem, bestyrelsen stiller gerne op som moderatorer, men vi skal gøre opmærksom på at vi er en andelsforening, hvor hver især skal tage ansvar for at vi respekterer hinanden. Så vi alle har et godt sted at bo allesammen, også udover vedtægter og husordens til tider umiddelbare vide rammer.

AB Mozartshus

Årets opfordring fra formanden, da vi er en stor del af hinandens liv, **snak sammen** om godt og skidt, så er jeg sikker på vi får en endnu bedre og levende forening.

Beretningen blev **taget enstemmigt til med applaus efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024/2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 267.818 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 232.972 kr. Dog skal det noteres at der er anvendt 1.450.000 kr. på rør-projektet. Foreningens driftsresultat – uden rør-projektet – ville have været et overskud på 1.182.790 kr.

Der blev stillet forslag om at fastsætte andelsværdien til 15.000 kr. pr. m² (forslag 20). Dette forslag blev ikke vedtaget.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **14.000 kr. pr. m²** (sidste år: 13.000 kr. pr. m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen.

Boligafgiften stiger automatisk hvert år pr. 1.8. med 4%, jf. beslutning truffet på ordinær generalforsamling den 25.10.2017 og ekstraordinær generalforsamling den 15.08.2024.

Der blev stillet forslag om at den årlige stigning i boligafgiften i perioden 2026–2034 nedsættes fra 4 % til 2 %. Dette forslag blev ikke vedtaget.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

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.**



AB Mozartshus

Forslag 2 – Vedtægtsændring – anciennitet

Bestyrelsen ønsker at ændre i fortrinsretten ved salg af lejligheder. Ved at fjerne forkøbsretten for tilstødende lejligheder, så anciennitetsreglen altid er gældende. Dvs. anciennitet rykkes frem til stykke B) efter den nuværende stykke A) familiesalgs-reglen. Sammenlægning bliver til nye stykke C) hvor sammenlægning stadig kan ske, når man har retten til køb efter anciennitetsreglen stykke B).

Motivation: Ændringen sker for at sikre at beboere som har boet længe i foreningen med den rette anciennitet, får mulighed for at købe de eventuelt ønskede lejligheder før der foretages sammenlægning. Dette muliggør større fleksibilitet i den nuværende lejlighedsfordeling fremfor sammenlægninger, og vil øge fleksibiliteten for beboere med lang anciennitet.

Bestyrelsen har de seneste år oplevet at folk som har stået længe på den interne venteliste og som har ønske om større eller blot anden beliggenhed, er blevet forbigået fordi lejligheden er gået til sammenlægning frem for blot et salg. Derved ændrer vi i foreningen boligsammensætningen og mindsker antallet af lejligheder, frem for at give dem, som blot ønsker en anden lejlighed og har optjent anciennitet, muligheden for køb.

Dette giver en skævvridning specielt for dem som har små lejligheder - det bliver mere et lotteri om man kan komme ud af den lejlighed man har og komme til noget større end at man reelt har optjent retten ved at have boet her længe, og man derfor kan købe eller sammenlægge.

Ændringen foretages på baggrund af beboerhenvendelser, i forlængelse af fællesmødet og spørgeskemaundersøgelsen.

Nuværende § 13, stk. 2, litra B

B) Fortrinsret herefter har andelshavere i tilstødende boliger med henblik på sammenlægning. Andelshavere med længst anciennitet har fortrinsret. Sammenlægninger foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter godkendelse af bestyrelsen, jf. § 10. Dog er sammenlægning af lejligheder på tværs af opgange (ryg mod ryg, brandvæg eller tilsvarende), ikke tilladt.

Nyt § 13, stk. 2, litra B

B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Indtegnelsen på ventelisten sker automatisk ved indflytning i foreningen. Fortrinsret i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra D og E og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsforeningen, jf. Litra D og E.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring – sammenlægning

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt § 13, stk. 2, litra B ændres til litra C. Formålet med dette forslag var at ændre vedtægten, så vedtægten er i overensstemmelse med foreningens reelle praksis.

Nuværende § 13, stk. 2, litra B

B) Fortrinsret herefter har andelshavere i tilstødende boliger med henblik på sammenlægning. Andelshavere med længst anciennitet har fortrinsret. Sammenlægninger foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter godkendelse af bestyrelsen, jf. § 10. Dog er sammenlægning af lejligheder på tværs af opgange (ryg mod ryg, brandvæg eller tilsvarende), ikke tilladt.

