

Referat af ordinær generalforsamling 28. oktober 2015

Den 28. oktober 2015, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mozartshus på Karens Minde Kulturhus, "Loftet", Wagnersvej 19, 3. sal, 2450 Kbh. SV.

Formand Dorthe Eren bød velkommen, og startede med et øjeblikks stilhed for de andelshavere, der var afgået ved døden i årets løb

Der var 15 fremmødte andelshavere og 2 fuldmagter, i alt 17 stemmer.

Dagsorden i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 1 - Valg af dirigent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne samt beslutningsdygtig.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Beretningen havde været offentliggjort inden generalforsamlingen og gengives herved:

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2014 mødtes ca. 1. gang om måneden til bestyrelsesmøde

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Dorthe Eren og bestyrelsesmedlemmer Steven Hansen, Camille Raisch-Untereiner, Jan Koc og Morten Svenstrup. Suppleant har været Mikkel Brunberg. Siden 1. september, hvor Jan flyttede har Mikkel været fuldyldigt medlem af bestyrelsen.

Valg til bestyrelsen

I år skal der vælges en formand og 1 eller 2 bestyrelsesmedlemmer. Formand Dorthe Eren genopstiller ikke. Morten Svenstrup stiller op som formand. Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Der skal fortsat vælges 2 suppleanter til bestyrelsen.

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

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:

Varme og vand:

Det går fortsat godt med vores varmeforbrug. Forbruget er faldet 10% sidste varme år. Der er nu gået to år med varmemålere. Vi kan se, at mange har justeret deres varmeforbrug.



I løbet af 2016 skal der sættes målere på det varme vand. Det er lovbefalet. Bestyrelsen fremlægger et forslag om opsætning af varmtvandsmålere.

Reparationer & Vedligeholdelse:

Vi har i år ikke haft større vedligeholdelsesarbejder. Dog er der skiftet faldstammer et par steder i forbindelse med lejlighedsrenoveringer. Når en andelshaver renoverer køkken eller bad ser vi på faldstammer og vandrør og vurderer om de skal skiftes i den forbindelse.

At skifte faldstammer og vandrør er en større opgave, der kræver koordination mellem flere håndværkere og beboerne. Det tager derfor tid og er selvfølgelig til gene for de pågældende beboere i den tid. Bestyrelsen er i dialog med vores håndværkere om at informere så godt som muligt og være i dialog med beboerne.

Maling af altaner:

I forbindelse med 1 års gennemgangen af vores altanprojekt blev det aftalt, at håndlisterne på altanerne skal males igen. Der er netop nu dialog med entreprenøren om en holdbar løsning.

Vinduer

Der er nu tilbagekøbt vinduer af et par beboere. Beboere, der på deres salgsaftale eller andelsbevis kan vise, at de har betalt for vinduer, kan få tilbagebetalt en del af denne udgift. Der afskrives efter gældende afskrivningsregler.

Trappevask

Vi har i år skiftet firma, der står for trappevask. Det gamle firma gik konkurs og vi valgte at gå over til Racocon efter at have fået to tilbud hjem.

Salg&Vurderinger

Der er i sidste regnskabsår solgt 7 lejligheder. Det går godt med salget af lejligheder. Der er igen en mindre venteliste til vores lejligheder.

Der skal fortsat være en vurdering af alle lejligheder. På hjemmesiden www.mozartshus.sjeldani.dk er der nu et dokument, der beskriver proceduren omkring salg.

Ejendomsvurdering:

Der blev foretaget en valuarvurdering i forsommeren. Denne vurdering blev på 58 mill. Kr. Det er lavere end den offentlige vurdering, men med de forbehold vi har taget i vores beregning af andelskronen er det stadig forsvarligt at benytte den offentlige vurdering med de fratræk der er lavet i den.

Der benyttes fortsat den offentlige ejendomsvurdering fra 2012. A/B Mozartshus var her vurderet til 67. mill. kr.

Økonomi:

A/B Mozartshus har stadig en sund økonomi. Dog har sidste års renovering og efterfølgende udskiftning af stuk og malerarbejde, samt udskiftning af flere faldstammer og reparation af hegn tæret på opsparingen. Så vi må tænke os lidt bedre om i den nærmeste fremtid. Vi er dog stadig sikre, idet der inden andelsværdien er regnet ud, er reserveret en del af værdien. Dette gør at der er plads til at kunne tage nødvendige lån uden andelsværdien berøres af det.

Gårdlauget:

Gårdlauget kører fortsat med deltagelse af alle tre foreninger i bestyrelsen. Husk at forslag vedr. gården skal stilles på gårdlaugets generalforsamling, der ligger i maj måned.



Hjemmeside

Foreningens hjemmeside www.mozartshus.sjeldani.dk indeholder dokumenter om ejendommen. Ud over det der ligger, vil bestyrelsen sørge for, at regler for vedligeholdelse, egenbetaling m.v. lægges på hjemmesiden.

Kontaktoplysninger til bestyrelsen, administration, vicevært og håndværkere findes også på hjemmesiden.

Vi opfordrer til at beboere melder sig til nyhedsbrevet via hjemmesiden.

