

Referat fra ordinær generalforsamling 31. oktober 2023

Tirsdag den 31. oktober 2023, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mozartshus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, Mødelokale på 1. sal, 2450 Kbh. SV. Forud for generalforsamlingen var der mulighed for at spise en sandwich fra kl. 18.00.

Tilstede var 44 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 52 stemmer

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

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og Josefine Schultz som referent – begge fra SJELDANI Boligadministration.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet et forslag til generalforsamlingen (forslag 3) som vil blive behandlet under dagsordens punkt 3 – Årsrapport, da det omhandlende forslag vedrører godkendelse af andelsværdi.

Som stemmetællere blev Iben Schandel, Martin Stendersø og Thomas Bidstrup valgt

Ad 2 - Beretning

Beretningen havde været offentliggjort inden generalforsamlingen og gengives herved:

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2022, i gennemsnit, mødtes én aften om måneden, undtaget juli måned.

Bestyrelsesmøderne finder sted i beboerlokalet, Strausvej 3, kælderen.

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Morten Svenstrup og bestyrelsesmedlemmer Simon Enemærke Rasmussen, Sara Keir Wright, Keld Holm Frederiksen og Sigurd Kristensen. René Kolmorgen og Marianne Christensen har været Suppleanter i perioden.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Valg til bestyrelsen:

Pa valg er formand, Morten Svenstrup, som ikke modtager genvalg. Derudover er bestyrelsesmedlem Sara Keir Wright pa valg, og modtager genvalg. Bestyrelsesmedlem Sigurd Kristensen har valgt at træde ud af bestyrelsen, så der skal vælges et bestyrelsesmedlem for en et årig periode i stedet for Sigurd. Simon Rasmussen ønsker at stille op som formand (Simons bestyrelsespost gælder til 2024, så der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en et årig periode såfremt Simon vælges som formand)
Endelig skal der vælges en 1. suppleant og en 2. suppleant samt 2 interne revisorer.

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

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:

Renovering & Vedligehold:

Udover de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder, arbejder bestyrelsen stadig pa udskiftning af vand og afløbsinstallationer i hele ejendommen. Dette blev endelig vedtaget pa ekstraordinær generalforsamling i år, og bestyrelsen forventer at kunne præsentere en dato for igangsættelse af projektet, indenfor nær fremtid. Bestyrelsen har planlægningsmøde med TOPDAHL (vores byggerådgiver) på fredag d.27.10.

Efter Dronegennemgang af huset, og efter yderligere besigtigelse af Topdahl, blev det vurderet at det er på tide at renovere de hvide karnapper mod Straussvej og Mozartsvej. Der er tale om en gennemgribende renovering af de hvide facader samt altanernes overflader pa 3. sal, samt en del mindre reparationer af husets tag og kviste. Der vil være et forslag til afstemning generalforsamlingen omkring denne renovering.

Vedr fælles elinstallationer, er der blevet lavet nye og moderne eltavler, og der er kommet lyskilder med sensor i opgangene.

Hegn og lager i de fleste forhaver er blevet renoveret/udskiftet.

Altanudvalget er desværre stødt pa lidt udfordringer, da der var en del andelshavere som faldt fra ved den bindende tilmelding. Vi glæder os til at høre fra altanudvalget, omkring den videre udvikling.

Hofor er nu endelig færdige med at skifte de fjernvarmerør, som løber igennem gården, så gårdlauget har kunne gennemføre deres flotte biodiversitetsprojekt, som de har vundet støttemidler til. Det bliver så spændende at se det hele i blomst..... rigtig godt gået.

Renhold af Fællesarealer:

Fællesarealerne ser fornuftige ud i år, men der er igen begyndt at blive fyldt op i nogle opgange under trapperne.....sørg for at få jeres ejendele ind i jeres kælderrum, eller helt ud til storskrald.

Husk at følge de opsatte retningslinier pa storskraldsrummene.

Salg & Vurderinger:

Der er siden sidste generalforsamling igen kun blevet handlet lejligheder internt. To til sammenlægning og en far som har haft et forældre køb flytter selv tilbage i foreningen, så endnu et forældre køb er udgået. Formanden har forestået salget af alle lejligheder.

Bestyrelsen fortsætter med at varetage salg.

Der skal laves vurdering af alle lejligheder i forbindelse med salg, og Mozartshus benytter fortsat RUM, som har skiftet navn fra Friborg & Lassen, som vurderingsselskab.

Der forlanges el- og VVS attest ved salg af lejligheder. Disse foretages af Folkmann Vvs og Laybourne EI



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Fremleje:

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

Vedtægter:

Bestyrelsen har i tæt samarbejde med ABF, arbejdet på en gennemgribende opdatering afforeningens vedtægter. Overgangen til disse, blev stemt igennem på den ordinære generalforsamling i oktober 2022.

Økonomi:

A/B Mozartshus har stadig en meget sund økonomi, og et relativt stort indestående i banken. Dette indestående bliver dog nu brugt til delvis finansiering af vores kommende rør/afløbs renovering. Bestyrelsen vil fortsætte med at afsætte midler til renovering af vores dejlige gamle hus. Vedligeholdelsesplanen følges, dog med små justeringer i samråd med rådgiver.

Sidste år overgik vi til valuarvurdering. Den nye valuarvurdering fra i år viser et ca. 6% fald i forhold til sidste år.

Bestyrelsen foreslår dog alligevel, i samråd med revisor og administrator, at lade andelskronen stige i år, til 13.000,- pr. m2, i henhold til årsrapporten. Vi har luft i vores reserver til denne stigning, men mener ikke at yderligere stigning, på nuværende tidspunkt, vil være forsvarligt

Boligmarkedet er i en usikker tid, og det vurderes stadig som fornuftigt, at lade andelskronen stige i etaper, så vi ikke risikerer at stå overfor et fald i andelskronen.

