

Referat af ordinær generalforsamling 25. oktober 2017

Onsdag den 25. oktober 2017, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mozartshus på Karens Minde Kulturhus, "Lofte", Wagnersvej 19, 3. sal, 2450 Kbh. SV.

Tilstede var 14 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 medlemmer

Formand Morten Svenstrup bød velkommen.

Dagsordenen i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 1 - Valg af dirigent

Administrator Kirsten Sjeldan 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 2016 mødtes en aften hver måned, dog undtaget juli. Bestyrelsesmøderne finder sted i beboerlokalet, Straussvej 3, kælderens. I perioden har bestyrelsen bestået af formand Morten Svenstrup og bestyrelsesmedlemmer Steven Storm Hansen, Thomas Bidstrup, Mikkel Funch Brunberg og David Tange. Suppleant har været Sara Keir Wright

Valg til bestyrelsen:

På valg i år er formand Morten Svenstrup og bestyrelsesmedlem David Tange, som begge modtager genvalg. Derudover har Mikkel Funch Brunberg ønsket at udtræde af bestyrelsen, og der skal derfor vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år.

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 bl.a. kan få indsigt i lejlighedssalg og byggeprojekter.

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:

Varme og vand:

Det går fortsat bedre og bedre med vores varmeforbrug. Efter vi nu også har fået monteret varmtvandsmålere, har vi igen sparet yderligere på varmeregningen.

Vi har i år også fundet endnu et løbende toilet, hvilket vi ifølge vores energirådgiver kan spare os



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

for en ekstra udgift på op til 12.000,- kr. pr år.

Reparationer & Vedligeholdelse:

Der har igen i år kun været få faldstamme reparationer. Små problemerne med vand i kældrene har ikke voldet problemer endnu i år. Forrige års udskiftning af defekte tagbrønde, rensning af tagrender osv, regnes for en del af årsagen. Andelshaverne opfordres stadig til at holde øje med, om der kommer vand ved deres kælderrum og eventuelt satte deres ting på paller og/eller reoler. Det er også en god ide at sikre, at der ikke står ting i kælderrummene, der suger meget fugt.

Der har desværre også været en andelshaver, som har haft indbrud i sin lejlighed. Låsesmeden er i skrivende stund i gang med at gennemgå låsemeknikken i vores hoveddøre, samt udskiftning af et par slidte låsecylindre.

Der er også blevet skiftet en enkelt altandør som var defekt. I den forbindelse opfordres andelshavere, med altandøre der har problemer med at lukke, til at melde dette til bestyrelsen, da de kan repareres hvis det gøres i tide.

Derudover er der som sædvanligt lavet diverse løbende små vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen har for nylig, efter lang ventetid, fået fremsendt vedligeholdelsesplan fra vores rådgiver. Denne trænger dog til noget revidering, hvilket vil blive et af efterårets projekter.

Fællesværksted:

Det frivillige arbejde med renoveringen af lokalerne til foreningens nye fælles værksted er gået forrygende, og lokalerne har aldrig set bedre ud. Der mangler nu blot at blive indrettet og opstillet rimelige regler for brug, så det ikke er til gene for omkringboende andelshavere. Vi glæder os.

Montering af varmtvandsmålere:

Trods utallige forsøg, var der to andelshavere, som var umulige at komme i kontakt med. Sagerne kom i fogedretten, og efter en del sagsbehandlingstid, kom vi, med hjælp fra fogeden og dennes låsesmed ind i lejlighederne og fik monteret målere. Dette blev gjort for de respektive andelshaveres regning.

Salg & Vurderinger:

Der er siden sidste generalforsamling solgt 4 lejligheder. En er solgt internt, de resterende lejligheder er solgt til ventelisten jvf. vedtægterne, altså stadig uden ejendomsmægler, og uden afvigelse fra vurderingsprisen. Efter Camilles udtræden af bestyrelsen, har formanden forestået salget af alle lejligheder. Salgene er forløbet fint og bestyrelsen fortsætter med at varetage salg.

Interessen for at blive andelshaver er enorm, og ventelisten er igen helt fyldt, og pt lukket for opskrivning. Ventelisten åbner igen for opskrivning d. 1/1-2018. Der er i perioder flere henvendelser om ugen på ønske om opskrivning.

Der skal være en vurdering af alle lejligheder i forbindelse med salg og Mozartshus benytter fortsat firmaet 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:

Alle former for fremleje skal ske i henhold til foreningens vedtægter og skal godkendes af bestyrelsen. Der skal ligeledes udarbejdes en fremlejekontrakt hos Sjeldani.



Økonomi:

A/B Mozartshus har stadig en meget sund økonomi, og vores opsparing er voksende, hvilket bl.a. vil komme til gavn i fremtidige renoveringer. Næste større renovering bliver højst sandsynligt omfugning af vores hus.

Skulle det blive nødvendigt at optage yderligere lån, er der stadig plads til dette uden at andelsværdien berøres, idet der i andelsværdiens udregning, er reserveret en del af værdien.

