

Referat fra ordinær generalforsamling 31. oktober 2018

Onsdag den 31. oktober 2018, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mozartshus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Karens Minde Kulturhus, "Loftet", Wagnersvej 19, 3. sal, 2450 Kbh. SV.

Tilstede var 29 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 33 medlemmer

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 3/5 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter derfor ikke ville kunne vedtages endeligt. Hvis forslagene opnåede flertal, skal forslagene til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling. Indkaldelsen til denne ekstraordinære generalforsamling skal udsendes inden 14 dage.

Formand Morten Svenstrup bød velkommen til denne generalforsamling, og startede med et øjeblikkelig stilhed for den andelshaver, der var afdøet ved døden i årets løb

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Beretningen havde været offentliggjort inden generalforsamlingen og gengives herved:

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2017, mødtes én aften om måneden, undtaget juli måned.

Bestyrelsesmøderne finder sted i beboerlokalet, Straussvej 3, kælderen.

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Morten Svenstrup og bestyrelsesmedlemmer Steven Storm Hansen, Camille Raisch Kambjerre, Thomas Bidstrup og Rie Andersen. David Tange og Sara Keir Wright har været Suppleanter i perioden.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Valg til bestyrelsen:

På valg i år er bestyrelsesmedlemmerne Rie Andersen og Thomas Bidstrup, som begge modtager genvalg. Derudover er bestyrelsesmedlem Steven Storm Hansen også på valg, men han modtager ikke genvalg. Der skal desuden vælges 2 suppleanter og 2 interne/kritiske revisorer.

Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Der skal fortsat vælges 1-2 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.

Reparationer & Vedligeholdelse:

Udover de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder, er det vores igangværende facaderenoveringsprojekt, som har fyldt rigtig meget i år. Trods et par vandskader og lidt opstartsvanskeligheder, ser der ud til at det forløber udmærket....resultatet taler for sig selv. Det har været et rigtig stort arbejde at få renoveringen igangsat, og vi ved at alle glæder sig til det er overstået. Bestyrelsen opfordrer alle til at være tålmodige og overbærende med de gener der måtte opstå i forbindelse med renoveringen.

Vi har igen i år også fundet et løbende toilet, hvilket kan spare op til 12.000,- kr. om året.

Der har kun været få faldstamme reparationer i år, men i den forbindelse også en mindre vandskade, dog uden særlige følgeskader. De sædvanlige småproblemer med vand i kældrene, har været meget få i år. Andelshaverne opfordres dog stadig til at holde øje med, om der kommer vand ved deres kælderrum og eventuelt sætte deres ting på paller og/eller reoler. Det er en god ide at sikre, at der ikke står ting i kælderrummene, der suger meget fugt. Det skal understreges igen, at huset ikke som sådan tager skade af den smule vandindtrængen der måtte komme.

Oprydning af fællesarealer:

Der er desværre en del mennesker, som ikke kan lade være med at efterlade affald og deponere div. andre genstande på vores fællesarealer, hvilket har kostet bestyrelsen en del ekstra arbejde, og foreningen en del ekstra udgifter til storskalds afhentning. Det er meget ærgerligt, og vi kan se at tendensen desværre fortsætter. Bestyrelsen opfordrer alle til at opgange og fællesarealer i kælderen holdes pæne og ryddelige.

Salg & Vurderinger:

Der er siden sidste generalforsamling solgt 5 lejligheder. Én af disse blev solgt pga. en eksklusion, hvor andelshaver ikke betalte sin andelsboligafgift. Alle lejligheder er solgt til venteliste, jvf. vedtægterne, altså uden ejendomsmægler, og uden afvigelse fra vurderingsprisen. Formanden forestået salget af alle lejligheder. Salgene er forløbet nogenlunde gnidningsfrit og bestyrelsen fortsætter med at varetage salg.

Interessen for at blive andelshaver er stadig meget stor, og ventelisten er igen helt fyldt, og pt. lukket for opskrivning. Ventelisten åbner igen for opskrivning d.1/1-2019. Der har i hele perioden, igen været rigtig mange henvendelser om opskrivning på ventelisten.

Der skal være en vurdering af alle lejligheder i forbindelse med salg og Mozartshus benytter fortsat Friborg & Lassen som vurderingsselskab. Der forlanges el- og VVS attest ved salg af lejligheder.

Ejendomsvurdering: Der benyttes fortsat den offentlige ejendomsvurdering fra 2012. A/B

Mozartshus var her vurderet til 67. mill. kr.

