

Referat fra ordinær generalforsamling 28. oktober 2024

Mandag den 28. oktober 2024 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mozartshus med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, Mødelokale på 1. sal, 2450 Kbh. SV. Forud for generalforsamlingen var der mulighed for at spise en sandwich fra kl. 17.30.

Tilstede var 28 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 medlemmer

Generalforsamlingen startede med et øjeblikks stilhed for andelshavere, der var afgået ved døden i årets løb.

Foreningens formand Simon Rasmussen bød velkommen.

Lene Hansen fra SJELDANI oplyste før generalforsamlingen gik i gang, at ved opkrævningen pr. 1. november 2024 er der ved en uforklarlig fejl sket det, at varmeregnskabet fra 2022-2023 er afregnet over beboernes opkrævning tilsammen med boligafgiften mv. Desværre kan opkrævningen pr. 1.11.2024 ikke trækkes tilbage fra PBS.

Fejlen vil blive tilbagereguleret ved opkrævningen pr. 1. december 2024 – hvilket betyder, at de der efterbetaler pr. 1.11.2024 skal have penge tilbage pr. 1.12.2024 og dem der får penge tilbage pr. 1.11.2024 kommer til at efterbetale pr. 1.12.2024 (så især de beboere der får penge tilbage pr. 1.11.2024 - pas godt på dem for de skal betales igen den 1.12.2024).

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og Erik Lennart Petersen som referent – begge fra SJELDANI Boligadministration.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 flertal for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, hvor forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet to forslag til generalforsamlingen (forslag 10 og 11) som ville blive behandlet under dagsordenens punkt 3 – Årsrapport, da det omhandlede godkendelse af andelsværdi.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Derudover ville forslag 8 blive behandlet under dagsordenens punkt. 4 – Budget, da det omhandlede budgettet for 2024-2025

Ad 2 - Beretning

Beretningen havde været offentliggjort inden generalforsamlingen og gengives herved:

"Først og fremmest vil jeg gerne sige **TAK** til alle **beboere** for at tage rigtig godt imod mig som ny formand. Vi har en virkelig god og stærk forening med en masse beboere, som elsker vores hus, og som interesserer sig for hvordan foreningen udvikler sig. Det er ikke alle bestyrelser forundt, det vil jeg gerne takke alle beboere for.

Derudover vil jeg gerne takke **bestyrelsen** for det meget store arbejde de har lagt i årets løb, det har ikke været et nemt år. Men alle i bestyrelsen har bidraget fantastisk på hver deres måde, så vi er nået i mål med selv meget problematiske sager, tak.

2024 har været et aktivitetsfyldt år for bestyrelsen i AB Mozartshus. Altoverskyggende har arbejdet med at få **rørprojektet** sat i gang, og i slutningen af september er rørprojektet så endelig sat i gang, så vi her i oktober 2024 er påbegyndt med udskiftningerne i opgang 3-5. Arbejdet forsætter til ind i starten af 2025. Det kommer til at kræve tålmodighed og forståelse fra alle. Bestyrelsen arbejder sammen med rådgiver og entreprenør om, at problemer bliver håndteret så hurtigt som muligt.

Før dette arbejde kunne igangsættes måtte en gennemgribende **asbestsanering** af kælderen foretages. Dette arbejde forestod i august-september og var ikke uden komplikationer, og krævede derfor meget koordination fra bestyrelsen med rådgiver Topdahl og entreprenør Karl Pop. Men efter startvanskeligheder kom projektet på skinner og asbestsaning blev færdiggjort før rørsaning kunne igangsættes.

De to projekter har krævet, at der blev afholdt flere ekstraordinære generalforsamlinger for, at økonomien og viden om projekt kunne formidles til beboerne, økonomien er her også blevet stemt igennem. Bestyrelsen er nu tæt på den endelige lånoptagning, som er fast lagt i samarbejde med Sjeldanis økonomiske rådgiver.

Det andet store emne, som bestyrelsen har beskæftiget sig med, er **brandsikring**. Dels brandsikring af kælder, loft samt opgange, hvor et brandmelderanlæg i oktober bliver sat op, dette arbejde har også været forsinket af asbestsaning. Ud over brandmelder bliver der også opsat pulverslukkere og brandtæpper i alle opgange, vaskeri, gårdtoilet og fyrekælder.

