

Referat af ordinær generalforsamling 31. oktober 2016

Mandag den 31. oktober 2016, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mozartshus på Karens Minde Kulturhus, "Loftet", Wagnersvej 19, 3. sal, 2450 Kbh. SV.

Tilstede var 16 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 medlemmer

Formand Morten Svenstrup bød velkommen til denne generalforsamling.

Dagsorden i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 1 - Valg af dirigent

Administrator Lene Hansen 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 2015 mødtes en aften hver måned, dog undtaget juli. Bestyrelsesmøderne finder sted i beboerlokalet, Straussvej 3, kælderen.

I perioden har bestyrelsen bestået af formand Morten Svenstrup og bestyrelsesmedlemmer Steven Storm Hansen, Camille Raisch-Untereiner, Mikkel Funch Brunberg og David Tange. Suppleant har været Sara Keir Wright i hele perioden.

Valg til bestyrelsen:

På valg i år er Steven Hansen og Mikkel Funch Brunberg som begge modtager genvalg. Der skal desuden vælges et nyt bestyrelsesmedlem da Camille Raisch-Untereiner udtræder af bestyrelsen. 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.

Hovedtemaer i bestyrelsens arbejde:



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Varme og vand:

Det går fortsat godt med vores varmeforbrug. Vi har nu også fået monteret varmtvandsmålere, så også her forventes der en besparelse. Vi har i år også fundet det løbende toilet vi har haft i huset. Det kan ifølge vores energirådgiver spare os op til 12.000,- kr. på et år.

Reparationer & Vedligeholdelse:

Der har kun været få faldstamme reparationer i år, men i den forbindelse også en mindre vandskade, dog uden særlige følgeskader. Der er stadig småproblemer med vand i kældrene, dog stadig mindre og mindre efter vi har fået udbedret defekte tagbrønde osv. Andelshaverne opfordres til at holde øje med, om der kommer vand ved deres kælderrum og eventuelt sætte 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. Det skal understreges igen, at huset ikke som sådan tager skade af den smule vandindtrængen der måtte komme. Vi har også fået lavet nyt zinktag og nye zinktagrender på en af karnapperne i gården da dette var tæret, og flere gange resulterede i vandindtrængen i en lejlighed. Der har desværre også været en andelshaver, der har fået væggelus med hjem fra en ferie, men dette er der blevet sprøjtet for af skadedyrsbekæmpelse, og problemet er løst. Derudover er der skiftet de sidste af de gamle vinduer, og som sædvanligt lavet diverse løbende vedligeholdelsesarbejder.

Montering af varmtvandsmålere:

I år har vi også fået monteret de lovpligtige varmtvandsmålere, som vi vedtog på sidste års ordinære generalforsamling. Dette blev gjort indenfor de budgetterede rammer, og forløb uden de helt store komplikationer. Dog mangler der fortsat af blive monteret målere i to lejligheder, da det ikke har været muligt, trods utallige forsøg, at få kontakt til de to andelshavere. Sagerne er nu i fagedretten.

Salg & Vurderinger:

Der er siden sidste generalforsamling solgt 8 lejligheder, to af disse pga. ulovlig fremleje, hvoraf den ene endte med en eksklusion. Alle lejligheder er solgt til venteliste eller familie, jvf. vedtægterne, altså uden ejendomsmægler, og uden afvigelse fra vurderingsprisen. Bestyrelsen har således forestået salget af alle lejligheder, og arbejdsbyrden herved har, af forskellige årsager, mildest talt været enorm. Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at lægge lejlighedssalget helt over til administrator, men det er dog vist sig ganske vanskeligt at prissætte, da opgaverne varierer betydeligt fra handel til handel. Bestyrelsen fortsætter med at varetage salget, og håber på færre komplikationer med fremtidige salg.

Det bliver stadig nemmere at finde købere, da ventelisten igen er helt fyldt, og i perioder lukket for opskrivning. Bestyrelsen vedtaget at opskrive maksimalt 30 der på ventelisten, og forventer at åbne denne igen i løbet af en måneds tid. Der er i perioder daglige henvendelser på ønske om opskrivning. Interessen for at bo i Sydhavnen er stærkt stigende. Bestyrelsen sørger også for at der er en jævn blanding af interesse for 1 1/2v, 2v, 3v osv. så vi ikke havner med en ekstern venteliste hvor man kun er interesseret i de store lejligheder.

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:

Bestyrelsens har i perioden haft fokus på ulovlig fremleje og indskærpelse i den forbindelse. 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 sund økonomi, og vores opsparing er igen voksende, efter at vi er kommet os efter den store karnapreovering. Låneomlægningen som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling d.12.10.2016 vil også give et betydeligt bidrag i den positive retning til foreningens økonomi.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Skulle det blive nødvendige 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.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget **enstemmigt 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 298.655 kr. efter betaling af afdrag.