Fremleje:

Bestyrelsens har i perioden igen haft fokus på fremleje. Alle former for fremleje skal ske i henhold til foreningens vedtægter og SKAL godkendes af bestyrelsen. Der skal ligeledes udarbejdes en fremlejekontrakt hos Sjeldani.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Økonomi:

A/B Mozartshus har stadig en meget sund økonomi, og vores regnskab viser også stadig pæne overskud, hvilket vi nyder godt af i vores nuværende facade renovering. Vi har også været så heldige at modtage en temmelig stor pose penge i støtte til projektet fra områdefornyelsen.

En opdateret vedligeholdelsesplan har højeste prioritet i 2019.

Gårdlauget:

Gårdlauget kører stadig med deltagelse af alle tre foreninger i bestyrelsen.

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 blev stillet følgende spørgsmål til beretningen:

Hvor mange står på ventelisten? Svar: Der står 35, og ventelisten åbnes igen 1.1.2019 for opskrivning. Man skal være aktiv boligsøgende for at stå på venteliste. Der accepteres 2 nej ved tilbud om bolig, hvorefter man slettes af ventelisten.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget **til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2017/2018, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside. Dirigenten oplyste at årets resultat var et overskud på 650.493 kr.

Foreningen har i årets løb omlagt foreningens realkreditlån til 2 nye realkreditlån, således som det fremgår af regnskabets side 12, note 17.

Andelsværdien er fastsat i h.t. den offentlige vurdering fra 2012 på 67 mill. kr. Egenkapital til andelskroneberegning udgør 41.766.563 kr. Der afsættes en reserve på 13.204.192 før beregning af andelsværdi.

Som noget nyt (i henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018), skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Offentlig vurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	67.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	15.556 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	13.204.192 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.066 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	628 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	9.869 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.842 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	12.711 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Nej
----	---	-----

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	73 %
----	--	------

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

Ved afstemning med 2 stemmer imod og 1 blank blev **andelsværdien** fastsat til **9.869,00 pr. m2** (sidste år 9.838 kr. Pr. m2)

Årsrapporten blev **vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018-2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

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

Der afsættes 400.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Etablering af fællesvaskeri

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 50.000 at etablere et vaskerum i det tidligere vaskeri i kælderen under Straussvej 7. Rummet istandsættes og vådrumssikres. Beløbet finansieres af den opsparede kapital.

Forslaget blev **vedtaget**.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Forslag 2 – Valg af ordning omkring vaskerimaskiner m.m.

Bestyrelsen bemyndiges til at træffe den mest optimale løsning med en abonnementsordning hhv. leje/leasingaftale med en relevant vaskeripartner.

Motivation: Bestyrelsen har undersøgt behovet og muligheden for at etablere et vaskeri i ejendommen. Der er 25 andelshavere, som har svaret ja til at ville benytte et fællesvaskeri, såfremt det er tilgængeligt i foreningen. (50 andelshavere deltog i undersøgelsen).

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne hos forskellige leverandører for at etablere et vaskeri. Som udgangspunkt ønsker bestyrelsen ikke at investere i vaskemaskiner og tørretumbler, fordi der nu findes forskellige modeller for etablering og drift via en ekstern leverandør. Mulighederne i dag er bl.a. en abonnementsordning, en leasingaftale eller en lejeaftale.

Fællesvaskeriet vil blive etableret og drevet af den leverandør, som kan sikre den optimale daglige drift og vedligeholdelse på den mest kosteffektive måde.

Driftsomkostningerne til vaskeriet skal primært betales af brugerne. Det betyder, at prisen pr. vask og tørring inkluderer forbruget af el og vand. Forventningen er, at prisen pr. vask skal ligge på 10 – 15 kr.

Forventningen til selve vaskeriet er, at der bliver opstillet 2 industrimaskiner og 1 industritørretumbler.

Reservering og afregning m.m. vil foregå elektronisk og afhængig af den model der vælges, vil betaling foregå ved "optankning" eller via den månedlige opkrævning af boligafgift, som ikke medfører stigning i administrationshonoraret.

Den kommende bestyrelse ønsker bemyndigelse til at træffe beslutning om, hvilken løsning/model der skal etableres.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – Cykelværkstedet Mozartsvej 15 i kælderen ændrer status til erhvervslejemål

Bestyrelsen fremsætter forslag om, at cykelværkstedet Mozartsvej 15 i kælderen bringes tilbage til status som erhvervslejemål, idet der p.t. ikke er interesse for at renovere og udnytte lokalet som godkendt på generalforsamlingen i 2017.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – Nyt stk. 14.4. – Obligatorisk el- og VVS tjek ved salg af andele

Følgende tekst foreslås tilføjet til foreningens vedtægt:

14.4. Ved salg, skal sælger foranledige, at der bliver foretaget el- og VVS tjek af andelen. Udgiften hertil betales af sælger og opgaven skal udføres af autoriseret elektriker og blikkenslager, som udpeges af foreningen.

Nuværende § 14.4. bliver herefter til § 14.5. og nuværende § 14.5. bliver §14.6.