Ændres til § 13, stk. 2, litra B

C) Fortrinsret herefter har andelshavere i tilstødende boliger med henblik på sammenlægning. Andelshavere med længst medlemskab af foreningen eller anciennitet har fortrinsret. Sammenlægninger foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter

AB Mozartshus

godkendelse af bestyrelsen, jf. § 10. Dog er sammenlægning af lejligheder på tværs af opgange (ryg mod ryg, brandvæg eller tilsvarende), ikke tilladt.

Når to boliger i foreningen sammenlægges, vil de samlede fordelingstal for boligafgift og andelsværdi udgøre summen af de to boligernes fordelingstal uanset hvad der måtte være registeret i BBR.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4 – Renovering af opgange

Motivation for udskiftning af gulve og maling af opgange: Flere af opganges linoleumsgulve er med tiden blevet slidte, revnede og ujævne, særligt omkring repos. Vi oplever, at standarden varierer fra opgang til opgang og fra etage til etage, men i flere opgange, især i stueetagen og de nederste etager, er linoleumet så slidt, at vand og fugt langsomt trænger ned i trappetrinene, og at overfladen visse steder ikke længere kan gøres ren. Hvis ikke linoleumet udskiftes, vil der på sigt opstå skader på underlaget, som kan føre til fugtskader og begyndende råd, og dermed behov for mere omfattende og kostbare reparationer senere.

I samme ombæring ønsker bestyrelsen at male opgange, da de flere steder trænger til en generel opfriskning. Der ses afskalninger og huller i malingen på træværket, samt huller i lofter og vægge efter mange års brug og flytninger. En samlet renovering af både linoleum og vægge vil derfor give et ensartet, pænt og holdbart resultat, og samtidig forbedre både helhedsindtrykket og rengøringsvenligheden. Der er desuden en betydelig besparelse ved at udføre arbejdet samlet, da der ikke skal afdækkes eller ryddes op to gange, og håndværkerne kan gennemføre arbejdet i én sammenhængende proces til glæde for beboerne.

Tiltaget vurderes som en nødvendig vedligeholdelse, der både beskytter ejendommens konstruktioner og løfter det samlede udtryk i opgange, til glæde for både beboere og besøgende.

Økonomi

Finansieringen af projektet er planlagt, så gulvudskiftningen dækkes fuldt ud af tidligere opsparede midler i foreningen. Malerarbejdet finansieres i overvejende grad af de midler, der – meget positivt – blev til overs fra Se tilbud på rørprojektet, hvor udgifterne til ekstraarbejder og materialer mv. viste sig lavere end forudset, i alt 860.176 kr.

Der er således tale om en vedligeholdelse, der kan gennemføres uden at belaste foreningens økonomi yderligere, og som sikrer, at ejendommen fortsat fremstår velholdt og værdifast.

Se foreningens vedligeholdelsesplan i mappen Generalforsamling 2025, hvor denne renovering også fremgår.

Forslag 4A - Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte renovering af foreningens opgange i form af maling af opgange samt renovering af opgangs-trapper indenfor en beløbsramme af max 2.070.000 kr. Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4B - Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte renovering af foreningens opgange i form af renovering af opgangstrapper indenfor en beløbsramme af max 565.000 kr. Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Se bestyrelsens tilbud i mappen Generalforsamling 2025.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 – Etablering af fælles værksted

Et medlem stillede forslag om at der indenfor en beløbsramme af max. 31.850 kr. incl. moms etableres et fællesværksted i kælderen. Etablering af værkstedet finansieres af foreningens opsparede midler.

Motivation:

AB Mozartshus

Baggrund: I varmerummet i kælderen er der plads til at indrette et fællesværksted for andelshaverne. Værkstedet skal give beboerne et funktionelt og sikkert sted at arbejde med gør-det-selv-projekter – fx maling, savning, slibning og reparationer – som ellers kan være vanskelige at udføre i en lejlighed. Derudover vil den foreslået maskinpakke gøre det muligt for andelshavere at højtryksrense deres fliser i haverne, samt rengøre deres bil ind- og udvendigt. Booking og administration af udstyret kan ske via Flatcom.dk.

Fordele for foreningen og beboerne

Bedre rammer og færre gener - Et fællesværksted giver mulighed for at arbejde med projekter uden at skabe støj, støv og lugt i lejlighederne. Det gavner både beboerne selv og naboerne, som får et roligere indeklima.