I forbindelse med brandsikring af huset har bestyrelsen også haft fokus på husets **konstruktion og brandmure**, hvilket førte til at der i forsommeren måtte afholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor spørgsmålet omkring sammenlægninger over brandskel blev drøftet, da vedtægterne hidtil ikke havde forhindret disse. Det blev vedtaget, at sammenlægninger over brandskel ikke længere er tilladt.

Bestyrelsen har i årets løb besluttet at udsætte altanprojektet mod gårdsiden på ubestemt tid, da tilslutningen i sidste ende var for lille, holdt op mod de fældes omkostningerne. Projektet ligger nu i skuffen og kan igangsættes når økonomien, ønsket og tilslutningen måtte være stort nok.

Et andet udskudt projekt er karnaprenoveringen, det er udskudt til maj måned. Det skyldes at det ikke skulle igangsættes samtidig med rørprojektet, da det ville være for stor en mundfuld for både bestyrelse og rådgiver, at køre disse projekter samtidig.

En af bestyrelsens svære opgaver i det foregående år har været en **eksklusionssag**, som bestyrelsen har været nødsaget til i samarbejde med vores advokat, at føre for rette. Resultatet af sagen blev et kompromis, hvor de implicerede beboere mod skærpede ordensregler og eksemplarisk opførsel har fået lov til at blive boende i ejendommen. Bestyrelsen er meget ked af denne sag og håber, at vi fremadrettet kan undgå sådanne sager,



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

ved dialog og godt naboskab. Vi håber og forventer ikke at se problemer fra de pågældende beboere igen og er glade for, at sagen fik en mindelig udgang.

Generelt har bestyrelsen måtte behandle en del flere **naboklager** end i de seneste år. Klagerne går på støj, lugt og røg. I den forbindelse skal bestyrelsen gøre beboerne opmærksomme på at husordenen skal overholdes, og at man skal udvise godt naboskab. Foreningen kan ikke forbyde røg i egen bolig, og da det er et gammelt hus, kan der desværre trænge lugt og røg igennem til naboen. Derfor opfordrer bestyrelsen på dette punkt, samt på andre naboproblematikker til dialog beboer og beboer i mellem. Bestyrelsen stiller gerne op som moderatorer, men vi skal gøre opmærksom på, at vi er en andelsforening, hvor hver især skal tage ansvar for at vi respekterer hinanden, så vi alle har et godt sted at bo allesammen, også udover vedtægter og husordenens til tider umiddelbare vide rammer.

Årets opfordring fra formanden, da vi er en stor del af hinandens liv, **snak sammen** om godt og skidt, så er jeg sikker på, at vi får en endnu bedre og levende forening.”

Følgende kommentarer fremkom til beretningen:

I forbindelse med formandens korte opsummering af beretningens hovedpunkter, blev det fortalt, at nogle foreninger har en regel om, at nyindflyttede ikke må ryge i deres egne lejligheder. En beboer spurgte om man måtte stille denne regel som forslag på næste års generalforsamling, hvad der blev bekræftet.

Beretningen blev taget **enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2023/2024, som havde været sendt ud til medlemmerne og offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på flatcom. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 949.210 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 232.972 kr. og anvendt reserve på byggesager på 1.450.000 kr.

Herefter blev forslag 10 behandlet:

Forslag 10 – vedr. 2023 valuarvurderingen

Andelshaver Martin Stendersø stiller forslag om, at der i årsrapporten 2024-2025 benyttes den højere 2023-valuarvurdering på 97,7 mio. kr. i stedet for årets lavere 2024-valuarvurdering på 93 mio. kr. som regnskabsmæssig værdi.

