

Referat af ordinær generalforsamling 29. oktober 2014

Den 29. oktober 2014, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mozartshus på Karens Minde Kulturhus, "Loftet", Wagnersvej 19, 3. sal, 2450 Kbh. SV.

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

Der var 20 fremmødte andelshavere og 2 fuldmagter, i alt 22 stemmer.

Dagsorden i henhold til foreningens vedtægter.

Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog administrator Kirsten Sjeldan, som blev enstemmigt valgt.

Kirsten Sjeldan konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt og hun erklærede generalforsamlingen for beslutningsdygtig.

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning har været tilgængelig på hjemmesidesystemet, hvor medlemmerne har haft lejlighed til at læse beretningen.

Dorte Eren henledte opmærksomheden på den 1 års gennemgang af altaner og bærejern, som snart skal ske. Det er meget vigtigt, at alle beboere melder eventuelle fejl og mangler til bestyrelsen, så disse mangler kan blive udbedret indenfor 1 års garantien.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor tilbagekøbet af vinduer endnu ikke var sket. Erik Nielsen oplyste, at han, for et 1 år, havde afleveret en fordelingsliste over vinduerne i sin tid til bestyrelsen. Dorte Eren oplyste, at det desværre ikke var så nemt, som det umiddelbart lød til. At løse denne opgave kræver at bestyrelsen ved lige nøjagtigt, hvilke typer vinduer og hvor mange, der er opsat i de enkelte boliger. Men bestyrelsen har bestemt ikke glemt sagen og arbejder ihærdigt på en løsning.

Der var kritik af det arbejde der udføres af UNIK boligsalg, som fungerer som ejendomsmægler via det hjemmeside system der er til administrationen. Kirsten Sjeldan tog kritikken meget alvorligt og vil straks drøfte det med ejendomsmægleren. Kritikken gik bl.a. på, at ejendomsmægleren ikke vidste meget om ejendommen og Kirsten Sjeldan stillede sig undrende, idet det jo netop var derfor samarbejdet var indledt, fordi at mægleren skulle være fuldstændig opdateret om ejendommen og foreningen.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Fremlæggelse af det reviderede regnskab

Kirsten Sjeldan gennemgik regnskabet.



På side 3 har revisor indsat et forbehold omkring den værdi ejendommen er optaget til, nemlig den offentlige, som kan afvige fra handelsværdien.

Kirsten Sjeldan oplyste, at hun netop har drøftet dette med bestyrelsen og det vil nok være en god ide at få ejendommen handelsværdi vurderet. Der er ikke fremkommet en offentlig vurdering siden 2012, hvorfor administrationen har rådgivet bestyrelsen til at få ejendommen valuarvurderet, så man kan verificere den nuværende offentlige vurdering. Indtil videre er der usikkerhed om, hvornår der igen kommer en ny offentlig vurdering.

At der udarbejdes en valuarvurdering betyder ikke at andelsværdien nødvendigvis skal reguleres.

Årets resultat var et underskud på ca. 4.7 millioner. Årsagen hertil var den store genopretning og renovering af facader, karnapper, altaner & faldstammer.

For at kunne bevare samme andelsværdi som sidste år, er der anvendt 774.380 af den afsatte reserve på 13.400.000. Foreningens samlede egenkapital udgør herefter 53.487.624. Egenkapital til andelskroneberegning udgør 40.861.000.

Andelsværdien udgør **kr. 9.655,00 pr. m².**

Regnskab og andelsværdi blev enstemmigt **godkendt.**

Ad. 4 – Fremlæggelse af budget til godkendelse

Kirsten Sjeldan fremlagde budgettet.

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. Årets resultat, der tilskrives egenkapitalen, udgør budgetmæssigt 311.265, det likviditetsmæssige resultat er opgjort til 76.265 kr. Forudsat at budgettet holder vil foreningens likvide beholdning ultimo være stort set intakt med 615.770 kr.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt.**

Indkomne forslag

Bestyrelsen fremsætter forslag om ny husorden – se bilag.