Skulle fastsættelsen af andelskronen give anledning til spørgsmål, tager vi gerne emnet op på generalforsamlingen

Erhvervslejemål:

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

Gårdlauget:

Gårdlauget kører stadig med deltagelse af alle tre ejendomme. Simon Rasmussen fra Mozartshus er formand i lauget.

Mailadresse:

Foreningens bestyrelse vil inden længe overgå til nye mailadresser på domænet Mozarsthus.dk, ogyderligere information omkring dette vil blive sendt rundt inden længe

Hjemmeside:

Foreningens hjemmeside 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.**



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Ad 3 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2022/2023, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside samt udsendt på mail. Dirigenten oplyste at årets resultat var et overskud på 766.291 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 228.018 kr.

Forslag 3 blev behandlet

Forslag 3 - Andelskroneforslag

Rikke Bøge, Andreas Smidt Lange, Steven Storm Hansen & Martin Stendersø stiller forslag om at andelskronen stiger

Forslag 3a:

Andelskronestigning fra 12.000 kr. pr. kvm til 15.000 kr. pr. kvm (25 % stigning).

Forslag 3b:

Andelskronestigning fra 12.000 kr. pr. kvm til 16.000 kr. pr. kvm (33,33 % stigning).

Forslag 3c:

Andelskronestigning fra 12.000 kr. pr. kvm til 17.000 kr. pr. kvm (41,67 % stigning).

Bestyrelsen havde bedt foreningens revisor beregne, hvad de tre stillede forslag ville betyde for foreningens reserver til værdiregulering. Beregningen var medtaget i kopi til generalforsamlingen, så alle medlemmer var oplyst om reserven til værdi-reguleringen ved de tre stillede forslag.

Martin Stendersø fremlagde forslagsstillernes beregninger og grafer på projekter overfor foreningens medlemmer.

Efter Martins gennemgang og diverse spørgsmål, svar og kommentarer til gennemgangen blev forslagene taget til afstemning

Forslag 3c med en andelsværdi på 17.000 kr./m² blev sat til afstemning, som det mest vidtgående i forhold til andelsværdien i regnskabet, hvor bestyrelsen indstillede andelsværdien til 13.000 kr. /m²

Forslag 3c blev **ikke vedtaget**.

Dernæst kom forslag 3b om en andelsværdi på 16.000 kr./m² til afstemning som det næstmest vidtgående i forhold til andelsværdien i regnskabet, hvor bestyrelsen indstillede andelsværdien til 13.000 kr. /m²

Forslag 3b blev **ikke vedtaget**.

Sluttelig kom forslag 3a om en andelsværdi på 15.000 kr./m² til afstemning som det sidste forslag i forhold til andelsværdien i regnskabet, hvor bestyrelsen indstillede andelsværdien til 13.000 kr. /m²

Forslag 3a blev **ikke vedtaget**.

Ved afstemning blev **andelsværdien fastsat til 13.000 kr. pr. m²** (sidste år 12.000 kr. Pr. m²)

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, 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.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – reovering af tag og facade

Bestyrelsen foreslår, at ejendommens karnapfacader og 3.sals karnap-altaner reoveres samt diverse reovering på tag og kviste, som er opdaget ved droneeftersyn af ejendommen. Projektets budget er 1.950.000 kr.

Beskrivelse	
Håndværkerudgifter ...	1.026.178 kr.
Stillads ...	133.915 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	116.009 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	1.276.102 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	153.132 kr.
Byggesagsadministration ...	55.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	1.484.234 kr.
Moms (25%) ...	371.059 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	76.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	10.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.941.293 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	1.950.000 kr.

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	0 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.
Optagelse af realkreditlån ...	1.950.000 kr.
Finansiering i alt ...	1.950.000 kr.

Bestyrelsen foreslår en af følgende lånetyper:

Fast rente med afdrag, 30 år

Årlig omkostning til nyt lån ...	Forventet ydelse:	7,05	137.475 kr.
Forventet boligafgiftsstigning i % ...			0 %



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

F5 variabel rente med afdrag, 30 år

Årlig omkostning til nyt lån ...	Forventet ydelse:	6,04	117.780 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...			0 %

Der vil ikke komme huslejestigning, da foreningen har luft i budgettet, og pengene til låneomkostninger tages fra det 'overskud' foreningen har i vedligeholdelsesbudgettet (det overskud, som revisor har flyttet op i posten Reparation og vedligeholdelse i vedligeholdelsesbudgettet, for at få budgettet til at gå i nul).

Foreningens tekniske rådgiver bør undersøge muligheden for støtte fra kommunen til projektet, da kommunen for tiden støtter projekter til forbedring af ejendommens klimaskærm. Der er ikke regnet støtte ind i finansieringen ovenfor. Hvis foreningen opnår støtte, vil det påvirke projektets økonomi positivt.

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

Forslaget om renovering af tag og facade blev **vedtaget**.

Forud for behandling af finansieringsform opfordrede et medlem til, at foreningen valgte fast rente med afdrag, 30 år, som finansiering, da denne finansiering, vil være den samme, som blev vedtaget til VVS-projektet tilbage i juni 2023, og dermed vil de to byggesagers lån kunne optages som et samlet lån og derved spare foreningen for dobbelte låneomkostninger til banken.

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:	7,05	137.475 kr.
Forventet boligafgiftsstigning i % ...			0 %

Finansiering med fast rente med afdrag over 30 år blev **vedtaget**.

Forslag 2 – udvidelse og fornyelse af foreningens Røgmelder-system

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at udvide og forny foreningens røgmelder-system i kælder og på loft indenfor et beløb på max. 135.000 kr. Beløbet indgår i foreningens budgetpost (Reparation og vedligeholdelse) i budgettet for 2023/2024.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Andelskroneforslag

Rikke Bøge, Andreas Smidt Lange, Steven Storm Hansen & Martin Stendersø stiller forslag om at andelskronen stiger

Forslag 3a:

Andelskronestigning fra 12.000 kr. pr. kvm til 15.000 kr. pr. kvm (25 % stigning).