Motivation: ”For at give os mulighed for, endelig at fortsætte med, at sætte andelskronen op ”i etaper” som vi blev lovet af bestyrelsen for et par år siden. Vi har pga. ny 2024-lov om værdiansættelsesprincipperne nu mulighed for at benytte valuarvurderingen fra 2023 i yderligere to regnskabsår (til og med regnskabsåret 2025-2026). Når vi stadig har mulighed for at benytte 2023-valuarvurderingen i et par år endnu, hvorfor så vælge at bruge penge på en 2024 valuarvurdering, som så viser sig at være markant lavere og samtidig vælge at benytte denne lavere vurdering? Lad os benytte 2023-valuarvurderingens højere vurdering og evt. sætte andelskronen lidt mere op, efter en lang periode i stilstand.”

Dirigenten oplyste, at hun havde spurgt foreningens revisor om muligheden for at anvende valurrapporten på 97.7 mio. Revisor har oplyst, at når der er indhentet en ny valuarvurdering med en lavere værdi skal denne anvendes for at tage højde for værdifaldet. Bestyrelsen supplerede med at fortælle, at bestyrelsen ville indhente en ny valuarvurdering til næste års regnskab.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Forslaget blev efterfølgende **trukket**.

Herefter blev forslag 11 behandlet:

Forslag 11 – vedr. **forhøjelse af andelskronen**

Andelshaver Martin Stendersø stiller forslag om en lille forhøjelse af andelskronen fra 13.000 kr til 14.000 kr.

Motivation: "Da en mindre gruppe af andelshavere i august vedtog, at vi over de næste 10 år skal stige i boligafgift med i alt 48 % pga. vandrørprojektet, er det vist kun fair, at vi alle kompenseres med en lidt højere andelskrone. Noget for noget, er vist helt på sin plads her. Derfor foreslås en lille forhøjelse af andelskronen med kun små 1000 kr.

Andelskroneberegning ved blot at benytte 2023 valuarvurdering på 97,7 mio. kr. i stedet for årets unødvendige 2024 valuarvurdering på små 93 mio. kr.:

Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	84,2 mio. kr + 4,7 mio. kr.
Reserve til byfornyelse	-1,5 mio. kr.
Reserve til reovering af karnapper	-1,95 mio. kr.
Reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	-12,4 mio. kr.
Reserve til værdiregulering	-13,33 mio. kr.
= Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	59,72 mio. kr.
59,72 mio. kr. / 4232 kvm	
= 14.110 kr. i andelskrone (blot ved at benytte den højere og stadig gyldige valuarvurdering fra 2023 i stedet for 2024).	

Der foreslås dog kun en stigning på 1000 kr. fra 13.000 kr til 14.000 kr.

Hvis andelskronestigningen stemmes igennem og valuarvurderingen fra 2023 benyttes, vil reserverne derfor være lige præcis så høje som bestyrelsen selv foreslår i år = vi går derfor stadig med livrem og seler."

Forslaget blev **trukket**, da det hang sammen med forslag 10.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til at være uændret på **13.000 kr. pr. m2**

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-2025, som havde været sendt ud til medlemmerne og offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på flatcom.

Boligafgiften stiger automatisk hvert år pr. 1.8. med 4%, jf. beslutning truffet på ordinær generalforsamling den 25.10.2017 og ekstraordinær generalforsamling den 15.08.2024.

Forsamlingen ønskede, at honorar til valuar blev trukket ud af posten "andre honorarer" og tilføjet som selvstændig budgetpost. Dirigenten retter dette til og uploader det rettede budget 2024-2025 til flatcom.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Herefter blev forslag 8 behandlet

Forslag 8 – vedr. én gratis måneds boligafgift

Andelshaver Martin Stendersø stiller forslag om én gratis måneds boligafgift pga. det store vandrørsprojekt vi er i gang med.

Motivation: "Det store vandrørsprojekt vi for nyligt har skudt i gang, står til at vare i alt 5-6 uger pr. andelsbolig. Som kompensation for flere uger uden vand og kloakfløb, bør vi få én måneds boligafgift gratis. Flere beboere på Straussvej 3 og 5 har allerede været nødsaget til at rejse væk i en periode, for at få hverdagen til at kunne fungere. I forvejen står vi alle til en boligafgiftstigning på i alt 48 % over de næste 10 år pga. dette projekt."