Styrket fællesskab - Værkstedet kan fungere som et socialt samlingspunkt, hvor beboere mødes, udveksler erfaringer og hjælper hinanden. Det styrker det interne fællesskab og engagement i foreningen.

Bedre vedligeholdelse - Når det bliver lettere at udføre små reparationer og forbedringer, kommer det både beboerne og foreningens samlede ejendomsværdi til gode.

Fælles ressourcer og bæredygtighed - I stedet for at hver andelshaver køber sit eget udstyr, kan foreningen investere i fælles maskiner og værktøj af høj kvalitet. Alt udstyr vil blive valgt, så det er fra samme mærke og er batterikompatibelt. Det gør det nemt og overskueligt for beboerne at anvende værkstedet. Denne løsning reducerer spild, overforbrug og behovet for mange opladere og reservedele. Andelshavere, der allerede ejer værktøj, kan stadig bruge værkstedet – og eventuelt overveje at sælge noget af deres udstyr, hvis foreningen allerede råder over det samme. Det skaber et mere effektivt og fælles resourcegrundlag.

Cykel- og bilfaciliteter - Værkstedet vil også blive udstyret med værktøj til cykelreparation og bilpleje, så beboere får nem adgang til at vedligeholde egne køretøjer.

Andreas' budget på etablering af værksted findes i mappen Generalforsamling 2025.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 6 – ændret administration af intern venteliste

To medlemmer stillede forslag om ændret administration af foreningens interne venteliste.

I dag administreres den interne venteliste efter beboernes oprindelige indflytningsdato i foreningen. Det betyder, at man bevarer sin plads på ventelisten uanset, hvor mange gange man har flyttet internt. Vi foreslår en revidering af den interne venteliste, således at beboere aktivt indskrives til deres ønskede lejlighedstype og at anciennitet fremadrettet følger indflytning i beboeres nuværende lejlighed for at øge mobiliteten og gennemsigtigheden på ventelisten. Dette forslag handler ikke om at tage noget fra nogen, men om at sikre at den interne boligfordeling er retfærdig, gennemsigtig og med til at sikre "det hele liv". For at ingen skal miste anciennitet på forslaget, foreslår at vi administrationen af ventelisten sker fremadrettet.

Problemer med den nuværende model:

- 1) **Listen bevæger sig kun, når beboere fraflytter foreningen.** Eftersom alle bevarer deres anciennitet – også efter intern flytning – sker der stort set ingen bevægelse på listen. Det begrænser reelt mulighederne for interne flytninger for andre beboere.
- 2) **Stor forskel i muligheder afhængigt af anciennitet.** Beboere med høj anciennitet har vedvarende fortrinsret til alle ledige boliger, hvilket giver dem en betydelig fordel. Det gør det vanskeligt for nyere beboere at gøre brug af ventelisten som en vej til at vokse i foreningen, f.eks. ved familieførøgelse eller ændrede boligbehov.
- 3) **Manglende gennemsigtighed og indsigt i fremtidige muligheder.** Den nuværende liste giver ikke et reelt billede af, hvor mange der faktisk ønsker at flytte, eller hvilke boligtyper der er efterspurgt. Det gør det svært for beboere at vide, hvad deres fremtidsudsigter i foreningen er.

Vi foreslår at den interne venteliste administreres som et klassisk kø-system.

Man skriver sig aktivt op på listen til den ønskede boligtype eller størrelse.

AB Mozartshus

Når man tildeles en bolig, slettes man fra listen. Ønsker man at flytte igen på et senere tidspunkt, kan man naturligvis skrive sig op igen og optjene anciennitet på ny fra og med dato for indflytning, flytning eller sammenlægning.

Listen opdateres årligt. For at sikre korrekt og opdateret data i overensstemmelse med GDPR, skal man én gang årligt bekræfte, at man fortsat ønsker at stå på listen. Man kan stadig stå på ventelisten, selvom man ikke aktivt søger anden lejlighed, men blot vil optjene anciennitet til et senere tidspunkt.

Ændring af foreningens § 13, stk. 2 litra C – ændring markeret med gennemstreget tekst.

~~C) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Indtegnelsen på ventelisten sker automatisk ved opnåelse af medlemskab i AB Mozartshus.~~ Bestyrelsen fastsætter selv regler for, hvordan de indtegnede skal bekræfte deres ønske om fortsat at stå på ventelisten. Fortrinsretten i henhold til første punkt er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C og D og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra E.