Forslag 3b:



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Andelskronestigning fra 12.000 kr. pr. kvm til 16.000 kr. pr. kvm (33,33 % stigning).

Forslag 3c:

Andelskronestigning fra 12.000 kr. pr. kvm til 17.000 kr. pr. kvm (41,67 % stigning).

Forslaget blev behandlet under pkt. 3 – Årsrapport og der blev vedtaget en andelsværdi på 13.000 kr.

Forslag 4 - Boligafgift

Rikke Bøge stiller forslag om at den årlige stigning på boligafgiften på 2 % pr. 1.8. hvert år skal ophøre.

Motivation: Jeg mener, vi har nu haft en stigning på 66% over kun 14 år, som kræver en genvurdering.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende:

Der blev stillet ændringsforslag til at den årlige stigning på boligafgiften på 2% pr. 1.8 blev sat i indtil 01.08.2029. Ændringsforslag blev taget til afstemning.

Ændringsforslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslagsstiller trak herefter det oprindelige forslag.

Forslag 5 – Optimering af udgifter - fælles årlig arbejdsdag som forsøgsordning

Martin Stendersø stiller forslag om at indføre en fælles årlig arbejdsdag som forsøgsordning for optimering af udgifter og skabe bedre sociale bånd. Arbejdsdagen foreslås at foregå i foråret 2024.

Motivation: Mange andelsforeninger har halv- eller helårlige fælles arbejdsdage, hvor størstedelen af andelshaverne møder fysisk op i 6-8 timer en lørdag eller søndag, og udfører diverse arbejdsopgaver, som er overkommelige som almindelig andelshaver.

Eksempler på arbejdsopgaver:

- Maling af ejendom
- Vinduesvask (udføres normalt af Søren vicevært, og kan dermed muligvis spares væk)
- Fjerne graffiti (Graffiti abonnement til 9.818 kr. om året (i 2022/2023 regnskabsåret) kan da muligvis spares væk)
- Feje fortov og indgange ved gedefacader (udføres normalt af Søren vicevært, og kan dermed muligvis spares væk 1-2 gange om året)
- Diverse småreparationer

På arbejdsdagen vil bestyrelsen sørge for mad og drikke til de fremmødte andelshavere. Herved får arbejdsdagen også en social funktion, da andelshaverne er sammen om fælles aktiviteter og dagen kan bidrage til fællesskabet i foreningen.

Forslaget vil være en forsøgsordning, for at finde ud af, om det vil kunne fungere i A/B Mozartshus. Er én arbejdsdag nok om året eller er der behov for halvårlige arbejdsdage? Vil arbejdsdage styrke de sociale bånd imellem andelshaverne? Vi vil kunne spare en pæn del af vores udgifter væk og samtidig styrke vores sociale relationer til hinanden. Det må være et win – win forslag.

Arbejdsdagen foreslås at foregå i foråret 2024.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende:

Der blev bemærket at 6-8 timer er meget for de fleste medlemmer.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Bestyrelsesformanden roste ideen, men kommenterede at det ikke skulle være med formålet at spare penge. Flere medlemmer gav også udtryk for, at en dag med fællesaktiviteter i foreningen er en god ide, men at det ikke nødvendigvis behøvede at være en arbejdsdag. Det er også en mulighed at lave mindre arbejdsdage for de forskellige opgange.

Der blev stillet spørgsmål til hvem, der skulle håndhæve, at andelshaverne mødte op. Der blev også mindet om, at kun 5 fra foreningen mødte op til gårdlaugets arbejdsdag. Forslagsstilleren svarede, at det kun var en prøve, efterfølgende kunne arbejdsdagen tages til evaluering ved generalforsamling.

Både bestyrelsen og flere andelshaver sagde, at dette ville være et stort arbejde at arrangere, og derfor vil tage tid væk fra bestyrelsens andet arbejde. Derudover ville det være fedt, hvis dette også var noget forslagsstiller ville tage ansvar for. Uanset hvad ville en arbejdsgruppe være nødvendig.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 6 – Optimering af udgifter – Droppe eksternt trappevaskeservice

Martin Stendersø stiller forslag om at droppe den eksterne trappevaskeservice og indføre selvvask af trapperne af andelshaverne.

Motivation: I regnskabsåret 2022/2023 brugte vi hele 76.441 kr. På at få et firma til at vaske vores trapper for os. Jeg foreslår at vi dropper firmaet der udfører trappevaskeservice for os, og i stedet for overlader trappevask til andelshaverne. Vi er ca. 67 andele i A/B Mozartshus, hvilket vil sige, at ca. hver andel kan nøjes med at vaske trapper blot 1 gang om året, hvilket burde være overkommeligt. Vi kan spare mindst 70.000 kr. om året, når man fratrækker rengøringsmidler. Der skal selvfølgelig tages forbehold for andelshavere der ikke fysisk er i stand til at vaske trapper.

I regnskabsåret 2022/2023 havde vi i foreningen et overskud på 766.291 kr. Hvis størstedelen af andelshaverne giver en hånd med at vaske trapper blot 1 gang årligt hver, kan vi øge vores overskud med ca. 70.000 kr. ekstra om året, og dermed på sigt få råd til mere spændende ting såsom nye energirigtige vinduer, nye branddøre osv. Vi opnår også en større fællesskabsfølelse, som er en vigtig del af at bo en i en andelsforening, da vi helt automatisk kommer til at tale med de andre andelshavere, vi møder i opgangen. Det er et win – win forslag, hvor hver andelshaver kun skal udføre et fysisk arbejde få timer ekstra om året.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende:

Flere tilføjede, at trappevask må forventes at tage mere end 2 timer per gang. Derudover var det ikke gået så godt sidste gang foreningen prøvede dette. Der var spørgsmål til, hvad man gør, såfremt arbejdet ikke er udført ordentligt. Dette kan give anledning til konflikter mellem andelshaverne – i sådanne tilfælde er det meget nemmere at sende en klage til trappevaskfirmaet. Derudover var der spørgsmål til, hvad de andelshavere, som ikke har fysik til at vaske alle trapper, skal gøre.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 7 – Nyeste regnskab skal foreligge senest 4 uger før ordinære generalforsamling

Martin Stendersø stiller forslag om at det nyeste regnskab skal foreligge senest 4 uger før ordinær generalforsamling.