Der blev spurgt ind til hvem der skulle betale for den gratis boligafgift, hvortil svaret var "os alle – fra den ene kasse til den anden". En anden kommenterede, at boligafgiften var forskellig alt efter lejlighedernes størrelse, hvorfor andelshaverne på den måde fik en forskellig besparelse, hvilket ikke ville være fair.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Herefter blev **budgettet enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med finansiel rådgiver – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Der fremkom spørgsmål til de nye lån, som foreningen er i gang med at optage.

Dertil kunne det oplyses, at Winnie Worsøe (SJELDANI) har hjulpet foreningen med at afsøgt markedet og forhandlet på vegne af bestyrelsen. Det er umiddelbart planen at optage to lån på hver ca. 6,5 mio. Lånene optages tidsforskudt – den ene med udbetaling i november 2024 - det andet med udbetaling i januar/februar 2025)

En beboer spurgte om det var smart at låne "for mange penge" til VVS-projektet, når foreningens likviditet viser overskud.

Hertil svarede bestyrelsen, at bestyrelsen vil undersøge om foreningen evt, skal optage mindre i lån. Herefter blev forslaget **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres, så de tager højde for den seneste højesteretsdom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 10 Forandringer (tilføjelse)

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

20. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe en endelig afgørelse, skal forslaget – før det kan træde i kraft - endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Forslag 3 – forslag om opkrævning til vandregnskab

Foreningen får etableret koldtvandsmålere i forbindelse med det igangværende VVS-projekt.

Bestyrelsen stiller forslag om, at der fremadrettet laves vandregnskab og at den enkelte beboer betaler efter forbrug. Bestyrelsen foreslår, at der indgås aftale med nuværende forbrugsregnskabsleverandør (Techem) om udarbejdelse af vandregnskaber samt at alle beboere opkræves et acontobeløb hver måned, som så vil blive modregnet, når det årlige vandregnskab laves og årets forbrug bliver opkrævet. Hvis en beboer har et større forbrug end forventet, kan bestyrelsen regulere acontobeløbet for at undgå fremtidige ekstraopkrævninger.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Udgifterne til vandforbruget vil således udgå af foreningens driftsregnskab og derfor vil denne ikke længere opkræves over boligafgiften, men opkræves til Aconto vand hver måned. Pt. forventes det, at boligafgiften vil falde med ca. 4,3 % men at dette beløb så opkræves til AC vand. Pt. forventes det, at opkrævning til Aconto vand vil andrage 35 kr./m² pr. år.

Der blev fra salen spurgt ind til fællesforbruget af vand, og bestyrelsen forklarede, at både gårdlauget og vaskeriet kan få sin egen måler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 4 – vedtægtsændring vedr. lejlighedssammenlægning og Overdragelse

4a) Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens vedtægt ændres således at lejligheder ikke kan sammenlægges lodret.

Nuværende formulering:

§13, stk. 2

- B) Fortrinsret herefter har andelshavere i tilstødende boliger med henblik på sammenlægning. Andelshavere med længst anciennitet har fortrinsret. Sammenlægninger foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter godkendelse af bestyrelsen, jf. § 10. Dog er sammenlægning af lejligheder, som er placeret på hver sin side af brandskel (brandvæg eller tilsvarende), ikke tilladt.

Formuleringen foreslås ændret til (tilføjelse markeret med **rød tekst**)

- B) Fortrinsret herefter har andelshavere i tilstødende boliger med henblik på sammenlægning. Andelshavere med længst anciennitet har fortrinsret. Sammenlægninger foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter godkendelse af bestyrelsen, jf. § 10. Dog er sammenlægning af lejligheder **på tværs af opgange (ryg-mod-ryg)** ~~som er placeret på hver sin side af brandskel~~, **samt vertikale (lodrette) sammenlægninger**, ikke tilladt.

Motivation: Der er blevet konstateret gener hos øvrige beboere som følge af en vertikal sammenlægning som følge af typen af konstruktion samt husets konstruktion, og fremtidig mulig etablering af trapper på tværs af etageskel vil kræve strammere kontrol. For at undgå fremtidige problemer foreslår bestyrelsen derfor fremadrettet ikke at tillade sammenlægninger på tværs af etageskel for helt at undgå lignende problemer i fremtiden.