Nyt litra F i § 13,2, stk. 2

F) Enhver person, der benytter sin plads på ventelisten fjernes fra ventelisten og kan anmode om genindtegning fra og med dato for indflytning, flytning eller sammenlægning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 7 – Tilbud på udskiftning af samtlige hoveddøre

Et medlem stillede forslag om at bestyrelsen indhenter tilbud på udskiftning af samtlige hoveddøre i foreningen med henblik på etablering af nye døre til alle beboere.

Motivation:

Jeg ønsker samtidig at udtrykke min modstand mod både forslag 4A og 4B, da jeg mener, at foreningens midler i stedet bør prioriteres til udskiftning af hoveddørene i ejendommen.

- Brandsikkerhed: De nuværende hoveddøre lever ikke op til moderne standarder for brandmodstand og udgør dermed en potentiel sikkerhedsrisiko.
- Lydisolering: Dørene tillader gennemtrængning af støj fra opgangen, hvilket påvirker beboernes trivsel og privatliv.
- Tyverisikring: Ældre døre med svage låsesystemer udgør en sikkerhedsrisiko og bør udskiftes med mere robuste og sikre alternativer.
- Varmeisolering: De eksisterende døre har brevindkast og utætheder, som medfører kuldeindtrængning i vintermånederne og dermed øget energiforbrug.

Jeg opfordrer derfor bestyrelsen til at udarbejde et alternativt forslag, hvor udskiftning af hoveddøre prioriteres frem for kosmetisk renovering af opgangene. Dette vil efter min vurdering give større værdi for beboerne og forbedre både sikkerhed og komfort i ejendommen.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne tages til afstemning, da oplysning om forslagets budget og finansiering manglede.

Forslag 8 – udskiftning af gamle lejlighedsdøre

To medlemmer stillede stiller forslag om, at gamle lejlighedsdøre udskiftes til nye brand og støjisolerende sikkerhedshoveddøre inkl. dørspion indenfor en beløbsramme af max 1.500.000 kr.

Motivation: Vores ejendom er opført i 1930'erne, og næsten alle lejlighedsdøre stammer fra opførelsen og fra en tid, hvor kravene til lyd-, varme- og brandsikring var langt lavere end i dag. Det betyder, at mange døre i dag er utætte, uisolerede og ikke lever op til moderne standarder for hverken komfort, støj, brand eller sikkerhed.



AB Mozartshus

Udskiftning til nye brand- og støjisolerende døre vil have en række markante fordele for både beboerne og foreningen som helhed:

- **Støjreduktion:** De eksisterende døre lukker ikke ordentligt af mod opgangen, og lyd fra trapper, naboer og leveringsbude trænger let ind i lejlighederne. Nye døre med moderne tætningslister og lydisolierende kerne kan reducere støjen markant og give et roligere indeklima.
- **Bedre varme- og energiforbrug:** De gamle døre er utætte og slipper varme ud og kulde ind. Nye, tætte døre bidrager til lavere varmetab og dermed både bedre komfort og lavere energiforbrug = flere penge tilbage i pungten til hver andelshaver.
- **Øget brandsikkerhed:** Nye døre vil kunne leve op til nutidens krav til brandmodstand og røg-tæthed, hvilket både forbedrer sikkerheden for beboerne og styrker ejendommens samlede brandtekniske standard.
- **Øget indbrudssikkerhed:** De eksisterende døre i ejendommen er ofte lette at bryde op med simple værktøjer, da mange mangler forstærkede karme, sikkerhedslåse og moderne beslag. Nye døre har forstærket konstruktion, flerpunktslåse og sikringsbeslag, der gør det væsentligt sværere og mere tidskrævende at bryde ind. Det øger både trygheden for beboerne og reducerer risikoen for skader og forsikringsager.
- **Mindre gener i hverdagen:** Mange af de nuværende døre smækker hårdt eller står og klapper på grund af slidte hængsler og utætte karme. Nye døre med moderne lukke- og dæmpningsmekanismer minimerer støj og slitage i hverdagen.
- **Minimerer konflikter:** Nabokonflikter og naboklager til bestyrelsen reduceres væsentligt, så bestyrelsen kan arbejde på andre opgaver, der faktisk giver værdi for Mozartshus. Giver større livsglæde for alle andelshavere.
- **Æstetisk og værdimæssig opgradering:** En ensartet udskiftning vil give et mere harmonisk og velholdt trappeopgangsudtryk, hvilket øger ejendommens samlede indtryk og potentielt dens værdi.