Motivation:

A/B Mozartshus regnskabsår afsluttes hvert år 31. juli. Nyeste årsregnskab skal ifølge vores vedtægter senest foreligge 14 dage før Ordinær Generalforsamling. Dvs. fra regnskabsåret afsluttes, til nyeste årsregnskab senest skal foreligge, kan der gå op til 2,5 måned, før årsregnskabet foreligger og vi har mulighed for at læse det. Samtidig skal forslag indsendes til bestyrelsen senest 8 dage før Ordinær Generalforsamling. Det giver et



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

meget kort vindue på ca. 1 uge, før forslag senest skal være indsendt, for at vi kan stemme om dem til Ordinær Generalforsamling. Hvis ens forslag er afhængig af økonomiske tal fra seneste årsregnskab, risikerer vi ugenarbejdede forslag eller ingen forslag, fordi dette vindue er så kort. Hvis nyeste årsregnskab senest skal foreligge 4 uger før Ordinær Generalforsamling, så vil dette vindue forlænges fra ca. 1 uge til ca. 3 uger, hvilket bør give mulighed for mere ugenarbejdede forslag samt bedre tid til at indsende forslag der er afhængige af nyeste årsregnskab.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende:

Dirigenten oplyste at det ikke er teknisk muligt at have et regnskab klar allerede 4 uger før generalforsamling, da regnskabsafdelingen hos SJELDAN skal bruge 1 måned på udarbejdelse af regnskabsmateriale til revisor, og revisor skal også bruge 3-4 uger på at udarbejde et udkast til årsrapporten. Udkastet til årsrapport og budget gennemgås hurtigst muligt, efter udkastet er modtaget fra revisor, med bestyrelsen. Når bestyrelsen og de interne revisorer har haft lejlighed til at komme med deres kommentarer/evt. rettelser til årsrapporten bestilles det endelige regnskab ved foreningens revisor, så vi kan nå at have det klar til indkaldelsen til generalforsamlingen skal udsendes.

Flere medlemmer foreslog, at generalforsamlingen kunne flyttes. Eftersom dette er en vedtægtsændring og ikke var en del af det originale forslag, kan generalforsamlingen ikke ændre ved datoer for fremtidige generalforsamlinger før det er skrevet ind i foreningens vedtægter. Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 8 – Haverne ud til vejen omlægges til fællesareal

Søren Jakobsen stiller forslag om at haverne ud til vejen omlægges til fællesareal med cykelparkering, hvis de nuværende 'ejere' i stue-etagen ikke har nogen indvendinger. Hvis der er flertal for forslaget nedsættes et udvalg som udarbejder et mere konkret, budgetteret forslag.

Motivation:

- haverne bruges allerede til parkering (opbevaring) og kun sjældent til andre formål.
- med fælles cykelparkering vil områderne være til glæde for samtlige beboere, hver eneste dag, i alle sæsoner af året.
- hvis man om sommeren ønsker at sidde udendørs og spise middag (eller drikke øl) vil den kommende, nye flotte gård - som også har meget mere sol - med fordel kunne benyttes. Vi kan dog også stadigt opstille møbler på vejsiden.
- mere fællesskab er i foreningens sociale og solidariske ånd.
- for de der bruger cykel (flere gange) dagligt, er der rift om at parkere på vejsiden af vores bygning - så at man ikke skal have dagligt bøvl med port og nøgler - hvilket p.t. resulterer i en lidt kaotisk situation med cykler på fortovet, og op ad hækkene (som beskadiges). Inde i gården er der ligeledes mangel på god organisering af cyklerne.
- med nye, bedre cykelstativer (på vejsiden af bygningen) vil det ikke kun skabe mere orden i kaoset, det kan også gøre det muligt for alle at fastlåse sin cykel på en måde som forhindrer tyveri (der stjæles faktisk nogle gange cykler fra vores vej).
- som fællesareal er der mulighed for at skabe en arkitektonisk mere helstøbt løsning, se f.eks. hvad der er gjort på den nord-vestlige del af Offenbachsvej (nok bydelens smukkeste ejendom), og bemærk hvordan de lavere hække gør at bygningen kommer mere 'til sin ret'. Lavere hække vil også fremstå mindre fæstningsagtige, og der skabes bedre udsyn og mere sikker færdsel for fodgængere.

Grundet flere indsigelser fra andelshaverne i stuen, blev **forslaget trukket**.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Forslag 9 – ændring af vedtægternes §11 - Fremleje

Søren Jakobsen stiller forslag om ændring af foreningens vedtægt § 11, stk. 1

Nuværende

§11, stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Ændres til (ændring markeret i **rød skrift**)

§ 11, stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. ~~Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.~~ Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet mhp. at sikreat foreningens vedtægter overholdes.

Motivation: Det siges at der siden foreningens begyndelse 'altid' har gjaldt - og stadigt gælder - en uskreven regel i tillæg til de skrevne vedtægter, Lejeloven, og Huslejenævnets regler. Reglen skulle lyde i retning af hvad der her foreslås nedfældet, og skønt den p.t. er både uskreven og uklart defineret skulle den tage præcedens over den skrevne vedtægt - dvs. selvom vedtægterne p.t. siger at bestyrelsen ikke har ansvar for fastsættelse af lejen, kan bestyrelsen alligevel tage ansvar og modsætte sig en fremleje, i fald kontrakten strider imod bestyrelsens tolkning af den uskrevne regel.