For at kunne bevare samme andelsværdi som sidste år, er der tilskrevet 266.294 til den afsatte reserve på 12.937.898. Foreningens samlede egenkapital udgør herefter 54.066.196. 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 prisstigninger.

Der afsættes 400.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Fra generalforsamlingen lød der ønske om, at foreningen fik lavet en vedligeholdelsesplan. Dette vil bestyrelsen tage til efterretning.

Budgettet blev **godkendt** med 1 stemme imod.



Ad 5 - Indkomne forslag

Bestyrelsen stillede følgende forslag

Forslag 1 – Lokalet Mozartsvej 15, kldr. til **værksted**

Lokalet Mozartsvej 15, kld. anvendes til fælles værksted for foreningens beboere, hvor foreningens ordensbestemmelser for støj osv. følges.

Forslaget blev **vedtaget** med stemmerne 15 for, 1 imod og 2 undlod at stemme.

Forslag 2 – Bemyndigelse til **istandsættelse** af lokalet Mozartsvej 15, kldr.

Bestyrelsen bemyndiges til at anvende max. kr. 15.000,- til istandsættelse af lokalet. Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Motivation:

Bestyrelsen stiller forslaget om at foreningen selv anvender lokalet, da lokalet er i en så dårlig stand, at det efterhånden er svært at udleje. Fra perioden 1. maj 2014 til 31. juli 2015 stod lejemålet tomt, og de sidste lejere er fraflyttet 31. juli 2016.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Nedsættelse af **arbejdsgruppe** til istandsættelse af lokale

Der stilles forslag om, at der nedsættes en arbejdsgruppe til at forestå istandsættelsen af lokalet.

Forslaget blev **vedtaget** med stemmerne 14 for, 1 imod og 3 undlod at stemme.

Mikkel Funch Brunberg bliver "tovholder" på arbejdsgruppen og Morten Svenstrup bliver håndværksmester.

Ad 6 - **Valg** af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

På valg til bestyrelsen var Steven Storm Hansen og Mikkel Funch, som begge modtog genvalg.

Derudover var bestyrelsesmedlem Camille Raisch-Untereiner på valg, men modtog ikke genvalg.

Thomas Bidstrup blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Sluttelig skulle der vælges 1-2 suppleanter til bestyrelsen samt intern revisorer. Sara Keir Wright blev genvalgt som suppleant.

Gina Jørgensen blev genvalgt og Dorthe Eren Sørensen blev nyvalgt, som interne revisor.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Morten Svenstrup	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem	Steven Storm Hansen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Thomas Bidstrup	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Funch Brunberg	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	David Tange	på valg 2017



Suppleant	Sara Keir Wright	på valg 2017
Intern revisor	Gina Jørgensen	på valg 2017
Intern revisor	Dorthe Eren Sørensen	på valg 2017

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:

Lokalet som Opzoomerne har lejet ud skal genudlejes – der har været en henvendelse fra et atelier. Hvis man kender nogen, som ønsker at leje lokalet kan man henvende sig ved bestyrelsen.

Fællesvaskeri: En andelshaver havde trukket et forslag tilbage som omhandlede etablering af fællesvaskeri i ejendommen, idet bestyrelsen gerne, sammen med forslagsstiller, vil gennemarbejde en analyse af behovet for vaskeri og en økonomisk plan og måske en mere langsigtet plan, da mange beboere pt. har vaskemaskiner i lejlighederne. Det miljømæssige aspekt kunne også tænkes ind i etableringen af fællesvaskeriet – f.eks. opsamling af regnvand til brug i vaskeriet.

Tørrekældrene bruges til opmagasinering. Bestyrelsen vil snarest tage hånd om dette. Alle tørrerum skal have samme lås som den til opgangsdørene.

Ledige kælderrum i opgangene kunne godt lejes ud. Dette blev besvaret med, at det er brandfarligt samt at det af brandmuligheden blev bortskaffet ved den forrige bestyrelse at leje disse kælderrum ud. Pt. anvendes disse rum til barnevogne.

Der er meget fugtigt i kældrene om efteråret. Bestyrelsen kunne orientere om, at fugten trænger ind gennem væggene. Det anbefales at man opsætter ting, der skal opbevares i kælderrummet, på paller.

De fugtige kældre kunne også nævnes ved en fremtidig vedligeholdelsesgennemgang.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.20.

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.

Lene Hansen

Underskriver

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.90.179

2016-11-07 08:06:03Z

NEM ID 

Morten Pikhart Svenstrup

Underskriver

På vegne af: A/B Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-620492726486

IP: 94.191.185.214

2016-11-08 05:50:09Z

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>