Samlet vurdering: Projektet er økonomisk billigere, når det udføres samlet, og giver både tekniske, energimæssige, sikkerhedsmæssige og komfortmæssige gevinster. Samtidig er det en værdiforøgelse af ejendommen, da moderne brand-, lyd- og sikkerhedsklassificerede døre er en klar forbedring i enhver 1930'ers ejendom.

Det blev aftalt, at finansieringen af forslaget gøres ved anvendelse af foreningens opsparede midler. Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 9 – Begrænsning af indendørs rygning for nye beboere

Et medlem stillede forslag om, at andelsforeningen indfører en bestemmelse om, at nye beboere ikke må ryge indendørs i deres lejligheder fra den 28. oktober 2025. Rygning kan fortsat finde sted på altaner eller udendørsarealer, hvor det generer omgivelserne mindst muligt.

Begrundelse: Formålet med dette forslag er skabe et sundere miljø for beboerne i Mozartshus samt at beskytte bygningen, indeklimaet og værdien af foreningens boliger. Indendørs rygning medfører langvarige og gennemgribende konsekvenser for både lejlighederne og ejendommen som helhed. Nikotin og tobaksrøg trænger ind i vægge, lofter og ventilationssystemer, hvilket giver permanente lugtgener, misfarvninger og et dårligt indeklima.

Samtidig kan røgen sive ind i naboledigheder, hvilket påvirker livskvaliteten for andre beboere og kan skabe langvarige nabokonflikter. I vores opgang er flere børnefamilier plaget af passiv rygning. Omfattende tætninger langs vægge og gulve af beboere og håndværkere har endnu ikke været tilstrækkeligt for at holde naborøgen ude.

Mange andelsforeninger og udlejere indfører i dag røgfri politikker som en naturlig del af at sikre et sundt, attraktivt og værdifuldt boligmiljø.

Ved at indføre dette krav kun for kommende beboere respekteres eksisterende beboeres nuværende rettigheder, mens vi gradvist bevæger os mod en mere tidssvarende og bæredygtig andelsforening.



AB Mozartshus

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 10 – Rygning for kommende beboere

Et medlem stillede forslag om at kommende beboere ikke må ryge i ejendommen eller på fællesarealer.

Forslaget blev ikke taget til afstemning, da Rygeloven gælder på dette område.

Forslag 11 – Rygning for nuværende beboere

Et medlem stillede forslag om at nuværende beboere ikke må ryge i opgangene – gældende for alle beboere.

Forslaget blev ikke taget til afstemning, da Rygeloven gælder på dette område.

Forslag 12 - Brandteknisk gennemgang af vores bygning.

Et medlem stillede forslag om Brandteknisk gennemgang af vores bygning. Motivation: Viden om bygningen med henblik på bedre brandsikkerhed.

Bestyrelsen oplyste, at der er foretaget en vurdering af brandrisici og at der er foretaget en del projekter for at øge sikkerheden i ejendommen, herunder etablering af den nye brandalarm.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 13 - tilbud på at få fjernet asbest på taget og depotrum.

Et medlem stillede forslag om at foreningen indhenter tilbud på at få fjernet asbest på taget og depotrum.

Motivation: Depotrummene ligger ud til 3. sals altaner og her kan der opstå vandskader, som ikke kan tilgås og renoveres uden omfattende sikkerhedstiltag og sundhedsrisici.

Hvis huset brænder, dvs. inklusiv taget, kommer vi til at forurene os selv, brandmænd og lokale området med asbest. Desuden skal 3. sal også have mulighed for at bruge deres depotrum, der nu er blevet spærret af.

Bestyrelsen oplyste, at forslaget vil indebære at ejendommens tag fjernes og at projektet derfor vil blive meget dyrt.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 14 - udarbejdelse af en oversigt over bygningstekniske konsekvenser ved fjernelse af bærende væg.

Et medlem stillede forslag om at der udarbejdes en oversigt over bygningstekniske konsekvenser og de nuværende omkostninger for foreningen. I 2020-21 blev der fjernet en bærende væg i en lejlighed. Der udarbejdes en oversigt over bygningstekniske konsekvenser og de nuværende omkostninger for foreningen.