Følgende kommentarer fremkom til beretningen:

Formanden oplyste, at såfremt andelshaverne har brug for akut hjælp – skal de skrive til bestyrelsesmailen, som er: mozartshus@yahoo.dk

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen.

Beretningen **blev taget til efterretning.**

Ad 3 - Fremlæggelse af det reviderede regnskab

Dirigenten gennemgik regnskabet, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside.

Regnskabet udviste et overskud på 224.156 kr. før betaling af afdrag.

For at kunne bevare samme andelsværdi som sidste år, er der anvendt 462.102 af den afsatte reserve på 13.400.000. Foreningens samlede egenkapital udgør herefter 53.799.902. Egenkapital til andelskroneberegning udgør 40.862.004.

Andelsværdien udgør **kr. 9.655,00 pr. m²** (samme som sidste år)

Regnskab og andelsværdi blev enstemmigt **godkendt.**

Ad 4 - Fremlæggelse af budget til godkendelse

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

Boligafgiften stiger automatisk hvert års 1.8. med 4%. I henhold til beslutning truffet i 2008 skal 2% af stigningen henlægges årligt/anvendes til betaling på lån til større vedligeholdelsesarbejder, de andre 2% dækker almindelige pristigninger.

Der afsættes 450.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt.**

Ad 5 - Indkomne forslag



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Forslag 1 – Varmtvandsmålere

Bestyrelsen bemyndiges til, inden for en beløbsramme på kr. 250.000,-, at igangsætte og gennemføre opsætning af varmtvandsmålere i alle lejligheder og lejemål. Udgiften finansieres via foreningens opsparede midler.

Motivation: Varmtvandsforbruget vil blive fordelt efter forbrug, som det resterende varmeforbrug. Derudover bliver det lovpligtigt at have individuelle varmtvandsmålere i 2016.

Formanden oplyste, at der er søgt byfornyelsesmidler til projektet samt, at der pt. er indhentet 2 tilbud på opsætningen af varmtvandsmålere. Det vides pt. ikke hvornår arbejderne igangsættes – men at bestyrelsen stiler efter et tidspunkt for igangsætning den 1.3.2017, således at vandregnskabet kommer til at følge varmeregnskabsåret, som er den 1.3.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

På valg til bestyrelsen var valg af ny formand, da Dorthe Eren ønskede at fratæde sin formandspost.

Morten Svenstrup blev valgt til ny formand. Idet Morten Svenstrup havde 1 år tilbage af sin post som bestyrelsesmedlem, skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år.

Mikkel Funck Brunberg blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år. Endelig skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for to år da Jan Koc er fraflyttet foreningen. David Tange blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Sluttelig skulle der vælges 1-2 suppleanter til bestyrelsen samt intern revisorer. Sara Keir Wright blev valgt som suppleant. Lone Koc og Gina Jørgensen blev genvalgt som interne revisor.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Morten Svenstrup	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Steven Storm Hansen	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Camille Raisch-Untereiner	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Funch Brunberg	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	David Tange	på valg 2017
Suppleant	Sara Keir Wright	på valg 2015
Intern revisor	Lone Koc	på valg 2016
Intern revisor	Gina Jørgensen	på valg 2016

Ad 7 - Valg af administrator & ekstern revisor

Genvalgt blev: SJELDANI Boligadministration

Genvalgt blev: LUNI Revision

Ad 8 - Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

- Forsikrings sagen hos Sara Keir Wright er ikke gået så godt, så den er sendt videre til forsikringsmægleren.
- Der blev spurgt til den 4%'s årlige stigning i boligafgiften. Den nye formand Morten Svenstrup svarede, at den 4%'s stigning fortsætter pga. de løbende udgifter og nu også etableringen af varmemålere.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

- Nøgler købes ved bestyrelsen.
- Dorthe Eren fortalte at hun havde siddet i bestyrelsen siden 95-96 og været formand i foreningen i 11 år, men at hun ikke stræbte efter at overhale den tidligere formand, Arne Pedersen's "regeringsperiode" på 30 år. Hun har altid været glad for sin formandspost og for at have været med til at drive og vedligeholde foreningen. Dorthe har fra hun kom i bestyrelsen været aktiv i det dengang startede Kvartersløft, hvilket har resulteret i Dorthes nuværende job, som kræver meget og især meget aftenarbejde. Dorthe vil, nu hun ikke er formand længere, gerne udnytte sin tid på at gøre meget mere for bydelen.
- På bestyrelsens vegne takkede Camille Raisch-Untereinere Dorthe for det mangeårige arbejde i bestyrelsen, og Dorthe fik overbragt blomster og gave.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.32.

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

<http://mozartshus.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens formand)

Lene Hansen, dirigent - Morten Svenstrup, formand



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Lene Hansen

underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:17349449-RID:1253096069855

IP: 195.225.90.179

13-11-2015 kl. 08:51:15 UTC

NEM ID 

Morten Pikhart Svenstrup

underskriver

På vegne af: A/B Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-620492726486

IP: 80.62.117.255

17-11-2015 kl. 04:59:48 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>