Gårdlauget:

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

Hjemmeside:

Foreningens hjemmeside www.mozartshus.sjeldani.dk indeholder dokumenter om ejendommen. Udover 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.

Opfølgning:

Ved sidste generalforsamling blev det aftalt at Rie Andersen, Straussvej 3, skulle kontaktes af bestyrelsen med henblik på at undersøge mulighederne for etablering af fællesvaskeri. Bestyrelsen beklager at dette ikke er sket. Rie Andersen har på den baggrund kontaktet bestyrelsen med henblik på opfølgning af dette.

Kommentarer til beretningen:

Til beretningen supplerede formanden med en oplysning om, at erhvervslokalet var gendulejet til en forhøjet husleje. Den nye lejer driver en netvirksomhed og bruger det ene lokale til lager og vil formentlig anvende det andet til et kontor.

Reglerne for det nye fællesværksted blev berørt. Bestyrelsen oplyste, at de vil forsøge at afdække behovet og derefter udarbejde – helst nogle meget få regler. Men ellers er husordenen gældende.

Der var ønske om at foreningens forsikringspolice blev gjort tilgængelig på hjemmesiden. Bestyrelsen vil undersøge med forsikringsmæglerne om der er noget til hinder for dette.

Sara Keir Wright oplyste, at der forefindes en beboermappe med oplysninger omkring Mozartshus. Mappen er fra 2006 og Sara er i gang med at "renovere" denne mappe. Det er en mulighed at oplysning omkring fællesværksted og fx forsikring kan indgå heri, i øvrigt vil mappen blive tilgængelig på hjemmesiden.

Der var ikke yderligere kommentarer til beretningen.

Herefter blev beretningen **enstemmigt taget til efterretning.**

Ad 3 - Fremlæggelse af det reviderede regnskab

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

Foreningen har omprioriteret i løbet af året og har nu et samlet lån til Nykredit med en hovedstol på 13.494.000 og med en restløbetid på 25 ¾ år. Kurstabet blev realiseret til 486.656.



Andelsværdien er fastsat i h.t. den offentlige vurdering fra 2012 på 67 mill. kr. Egenkapital til andelskroneberegning udgør 41.637.639 kr. Der afsættes en reserve på 13.204.192 før beregning af andelsværdi.

Andelsværdien kan herefter fastsættes til **9.838 pr. m2.**

Regnskab og andelsværdi blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 4 - Fremlæggelse af budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet, som har 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 prisstigninger.

Der afsættes 400.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at bredbåndet jf. regnskabet var afskrevet til 0 kr. Således reguleres budgettet selvfølgelig i overensstemmelse hermed og afskrivning til bredbånd er 0 kr. og ikke som anført i budgettet 56.000 kr.

Budgettet blev herefter **enstemmigt godkendt.**

Ad 5 - Indkomne forslag

Bestyrelsens forslag:

Forslag 1 - vedrørende **renovering af facader**

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme på 1.700.000 kr. at foretage omfugning af ejendommens facader og andre nødvendige småreparationer, således som beskrevet i budgettet nedenfor:

Budget:

Håndværkerudgifter	1.026.000 kr.
Uforudsete omkostninger (20%) ...	205.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	1.231.000 kr.
Teknisk rådgiver (baseret på 60 timer a 1.000 kr.) ...	60.000 kr.
Byggesagsadministration ...	38.730 kr.
Udgifter i alt (momspligtige) ...	1.329.730 kr.
Moms (25%) ...	332.433 kr.
Finansiering (låneomkostninger ved forhøjelse af kassekredit) ...	21.600 kr.
Entrepriseforsikring ...	5.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.688.763 kr.
Oprundet ...	1.700.000 kr.

Finansiering / konsekvensberegning ved **forhøjelse af kassekredit**

Anvendelse af opsparede midler ...	900.000 kr.
Forhøjelse og anvendelse af kassekredit (variabel rente p.t. 3,25%) ...	800.000 kr.
Finansiering i alt ...	1.700.000 kr.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Forudsætninger: Kassekreditten forventes nedbragt i løbet af maksimalt 5 år, med foreningens årlige driftsoverskud. Forslaget medfører således ingen boligafgiftsforhøjelse. Låneomkostningerne udgør, som nævnt ovenfor, 21.600 kr.

Forslaget blev debatteret. Det var tydeligt at alle andelshavere var enige om, at det var nødvendigt med en omfugning, der var flere der oplyste om murbier og der var også ønske om større indsigt i de aftaler der laves med entreprenør o.lign. Bestyrelsen lovede at de ville undersøge, hvorvidt ejendommens forsikring kunne anvendes i forhold til murbierne, og de lovede når der var tegnet aftale med entreprenøren ville denne blive uploadet på hjemmesiden.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - vedrørende fald i boligafgift

Bestyrelsen stiller forslag om, at den årlige stigning i boligafgiften pr. 1. august falder fra 4% til 2%. Ændringen træder i kraft pr. 1.8.2018.