Med en enkelt kommentar, at der bør indskrives at klager skal afgives skriftligt, blev forslaget til ny husorden **enstemmigt vedtaget.**

Erik Nielsen stillede følgende forslag:

Vi har ingen målere på varmt vand, derfor deles regningen med lige stor afgift på alle lejligheder.

Dorte Eren kunne oplyse, at det ved lov er bestemt at alle ejendomme skal have opsat målere på det varme vand, hun mente det skal ske i 2016. På baggrund heraf **trak** Erik Nielsen sit **forslag tilbage.**

Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

På valg til bestyrelsen var Steven Storm Hansen, Camilla Raisch-Untereiner og Morten Svenstrup, alle modtog genvalg. Herudover skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år, idet Toke Skov Larsen udtræder. Herudover skal der vælges 2 suppleanter og 2 interne revisorer.



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Dorthe Eren	på valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Steven Storm Hansen	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Camille Raisch-Untereiner	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Morten Svenstrup	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Jan Koc	på valg 2015
Suppleant	Mikkel Funch Brunberg	på valg 2015
Intern revisor	Lone Koc	på valg 2015
Intern revisor	Gina Jørgensen	på valg 2016

Valg af administrator & ekstern revisor

Genvalgt blev: SJELDANI Boligadministration

Genvalgt blev: LUNI Revision

Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

- Lone Koc mente ikke, at varmeregnskabet er korrekt udregnet. Da varmeregnskabet blev vedtaget blev det oplyst, at der ville blive beregnet forskelligt i forhold til udsat beliggenhed. Hun havde sammenlignet sig med andre beboere, og kunne ikke se dette var sket. Kirsten Sjeldan oplyste, at hun ville undersøge spørgsmålet hos Techem. Kirsten Sjeldan kan efterfølgende oplyse, at omkring nedslag for udsat beliggenhed afhænger det af de regler, som er fastsat af myndighederne. Lone Kocs lejlighed på Straussvej 9, st.tv. har et nedslag på 10 % på hver af de 2 målere. Reduktionen er indkodet i måleren og fremgår ikke af selve regnskabet. Oplysninger om hvem og hvor der er givet nedslag m.v. kan ses i kontrolmanualen, som er tilgængelig på foreningens hjemmeside.
- Gina Jørgensen klagede over, at der løber vand i radiatorrørene, det er meget generende. Bestyrelsen vil se på problemet.
- Lone Koc spurgte om regningen for facadeprojektet var betalt, eller om der var tilbageholdt et beløb. Dorte Eren oplyste, at der er stillet en garanti, alle regninger er betalt.
- Porten – porten er et problem. Den larmer, støjer og virker dårligt. Bestyrelsen oplyste, at de er meget fokuserede på dette problem, og gør hvad de kan for at afhjælpe. Keld, som er formand for gårdlavet, oplyste, at skal en sådan port skiftes koster det omkring 100.000 kr.

Da intet yderligere forelå, takkede formanden for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.30.

Som dirigent:

Kirsten Sjeldan (underskrives digitalt)

Som formand:

Dorte Eren (underskrives digitalt)

Beretning, regnskab, budget, energimærke, vedtægter finder du på

mozartshus.sjeldani.dk/for beboer/dokumentarkiv

Hvis du tilmelder dig hjemmesiden (tilmeld/frameld e-mails)

vil du altid få en mail, der kommer nye dokumenter



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.

Kirsten Sjeldan

underskriver

På vegne af: 007 A/B Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-119448169793

IP: 94.189.37.106

18-11-2014 kl. 14:13:01 UTC

NEM ID 

Dorthe Eren

underskriver

På vegne af: 007 A/B Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-077957298930

IP: 193.169.154.65

20-11-2014 kl. 14:32:24 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>