Motivation: Overblik over sårbarheder og økonomiske konsekvenser.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 15 – Nye vinduer

Et medlem stillede forslag om at der etableres nye vinduer, der skal afhjælpe kuldebro i karnapperne.

Motivation: Sundere indeklima i bygningen

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne tages til afstemning, da oplysning om forslagets budget og finansiering manglede.

AB Mozartshus

Forslag 16 og 17 – Ansvar for vandskader

Et medlem stillede forslag om at en uvildig håndværker dokumenterer årsagen til skaden samt at foreningens forsikringselskab inddrages med henblik på at få forsikringselskabet til at dække skaden.

Forslagene 16 og 17 blev på generalforsamlingen af forslagsstilleren omformuleret til ovennævnte.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 18 – Vedligeholdelse af bygning. Skimmel

Et medlem stillede forslag om der igangsættes skimmelanalyse af én lejlighed i foreningen indenfor en beløbsramme af max. 40.000 kr. med henblik på at have grundlag for en vurdering af om foreningen har strukturelle skimmelproblemer. Skimmelanalysen finansieres af foreningens opsparede midler.

Motivation: En tryk og sund ejendom, både sundhedsmæssigt og økonomisk. Sundhed: Alle skal kunne føle sig trygge i deres hjem. Økonomi: Skimmel kan både ødelægger bygningen, men også vokse sig større og dyrere at reparere, hvis det ignoreres.

Uddybende: Vi får Teknologisk Institut ud for at se på én af vores lejligheder. På den baggrund mener Teknologisk Institut, at vi får et grundlag til at vurdere om, der er belæg for en mistanke om et strukturelt problem i vores lejligheder. Ex. kuldebro i vores karnapper. Produkt: Prøver og rapport. Prisen vil være 25-37.500 kr. Inkl. moms.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 18, A – Valg af lejlighed til Skimmelgennemgang

Et medlem stillede forslag om lodtrækning på generalforsamlingen blandt interesserede andelshavere med synlig skimmel i deres karnap. Og ellers vælges lejligheden 7, 2.sal

Forslaget bortfaldt, da forslag 18 ikke blev vedtaget.

Forslag 19 – Ny administrator

Et medlem stillede forslag om at foreningen vælger ny administrator

Sjeldani har gjort det godt. Men nogle gange kan erfaringer med nye uddybere give værdifuld erfaring. Viser det nye administrationselskab sig ikke at kunne leve op til forventningerne, kan foreningen altid gå tilbage til Sjeldani.

Motivation

Byggeteknisk viden: I CEJs daglige administration kan de bl.a. tilbyde teknisk bistand til byggesager, løbende inspektørtilsyn til vedligeholdelse, energistyring, sparring om bæredygtighed, vedligeholdelsesplan. Set i lyset af seneste byggeprojekt, gør det ikke noget af vores administration også har en byggeteknisk baggrund og kan assistere foreningen, hvis vi får brug for det.

Værdiskabende erfaring: Let adgang til værdiskabende erfaringsudveksling med andre foreninger. CEJ administrerer i forvejen den store lejeforening i vores gård, Strandholmshus III. Hvilket også giver dem viden om vores ejendom.

Bedre ratring, trustpilot: CEJ - 3,9 (391 anmeldelser) - Sjeldani - 3,4 (15 anmeldelser)

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 7.

Forslaget blev ikke vedtaget.



AB Mozartshus

Forslag 20 – forhøjelse af andelskronen

Et medlem stillede stiller forslag om at andelskronen forhøjes til 15.000 kr.

Motivation: Eftersom vi undlod at sætte andelskronen op sidste år i 2024 pga. stor usikkerhed vedr. asbest- og rørprojektet, ønskes sidste års manglende stigning i andelskronen at blive medregnet i år til gengæld. Beregning af andelskronen ved 14.000 kr. (sorte tal) og 15.000 kr. (grønne tal):

Note 12 - Beregning af andelsværdi:			
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.			
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen			82.964.971
Reserve til byfornyelsesstøtte			-1.507.618
Reserve til renovering af karnapper			-1.950.000
Reserve til værdiregulering		-16.027.353	-20.259.353
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		63.480.000	59.248.000
	63.480.000	=	15.000,00
Areal jfr. administrator	4.232		4.232
Andelskronens værdi	59.248.000	=	14.000,00
	4.232		

Reserve ved andelskrone på 14.000 kr.: 19,70 %. Reserve ved andelskrone på 15.000 kr.: 15,59 %.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 3.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 21 – Den årlige stigning i boligafgiften nedsættes til 2 %

Et medlem stillede forslag om at den årlige stigning i boligafgiften i perioden 2026–2034 nedsættes fra 4 % til 2 %, og at bestyrelsens forslag om renovering af trappeopgangene udskydes i mindst 9 år, så midlerne i stedet anvendes til at stabilisere boligafgiften og sikre økonomisk råderum for andelshaverne.