Forslaget blev vedtaget. Da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling. Indkaldelsen udsendes inden 14 dage.

Forslag 5 – Ændring af vedtægternes § 9 – fremleje – tilføjelse til 9.1. 1. punktum.

Nuværende formulering:

9.1. En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 23 måneder, jævnfør Lejelovens bestemmelser herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, som skal udfærdiges på en af Boligministeriet godkendt standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

godkendelsespåtegning. Bestyrelsen kan fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår en andelslejlighed kan fremlejes. Ved fremleje erlægges til foreningen et gebyr på 15 % af den oppebårne husleje.

Foreslås ændret til:

- 9.1. En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 23 måneder, jævnfør Lejelovens bestemmelser herom. **Endvidere kan bestyrelsen godkende fremleje, hvis andelshaveren skal afprøve sit samliv med partner i op til 12 måneder.** Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, som skal udfærdiges på en af Boligministeriet godkendt standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators godkendelsespåtegning. Bestyrelsen kan fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår en andelslejlighed kan fremlejes. Ved fremleje erlægges til foreningen et gebyr på 15 % af den oppebårne husleje.

Forslaget blev vedtaget. Da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling. Indkaldelsen udsendes inden 14 dage.

Forslag 6 – Ændring af vedtægternes § 9 – fremleje

Andelshaver Dorthe Eren Sørensen stillede følgende forslag til tilføjelse til foreningens vedtægt:

- 9.4 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål maksimalt 2 gange per år. Hver enkelt fremlejeperiode må maksimalt være 3 uger. Bestyrelsen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.
- 9.5 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.

Motivation: Det er blevet populært at leje sin lejlighed i kortere perioder, f.eks. i forbindelse med ferier, bytte lejlighed igennem portaler og lignende. For at imødekomme dette og samtidig undgå, at ejendommen bliver en gennemgangslejr foreslås følgende vedtægtsændring:

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 7 – Bænke til gården

Andelshaver Lone Koc foreslog at foreningen indkøber 3-4 stk. nye bænke til gården.

Motivation: Nu når vores murværk bliver så fint, så vil jeg gerne foreslå at AB Mozartshus køber 3 - 4 stk. nye bænke til gården, da det ville være synd at hænge de gamle grønne plastic bænke op på muren igen.

Man kunne købe bænke som kunne sættes "fast" ned i fliserne i gården. På den måde bliver de stående på AB Mozartshus side og ikke flyttet rundt.

Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens driftsbudget.

Forslaget blev **vedtaget**. På generalforsamlingen oplyste dirigenten ved en fejl, at forslaget var faldet/ikke vedtaget, men ved kontroloptælling blev forslaget vedtaget med 12 stemmer for, 13 blanke og 8 imod.

Efterfølgende kan dirigenten oplyse, at indkøb af bænke til gården hører under Gårdlavet Musikgården.

Forslaget kan behandles på Gårdlavet Musikgårdens ordinære generalforsamling, jf. GL Musikgårdens vedtægt § 3, stk.2), hvorfor forslaget bedes indsendt til bestyrelsen for gårdlavet. Gårdlavets generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj måned, og forslag til behandling på generalforsamlingen skal være indgivet til bestyrelsen senest 2 uger inden generalforsamlingen.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Ad 6, 7 og 8 - Valg

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Rie Andersen og Thomas Bidstrup, som begge modtog genvalg samt Steven Storm Hansen som ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Simon Rasmussen valgt.

Som suppleanter blev Sara Keir Wright og David Tange valgt.

Dorthe Eren Sørensen blev genvalgt og Nynne Bjerreskov blev valgt som interne revisorer.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Morten Svenstrup	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Simon Rasmussen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Rie Andersen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Camille Raisch-Kambjerre	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Thomas Bidstrup	på valg 2020
Suppleant	Sara Keir Wright	på valg 2019
Suppleant	David Tange	på valg 2019
Intern revisor	Dorthe Eren Sørensen	på valg 2019
Intern revisor	Nynne Bjerreskov	på valg 2019

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration genvalgt og som revisor blev LUNI Revision genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

En andelshaver oplyste, at i forbindelse med byggesagen har maleren ødelagt låsen på vinduet. Bestyrelsen oplyste, at alle spørgsmål der vedrører byggesagen skal sendes til bestyrelsen.

Formanden oplyste, at der i byggesagen er givet tilsagn om 1.5 mio. kr. i støtte fra områdefornyelsen, og roste rådgiveren på byggesagen for dette arbejde.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.32

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

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.

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

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-11-14 09:24:00Z

NEM ID 

Morten Pikhart Svenstrup

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-620492726486

IP: 5.103.xxx.xxx

2018-11-18 09:44:36Z

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>