Forslaget blev debatteret, der var delte meninger omkring hvorvidt det var fornuftigt at sætte boligafgiften ned, lige så vel som andre mente, at det var et godt tegn og at man jo altid kunne sætte den op igen, hvis det viste sig nødvendigt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og **med 1 stemme hverken for el. imod blev forslaget vedtaget**.

Forslag 3 fra Søren Jakobsen -ændring af § 9 i vedtægterne

§9.1 ændres fra:

En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun gives, når...

til:

En andelshaver kan midlertidigt fremleje eller udlåne hele eller dele af sin lejlighed. Ved mere permanent fremleje eller udlån - når der over en fire måneders periode fremlejes eller udlånes i mere end to måneder - kræves bestyrelsens tilladelse, som kun gives, når...

Motivation: vi beboere bør have ret til - 'automatisk', uden at skulle bede nogen om lov - midlertidigt at dele vores egen plads. Så at folk kan føle sig mere motiverede til at dele - frem for at lade ubrugt plads stå ubrugt hen - bør det desuden være mindst muligt besværligt. Det forstås at vi i foreningen er anstændige mennesker - at fremleje vil foregå på delebasis (uden profit) og at ikke 'hvem-som-helst' lades i ejendommen.

Forslaget afstedkom en levende debat. Der var interesse for en mere lempelig paragraf og der var også bekymringer for en mere lempelig paragraf. Man enedes om, at forslaget skulle genfremsættes på næste års generalforsamling efter det var blevet bedre gennemarbejdet og Marianne Christensen og Søren Jakobsen ville samarbejde om et oplæg som kunne fremlægges for bestyrelsen og administrationen. På baggrund heraf trak Søren Jakobsen sit forslag tilbage.

Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

På valg til bestyrelsen var formand Morten Svenstrup, som gerne modtog genvalg. Herudover var David Tange på valg og der skulle nyvælges 1 bestyrelsesmedlem for 1 år, da Mikkel Funch Brunberg ønskede at udtræde.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Der var flere der opstillede til de 2 poster i bestyrelsen og efter skriftlig afstemning viste det sig, at de nye bestyrelsesmedlemmer blev Rie Andersen og Camille Raisch-Untereiner. Det aftales selv mellem Rie og Camille hvem der får bestyrelsesposten for 1 år.

Som suppleanter blev Sara Keir Wright genvalgt og nyvalgt blev David Tange.

Dorthe Eren Sørensen fortsatte som intern revisor og nyvalgt som intern revisor blev Søren Jakobsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Morten Svenstrup	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Steven Storm Hansen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Rie Andersen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Camille Raisch-Untereiner	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Thomas Bidstrup	på valg 2018
Suppleant	Sara Keir Wright	på valg 2018
Suppleant	David Tange	på valg 2018
Intern revisor	Dorthe Eren Sørensen	på valg 2018
Intern revisor	Søren Jakobsen	på valg 2018

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:

- Trappevasken er ikke så god, skal der et nyt firma til !
- Tørrerummene er meget beskidte, er det viceværtens opgave at rengøre tørrerummene?
Bestyrelsen oplyste, at de ikke er i besiddelse af kontrakten, Kirsten Sjeldan meddelte at hun ser efter i foreningens arkiv. Det kan efterfølgende oplyses, at der ikke er en kontrakt blandt foreningens dokumenter.
- Hvor mange tørrekældre findes der i ejendommen. Det blev oplyst, at der er 4 tørrerum og tørrerummet under nr. 15 er næsten altid ledigt. I øvrigt skal beboerne sørge for at tage deres tøj ned, så snart det er tørt. Hvis en beboer oplever tørt tøj, der ikke er pillet ned, er beboeren velkommen til at nedtage tøjet og lægge det pænt til side.
- Der må ikke opbevares effekter (fx møbler) el. lign på trappeopgangen. Kirsten Sjeldan oplyste, at trappeopgangene skal være ryddet for effekter i h.t. brandtilsynet, hvis bestyrelsen/viceværten opdager sådanne effekter på trappeopgangene kan de straks fjernes og smides væk, uden at der skal opsættes varsling.
- Der hensættes somme tider 2 barnevogne på trappeopgangene og det betyder, at folk ikke kan komme uhindret forbi ved ind- og udgang. Barnevognsejere bør tage behørigt hensyn til, at andre beboere kan få uhindret adgang.

Endelig var der stor ros til bestyrelsen for deres store og gode arbejde.

Da intet yderligere forelå blev generalforsamlingen hævet kl. 22.00.

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

mozartshus.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens formand)
Kirsten Sjeldan, 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.”

Kirsten Sjeldan

Underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.90.179

2017-11-14 09:08:20Z

NEM ID 

Morten Pikhart Svenstrup

Underskriver

På vegne af: A/B Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-620492726486

IP: 77.241.139.90

2017-11-15 05:24:47Z

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>