Om en sådan forordning er juridisk gyldig, og om det overhovedet er forsvarligt at drive en forening ud fra uskrevne regler, kan formentlig bestrides (hvis man orker), men formålet med forslaget her er blot at få reglen 'frem i lyset', så at der fremover undgås misforståelser, ørkesløse diskussioner, forskelsbehandling, eller det der er værre.

Ved afstemning kan vi samtidigt få afklaret om reglen på nuværende tidspunkt rent faktisk er i overensstemmelse med fællesskabets (flertallets) vilje.

En grund til at man muligvis kan have tvivl om hvorvidt reglen stadigt skal gælde er ikke kun at de skrevne vedtægter p.t. modsiger reglen, men også at man i dag - til forskel fra dengang foreningen blev grundlagt - ved siden af sin boligafgift let kan have renteudgifter der måler sig med hvad man (også) betaler i boligafgift. Og når man fremlejer sin bolig er det jo som regel for at undgå at have udgifter - også til strøm, vedligeholdelse, afskrivning af forbedringer, o.a. - forbundet med en bolig man ikke selv bruger (selve afbetalingen af et lån er selvfølgelig ikke nogen *udgift*). Desuden sætter Huslejenævnets regler allerede en grænse for hvor mange afens rente- og andre udgifter man kan få dækket.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Bemærk at der jo i dag også er en (god) tendens til at andelshavere bruger flere ressourcer på både vedligeholdelse og forbedring af vores lejligheder.

Omvendt, kan reglen dog også ses som en kærkommen måde at desincentivere ('afskrække') folk fra at fremleje. Der findes andelshavere der ikke går så meget op i standen af deres bolig, som har en mere stationær, privatlivsorienteret livsstil og som måske føler anstød ved naboer der lever anderledes end dem selv. Samtidigt tænker man måske at det at give fremlejere unødvendige (ift. landets generelle love) ekstra-udgifter kan bidrage til at sikre at der ikke kommer til at bo for mange 'fremmede' i foreningens lejligheder.

N.B. Hvis det til generalforsamlingen kommer frem at den uskrevne regel faktisk bør have en (lidt) anderledes skriftlig formulering justeres forslaget derefter. Hvis der eksisterer andre uskrevne regler forventes det at de hermed også bringes frem, så at der efter afstemningerne ikke længere kan siges at gælde nogen uskrevne regler.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende:

Forslagsstilleren bad om, at forslaget blevet taget til afstemning sammen med forslag 11. Derfor blev både forslag 9 og 11 behandlet. En andelshaver henledte opmærksomheden på, at foreningen for kort tid siden var overgået til standardvedtægten fra ABF.

Forslag 9 og forslag 11 blev **ikke vedtaget**

Forslag 10 – ændring af vedtægternes §11 - Fremleje

Søren Jakobsen stiller forslag om ændring af foreningens vedtægt § 11, stk. 2

Nuværende

§ 11, stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Ændres til

§ 11, stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades ~~af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.~~ såfremt det sker i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Hvis varigheden af fremlejen eller -lånet overstiger fire uger skal der udfyldes en kontrakt, som udleveres og godkendes af administrator. Andelshaveren er ansvarlig for at Lejeloven og Huslejenævnets regler overholdes, samt for at vedkommendes gæster opfører sig i overensstemmelse med foreningens husorden

Motivation: Formanden og bestyrelsen har mange arbejdsopgaver og bør ikke pålægges ekstra, unødvendig arbejdsbyrde. I øvrigt er andelshavere der ønsker at fremlåne et værelse ikke tjent med at skulle igennem en proces på 1-3 måneder for at opnå godkendelse (hænder virkeligt). Ved kortere besøg er det naturligvis ikke nødvendigt med nogen kontrakt, og grænsen kan sættes ved fire uger, eller evt. to/tre.

Med den nye formulering undgår vi desuden risikoen for at bestyrelsen kommer til at tage beslutninger som er i strid med fællesskabets (flertallets) vilje. Fællesskabets vilje bør til en hver tid være afgjort ved en afstemning og nedfældet i foreningens vedtægter, og dermed kan administrator let - ud fra vedtægterne - afgøre om en given fremleje kan godkendes.

N.B. Hvis forslaget i den her givne formulering ikke vedtages vil der evt. foreslås en justeret (mindre 'vidtgående') udgave deraf.

Forslaget blev **ikke vedtaget**



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Forslag 11 – tilføjelse til vedtægternes §11 - Fremleje

Søren Jakobsen stiller forslag om at der tilføjes et nyt stykke til foreningens vedtægter § 11.

Nyt

§ 11, stk. 5 Når en andel fremlejes må den opkrævede leje ikke overstige hvad andelshaveren selv betaler i boligafgift, og når kun en del af lejligheden fremlejes må lejen ikke overstige halvdelen deraf. Dette gælder uanset hvad lejen inkluderer, og uanset hvad andelshaveren i tillæg til boligafgiften selv har af vedligeholdelses-, rente-, strøm-, eller andre udgifter."

Forslaget blev behandlet under forslag 9.

Forslag 12 – tilføjelse til vedtægternes § 27

Søren Jakobsen stiller forslag om at der tilføjes et nyt stykke til foreningens vedtægter § 27.

Nyt

Stk. 4 Adgang til at deltage i bestyrelsesmøder har enhver andelshaver. Kun bestyrelsesmedlemmer og suppleanter har dog taleret.