Motivation: I 2024 besluttede foreningen en årlig stigning i boligafgiften på 4 % i 10 år som følge af et nødvendigt lån til det omfattende og dyre asbest- og rørprojekt. Den plan vil samlet føre til, at boligafgiften om 9 år ligger næsten 50 % højere end i dag.

Nu viser det sig, at rørprojektet er blevet væsentligt billigere end forventet. På den baggrund foreslår bestyrelsen at bruge en del af det resterende låneprovenu til renovering af opgangene for over 2 mio. kr. — et projekt, der ifølge forslaget ikke engang omfatter udskiftning af alle hoveddøre til lydisolerede branddøre. Da vores opgange i dag fremstår i rimelig stand, og da midlerne i virkeligheden stammer fra lånet og ikke fra frie opsparinger, bør vi prioritere økonomisk stabilitet for beboerne frem for kosmetiske forbedringer. Ved at sænke boligafgiftstigningen fra 4 % til 2 % i de næste 9 år vil foreningen samlet set kun miste 721.000 kr., men til gengæld give alle andelshavere bedre økonomisk råderum i en tid med stigende leveomkostninger og usikker Verdensøkonomi.

Dette forslag sikrer fortsat ansvarlig økonomi – men på et niveau, hvor foreningens beboere også kan følge med.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 4.

Forslaget blev ikke vedtaget.



AB Mozartshus

Forslag 22 – Vedtægtsændring i § 13 – Overdragelse

Et medlem stillede forslag om at en andelshaver frit kan overdrage sin andel og brugsret til den, vedkommende ønsker. Forslaget indebar, at foreningen ville overgå til frit salg. Bestyrelsen skulle fortsat godkende køber.

Motivation: Jeg vil gerne argumentere for, at vi bør tillade frit salg af andele — altså at alle må sælge til enhver køber i eller udenfor vores forening, frem for som nu hvor salg er prioriteret i denne rækkefølge: salg til familie, dernæst sammenlægninger, derefter interne købere, herefter til den eksterne venteliste.

For det første handler det om tryghed. Når man ejer en andel i en forening uden fri adgang til købere, er man fastlåst i et lille lukket mini-marked. Hvis man skal flytte pga. job, skilsmisse, sygdom eller økonomi, kan det være mere usikkert hvor lang tid et salg tager — og usikkerhed er dyr.

For det andet mindsker frit salg konflikter og administration. Ventelister skaber ofte utilfredshed, mistanke om favorisering, snyd og tunge processer for bestyrelsen. Med frit salg fjernes en hel konfliktzone og bestyrelsen frigøres for et stort arbejdspress og kan arbejde videre med andre opgaver, der faktisk gør gavn i vores forening. Økonomisk er frit salg også rationelt. Et bredere køberfelt giver typisk hurtigere omsætning og stærkere køberøkonomi, hvilket reducerer foreningens samlede risiko for restancer og styrker den kreditvurdering, banker og realkreditinstitutter lægger til grund for foreningens finansiering.

Frit salg betyder, at enhver andelshaver kan sælge til den, der faktisk ønsker at købe — ikke til den, der tilfældigvis stod på en venteliste for mange år tilbage. Det giver hurtigere salg, mindre risiko for sælger, mere solide købere (fx råd til flere renoveringer) og færre gråzoner og diskussioner om prioritering og ret.

Du kan stadig sælge din andel til en anden andelshaver internt i Mozartshus eller til familie ligesom nu, hvis du skulle have lyst til det. Du bestemmer blot selv hvem køber skal være.

Forslaget handler ikke om at ændre, hvem der *kan* købe — men om at fjerne fortrinsretten og gøre reglerne enkle, gennemsigtige og lige for alle.

Bestyrelsens godkendelse af køber består stadig — og kan fortsat bruges til at afvise købere, hvis der er saglige grunde, fx økonomi eller misligholdelsesrisiko. Vi fjerner altså ikke kontrollen — kun fortrins-systemerne.