Motivation: For at undgå misforståelser og uenighed bør vi i vedtægterne nedskrive denne p.t. uskrevne regel, som de fleste formentlig vil mene 'altid' har været gældende. Der deles som udgangspunkt (selvfølgelig) aldrig følsomme person (henførbare) oplysninger (jvf. Datatilsynets retningslinier) på bestyrelsesmøder, og hverken bestyrelsen eller individuelle beboere har ret til særlig fortrolighed ift. ikke-følsomme person(henførbare)oplysninger - alt hvad der vedrører bestyrelsen vedrører også resten af foreningens medlemmer. Med den begrænsede taleret in mente er der derfor ikke nogen grund til at bestyrelsesmøderne ikke som udgangspunkt holdes for åbne døre.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende.

Bestyrelsen har tavshedspligt, og det vil være meget svært for bestyrelsen at udføre sit arbejde, da det ikke vil være muligt for bestyrelsen at tale om fortrolige ting/sager. Derudover oplyste bestyrelsen, at andelshavere kan deltage til møderne ved aftale, og få behandlet sager, som man som andelshaver ønsker bestyrelsen hjælper til med.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Forslag 13 – tilføjelse til vedtægternes § 27

Søren Jakobsen stiller forslag om at der tilføjes et nyt stykke til foreningens vedtægter § 27.

Nyt

Stk. 5 Referatet skal indeholde alle oplysninger af relevans for foreningen og dens drift, herunder også ikke-følsomme personhenførbare oplysninger.

Motivation: muligvis af (misfortået) hensyn til Datatilsynets regler om personoplysninger har der for det seneste været en tendens til at referater fra bestyrelsesmøder i høj grad anonymiseres. Det gør referaterne mindre anvendelige - undertiden endda forvirrende - for udenforstående andelshavere, og især også for eftertidens beboere og bestyrelser, som jo f.eks. kan have en legitim interesse i at undersøge historikken omkring driften af en specifik lejlighed (dvs. en personhenførbare oplysning). Så længe der ikke er tale om *følsomme* person(henførbare)oplysninger - hvilket det som udgangspunkt aldrig skulle være nødvendigt at behandle (det vil heller ikke være lovligt for os) - er der ikke nogen grund til udelade relevante oplysninger, tvært imod.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Bestyrelsen indrømmede, at referaterne godt kunne være for sparsommelige, og derfor ville forsøge at gøre referaterne fra bestyrelsesmøderne bedre i fremtiden.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Forslag 14 – ændring af vedtægternes § 20 - Eksklusion

Søren Jakobsen stiller forslag om at foreningens vedtægter § 20, stk. 1 ændres.

Nuværende

§ 20, stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

Ændres til: (ændringen er markeret i **gennemstreget rød tekst**)

§ 20, stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelen bringes til ophør **af bestyrelsen** såfremt andelshaveren:

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende.

Forslagsstiller fortalte, at forslag 14 skulle tages til afstemning sammen med forslag 15.

Dirigenten oplyste, at det vil være bestyrelsen, der er valgt af generalforsamlingen til at varetage foreningens daglige drift, der skal tage den endelige beslutning også i sager om eksklusion.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Forslag 15 – nyt stykke 2 til vedtægternes § 20 - Eksklusion

Søren Jakobsen stiller forslag om at foreningens vedtægter § 20, tilføjes nyt stk. 2

Nyt

§ 20, stk. 2 En eksklusionsproces igangsættes derudover kun såfremt et forslag derom på (ekstraordinær) generalforsamling finder flertal. Ved generalforsamlingen har den pårørte andelshaver ret til at forsvare sig imod anklagerne.

Motivation: store beslutninger bør naturligvis altid tages i plenum, og her er der tale om en stor og helt ekstrem indgriben i et menneskes liv. Større åbenhed om - og det have 'flere øjne' på - disse processer er en god måde at sikre den pårørte en retfærdig behandling, og at sikre mod fejl. Og hvis foreningen skal til at bruge (potentielt mange) ressourcer på at føre sag imod en andelshaver er det især vigtigt at flertallet er indforståede dermed - og desto mere når det jo egentlig er den pågældendes egne penge der i så fald bruges imod vedkommende selv (som også selv skal lægge ud for evt. forsvarsadvokat - hvis vedkommende har ressourcer dertil).

I øvrigt her ikke nogen kritik af den siddende bestyrelse, men faktum er at mange mennesker kan have svært ved at administrere selv mindre magtbeføjelser 'korrekt', især når der er mulighed for at handle i 'det skjulte' (bemærk hvordan den pågående eksklusionssag i referater fra bestyrelsesmøderne kun omtales i yderst sparsomme termer, og det fremgår heller ikke om alle medlemmer i bestyrelsen har været 100% inddraget i alle handlinger og alle oplysninger desangående). Og især også når det - som her - faktisk er en ret stor magtbeføjelse. Igen, ikke nogen kritik eller mistænkeliggørelse af nogen, men alene muligheden for diverse uhyggelige scenarier er også en god grund til at implementere dette forslag.

Såfremt forslaget vedtages bliver nuværende stk. 2 til stk. 3 og så fremdeles

Forslaget blev behandlet sammen med forslag 14



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Forslag 16 – nyt stykke 4 til vedtægternes § 26 – Bestyrelsens medlemmer

Søren Jakobsen stiller forslag om at foreningens vedtægter § 26, tilføjes nyt stk. 4

§ 26, stk. 4 Når et medlem af bestyrelsen har siddet i bestyrelse i sammenlagt 4 år skal der gå 4 år før medlemmet igen har mulighed for at sidde i bestyrelse.

Motivation: i en hver form for demokrati er det vigtigt med mekanismer der sikrer mod at nogle beslutningstagere kan 'gro fast på taburetten'. Der kan endda være ræson i at beslutningstagende poster er noget man bliver anvist, frem for at være noget personer selv søger (jvf. f.eks. hvad Brian Klaas skriver derom). Men forslaget her er også en måde at modvirke den uheldige dynamik i at nogle beboere måske fraholder sig fra at søge en bestyrelsespost fordi de ikke ønsker at fremstå som værende utilfredse med den aktuelle bestyrelse, og ikke ønsker at rage uklar med det bestyrelsesmedlem der 'skubbes af pinden'. Det gælder dog at jo mere aktive alle beboere kan være i demokratiet og foreningens arbejde, desto bedre.

Såfremt forslaget vedtages bliver nuværende stk. 4 til stk. 5 og så fremdeles

Forslagsstiller **trak forslaget**.

Søren Jakobsen gjorde opmærksom på, at de følgende to forslag til ændring af vedtægterne skal forstås som ét sammenhængende forslag, da det ikke giver mening at ændre det ene uden også at ændre det andet. (såfremt det første (forslag 17a) af de to forslag nedenfor ikke vedtages bortfalder behandlingen af det andet forslag (forslag 17b))

Forslag 17a – ændring af § 2 – Formål

Søren Jakobsen stiller forslag om at foreningens vedtægter § 2, stk. ændres

Nuværende:

§ 2, stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 283, Kongens Enghave, København, beliggende Straussvej 3-17 og Mozarts-vej 15, 2450 København SV. Det skal fremdeles være administrationens formål i videst muligt omfang at tilgodese medlemmernes interesse og forhold.

Ændres til: (Ændringen er markeret i **rød skrift**)

§ 2, stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 283, Kongens Enghave, København, beliggende Straussvej 3-17 og Mozarts-vej 15, 2450 København SV. Det skal fremdeles være administrationens formål i videst muligt omfang at tilgodese medlemmernes interesse og forhold. **Samtidigt er formålet dog også alment velgørende - at bidrage til at flere med mindre indkomster og/eller mindre formue har mulighed for at bo i København.**

Motivation: vi 'skylder' vordende medlemmer at gøre dem klart hvad de går ind til, og hvad vi som forening står for. Når nye medlemmer køber en andel kan de forledes til at tro at de (måske pga. indskuddets ikke ubetydelige størrelse) gør en form for investering. For at undgå skuffelser, og for at undgå de idelige diskussioner om andelskronen, bør vi gøre klart at man ikke kan forvente noget nævneværdigt afkast af de 'investerede' penge - at man som andelshaver ift. boligmarkedet på mange måder ikke er bedre stillet end somlejer (egentlig dårligere, fordi man ud over husleje også har store kapitalomkostninger - evt. betaler renter til banken).

Forslagsstiller **trak forslaget**.

Forslag 17b – nyt stk. 4 til vedtægternes § 3 – Medlemmer



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Søren Jakobsen stiller forslag om at foreningens vedtægter § 3, tilføjes et nyt stk. 4

Nyt:

§ 3, stk. 4 For at kunne blive optaget som nyt medlem skal ansøgeren dokumentere at vedkommende ikke har mulighed for at købe en andelslejlighed til almindelig markedspris - at vedkommende faktisk har brug for foreningens støtte. Bestyrelsen [eller evt. et særligt udvalg] har ansvar for at vurdere om ansøgerens dokumentation er fyldestgørende.

Motivation: det er formentlig ikke kun 'fattige studerende' og på anden vis 'værdigt trængende' der optages som medlemmer i Mozartshus, hvilket måske bekræftes ved et kig på de luksusbiler der ofte holder på vores vej. Idéen med at sælge vores andele til under markedspris er selvfølgelig ikke at vi indirekte skal

Forslaget blev behandlet under forslag 17a.

Forslag 18 – anvendelse af 15.000 kr. til ansætte en revisor, bogholder eller anden kvalificeret person

Søren Jakobsen stiller forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at bruge op til 15.000 kr. på at hyre en revisor, bogholder eller på anden vis kvalificeret person til, ud fra f.eks. vedligeholdelsesplaner og forventede lånerenteniveauer, at analysere og vurdere i hvilken grad det evt. kunne være forsvarligt at sænke vores boligafgift - uden at det i nogen nær (eller fjernere) fremtid bliver nødvendigt at hæve den igen. Og til evt. også at komme med forslag til ændringer omkring foreningens drift, som kunne muliggøre det.

Motivation: med den årlige stigning er vores boligafgift efterhånden relativt høj. Undertegnede har f.eks. en kammerat der bor i en andel i Charlottenlund og betaler en god del under det halve af os - og det er ikke fordi vedkommendes forening har indtægter fra erhvervslejemål e.l. I en anden kammerats forening (på Østebro) er de lykkedes med at nedsætte deres husleje med over 15 kr./m² - jeg ved ikke hvordan de rent 'teknisk' har opnået dette, men jeg ser at det i hvert fald er muligt at have en langt mindre boligafgift, når ens forening drives 'rigtigt'. En professionel økonomisk rådgiver må i sagens natur kunne komme med råd til hvordan foreningen økonomi kan drives mere professionelt.

Bestyrelsen informerede forsamlingen om, at dette var noget de gerne ville undersøge. Da beløbet ligge indenfor bestyrelsens råderum, behøves dette ikke tages til afstemning.

Forslagsstiller **trak forslaget**.

Forslag 19 – om Udskyd ikke-nødvendige dele af renoveringsprojektet

Andelshaver Martin Stendersø stiller følgende forslag: Udskyd ikke-nødvendige dele af renoveringsprojektet "renovering af foreningens vandrør og faldstammer" med budget på hele 10,2 mio. kr.