- **Tryghed og frihed for andelshaverne** - Man kan sælge sin bolig, når livet ændrer sig – uden at være bundet af ventelister eller fortrinsregler. Hurtigere salg og færre økonomiske bekymringer ved flytning.
- **Mindre administration og færre konflikter** - Bestyrelsen slipper for at administrere ventelister og håndtere uenigheder om anciennitet, familie eller ret. Reglerne bliver enkle, gennemsigtige og lige for alle.
- **Styrket økonomi for foreningen og andelshaverne** - Højere handelsniveau styrker andelenes værdi og foreningens kreditværdighed. Banker vurderer foreninger med fri omsætning som mindre risikable → bedre lånevilkår.
- **Robuste og stabile købere** - Købere i et frit marked har dokumenteret økonomi og reel betalingsvilje. Mindre risiko for restancer og økonomiske problemer i foreningen.
- **Fairness og gennemsigtighed** - Alle har lige adgang til at købe – ikke kun dem med den rigtige anciennitet eller forbindelser. Fjernelse af fortrinsret og ventelister skaber et moderne, åbent og retfærdigt system.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 23 – tildeling af pladser i bestyrelsen efter et eller andet tilfældighedsprincip

Et medlem stillede stiller forslag om at det vil være en god idé, hvis vi fremover tildeler pladser i bestyrelsen efter et eller andet tilfældighedsprincip, og/eller ved at det 'går på runde' - på den måde tror jeg vi bedst sikrer at bestyrelsen er mest muligt 'repræsentativ'!

Forslaget kunne ikke tages til behandling, da forslag om nye principper ikke var beskrevet. Samtidigt blev alle andelshavere opfordret til at stille op til valg til bestyrelsen.



AB Mozartshus

Forslag 24 – beboerne bør inddrages i beslutningsprocesser

Et medlem stillede forslag om at foreningen bliver enige om en eller anden form for regler om hvornår resten af beboerne bør inddrages i beslutningsprocesser, så at vi f.eks. kan undgå situationer som vi havde ifm. asbestproblemerne.

Forslaget kunne ikke tages til behandling, da forslag om nye principper ikke var beskrevet.

Forslag 25 – andelshavere skal have mulighed for at bytte deres andel til en lejebolig

Et medlem stillede forslag om at foreningen åbner mulighed for at andelshavere i Mozartshus kan bytte deres andel til en lejebolig.

Dirigenten oplyste at alle andelshavere allerede har denne ret i henhold til vedtægtens § 13, stk. 2 litra A. Forslaget blev ikke taget til behandling.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Simon Rasmussen og bestyrelsesmedlem Iben Schandel på valg – begge blev genvalgt med applaus.

Som suppleanter blev André Leon Piester (som 1. suppleant) og Andreas Roest Eilegaard (som 2. suppleant) valgt.

Dorthe Eren Sørensen og Steven Storm Hansen blev genvalgt som interne revisorer.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Simon Rasmussen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Iben Schandel	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	Sara Keir Wright	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Keld Holm Frederiksen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Jan Vejle	på valg 2026
1. Suppleant	André Leon Piester	på valg 2026
2. Suppleant	Andreas Roest Eilegaard	på valg 2026
Intern revisor	Dorthe Eren Sørensen	på valg 2026
Intern revisor	Steven Storm Hansen	på valg 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt. Som revisor blev Redmark genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen gennemgik den nye brandplan. Samtidigt blev andelshaverne opfordret til ikke at demontere brandalarmerne, da det vil udgøre en risiko for ejendommens øvrige beboere.



AB Mozartshus

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:12.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
<https://beboer.byogbolig.com/forening/mozartshus>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---5
Carsten Volden (dirigent), Simon Rasmussen (formand), Iben Schandel (bestyrelsesmedlem),
Sara Keir Wright (bestyrelsesmedlem), Keld Holm Frederiksen (bestyrelsesmedlem) og
Jan Vejle (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.”

Simon Enemærke Bech Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-11-20 10:13:28 UTC



Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-11-20 12:00:46 UTC



Keld Holm Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-21 12:44:00 UTC



Jan Vejle

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 190.163.xxx.xxx

2025-11-23 19:37:29 UTC



Iben Schandel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-23 19:57:26 UTC



Sara Keir Wright

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-27 18:58:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.