Motivation:

Ved ekstraordinær generalforsamling i juni 2023, stemte et flertal af andelshavere for at vedtage vandrør- og faldstamme-renoveringsprojektet til et budget på sammenlagt 10,2 mio. Kr, hvoraf 5 mio. kr. tages fra foreningens opsparing på i alt ca. 6,1 mio. kr. Restbeløbet på 5,2 mio. Kr. finansieres som 30-årigt realkreditlån med en rente på forventet 7%. Dette lån er endnu ikke optaget ifølge A/B Mozartshus' information på <http://tinglysning.dk>

Vi er i disse år alle ramt af enormt høje renter på realkreditlån. Da vi har en pæn stor opsparing i banken, bør vi måske nøjes med at bruge en del af de ca. 6,1 mio. Kr, vi har opsparet i banken, og nu blot nøjes med at udskifte de dele af vores vandrør og faldstammer, der er i kritisk tilstand. Det kan virke voldsomt at optage 5,2 mio kr. Som realkreditlån med hele 7 % i rente, hvis vi kan udskyde størstedelen af projektet i nogle år; enten



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

til vi har en større opsparing eller renten er fornuftigt lav igen. Hvis størstedelen af projektet er "nice to have" ("når vi nu er i gang"), bør vi afvente bedre finansielle tider, end at optage et stort og dyrt realkreditlån lige nu. Et stort og særdeles dyrt projekt til 10,2 mio. kr. har udelukkende godt af, at vi giver det et ekstra tæk, inden vi går videre med hele projektet. Det kan ikke skade at diskutere det én gang mere.

Af bemærkninger til forslaget fremkom følgende.

Dirigenten havde forud for generalforsamlingen oplyst forslagsstiller, at forslaget ikke var godt nok belyst til, at der kunne træffes en beslutning. Derudover er der til det vedtagne forslag i juni 2023 både underskrevet kontrakt med rådgiver og SJELDANI. Generalforsamlingen gav på GF i juni 2023 bestyrelsen bemyndigelse til at hjemtage realkreditlånet, når bestyrelsen vurderer, at det er fordelagtigt for foreningen. Det forventes ikke at det bliver med en rente på 7%, da denne type lån slet ikke er i spil pt. Det, der blev oplyst i lånefinansieringen ved generalforsamlingen i juni var en ydelsesprocent på ca. 7 % (en ydelsesprocent består både af bidrag til banken, renteudgifter og afdrag). Bestyrelsen oplyste også forsamlingen, at alle projekterne er kritiske og derfor nødvendige, da bl.a. foreningens faldstammer nu er så kritiske, at det ikke længere er muligt kun at lave "lappe-løsninger"

Forslagsstiller **trak forslaget**.

Ad 6, 7 og 8 - Valg

På denne generalforsamling var formand Morten Svenstrup på valg og ønskede ikke genvalg.

Som ny formand blev Simon Rasmussen valgt.

Derudover var bestyrelsesmedlem Sara Keir Wright på valg og ønskede at genopstille.

Bestyrelsesmedlem Sigurd Kristensen havde valgt at udtræde af bestyrelsen – så der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Da Simon Rasmussen var blevet valgt som formand, skulle der vælges endnu et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år blev Iben Schandel valgt.

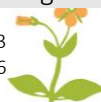
Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år blev Sarar Keir Wright og Jan Vejle blev valgt.

Som suppleanter blev René Kolmorgen og Rie Kappel Andersen valgt.

Som interne revisorer blev Dorthe Eren Sørensen og Morten Rye Christensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Simon Rasmussen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Iben Schandel	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Sara Keir Wright	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Keld Holm Frederiksen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Jan Vejle	på valg 2024
Suppleant	René Kolmorgen	på valg 2024
Suppleant	Rie Kappel Andersen	på valg 2024



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Intern revisor	Dorthe Eren Sørensen	på valg 2024
Intern revisor	Morten Rye Christensen	på valg 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration genvalgt.

Som revisor blev Redmark genvalgt.

Både bestyrelsen og foreningens medlemmer takkede den afgående formand med applaus, blomster og gavekort. Morten takkede for 8 gode år som formand.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

- Martin Stendersø henledte opmærksomheden på vedtægternes § 13 stk.3 vedrørende fremlæggelse af ventelisten på den ordinære generalforsamling. Sara fra bestyrelsen oplyste, at det havde hun glemt, men at de interesserede kan komme ned til på bestyrelsesmødet torsdag den 2. november, hvor man kan få lov at se den.
- Den nyvalgte formand oplyste, at bestyrelsen modtager klager over, at bestyrelsen er for længe om at besvare henvendelser fra andelshaverne. Andelshaverne kan forvente en svartid på ca. 1 uge. Har man en akut henvendelse, skal man tage fat i viceværten. Man bør selv kunne vurdere om en henvendelsen er akut. Eksempelvis er et sprunget vandvær akut.
- Snart overgår foreningen til en ny bestyrelsesmail.
- Kontakt til vicevært på hjemmesiden skal opdateres, så viceværtens kontakt information står der.
- En beboer havde problemer med radiatorer. Det er helt almindeligt, når det er varmt udenfor, at radiatorerne ikke bliver varme. Hvis radiatorerne stadig er kolde, når det er koldt udenfor, skal man kontakte viceværten.
- Dorthe fra altan-gruppen mindede beboerne om altanprojektet. Der er ikke modtaget de tilbagemeldinger hun havde forventet i forhold til de første tilkendegivelser der var modtaget. Derfor kan de, som tidligere har vist interesse forvente, at blive kontaktet igen af enten Dorthe eller Simon.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 22.27.

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

mozartshus.sjeldani.dk

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

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



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Mozartshus
A2	Adresse	Straussvej 3-17 og Mozartsvej 15, 2450 SV
A3	CVR-nr.	15 35 95 28

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31. oktober 2023
--	------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	97.700.000 kr.	22.605 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.585.662 kr.	7.771 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	708 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	13.015 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.796 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	14.811 kr.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-11-08 09:50:37 UTC



Sara Keir Wright

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-08 17:10:29 UTC



Simon Enemærke Bech Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-08 19:37:00 UTC



Iben Schandel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 213.83.xxx.xxx

2023-11-08 20:11:17 UTC



Keld Holm Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-11-11 10:27:17 UTC



Jan Vejle

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-11-14 21:03:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: MTBYI-XOHTP-714I5-YALXI-YDL2C-38H6B

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**