Afstemningen deltes i to dele:

1. afstemning: **på tværs af opgange (ryg-mod-ryg)**

1. del af forslaget blev **vedtaget**.

Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe en endelig afgørelse, skal forslaget – før det kan træde i kraft - endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

2. afstemning: **samt vertikale (lodrette) sammenlægninger**

Her fulgte en længere debat for og imod. En nabo til en lejlighed, der var lagt vertikalt sammen, fortalte om støj- og især rystegener, mens en anden ikke mente, at det var selve trappen, der var det direkte støjproblem.

Bestyrelsen fortalte, at der allerede var igangsat en anden vertikal sammenlægning, men at det i tilfælde af, at forslaget ville blive vedtaget, ville være den sidste vertikale sammenlægning i foreningen. Bestyrelsen stod



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

ved, at ændringsforslaget er en begrænsning i mulighederne for lejlighedssammenlægninger, men at ændringen grundlæggende er foreslået, fordi det ikke er godt for huset, ligesom der også indgår noget brandsikkerhed i det.

2. del af forslaget blev **ikke vedtaget**.

4b) Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens vedtægt ændres således at foreningens vedtægter § 13, stk. 2, litra B og C sammenlægges til et nyt 13, stk. 2, litra B

Nuværende formulering:

§13, stk. 2,B

- B) Fortrinsret herefter har andelshavere i tilstødende boliger med henblik på sammenlægning. Andelshavere med længst anciennitet har fortrinsret. Sammenlægninger foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter godkendelse af bestyrelsen, jf. § 10. Dog er sammenlægning af lejligheder, som er placeret på hver sin side af brandskel (brandvæg eller tilsvarende), ikke tilladt.
- C) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Indtegnelsen på ventelisten sker automatisk ved opnåelse af medlemskab i AB Mozartshus. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra C og D og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra E.

Nyt § 13, stk. 2,B

- B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Indtegnelsen på ventelisten sker automatisk ved opnåelse af medlemskab i AB Mozartshus. Fortrinsret i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra ~~D~~ C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsforeningen, jf. Litra ~~E~~ D, **medmindre andelen købes med henblik på sammenlægning mellem andelshaverens nuværende- og den ny erhvervede andel. Købes andelen med henblik på sammenlægning foretages disse i overensstemmelse med gældende lovgivning samt efter godkendelse af bestyrelsen, jf. § 10.** Dog er sammenlægning af lejligheder, som er placeret på hver sin side af brandskel (brandvæg eller tilsvarende) ikke tilladt.

(nuværende nummereringer rykker tilsvarende opad)

Motivation: "Stk. 2,B blev i sin tid indskrevet, da det gav foreningen et tilskud til renovation af vores tag. Bestyrelsen føler dog med tiden at det har givet en skævvridning i hvem der kan få adgang til køb af andele internt. Dette vil betyde at andelshavere, der ønsker at flytte til en andel med en anden placering i foreningen (for eksempel fra 2. sal til stueetagen) vil have bedre mulighed for dette i fremtiden."

Her fulgte en længere debat om for og imod sammenlægninger, små vs. store lejligheder, begrænsninger og muligheder for internt bytte.

Der var ligeledes en diskussion omkring anciennitet. Bestyrelsen oplyste, at ancienniteten fra medlemskab i foreningen i øjeblikket nulstilles, når man flytter internt. Dette skyldes primært, at administrator p.g.a. GDPR-reglerne ikke må opbevare data på tidligere beboere, hvorfor tidligere indflytningsdatoer også mistes – og det dermed ikke er muligt at bevare oplysninger om hvornår en beboer første gang flyttede ind i foreningen.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 5 – ændring af Husorden

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens husorden 5 ændres

Nuværende § 5:

§ 5 Unødigt forbrug af vand i lejligheden må ikke finde sted, ej heller ødslen med det varme vand.

Ændres til:

§ 5 Beboere er forpligtet til at rapportere observerede brud eller anden beskadigelse på de gult indpakkede rør (asbestmarkering) i foreningen til bestyrelsen så hurtigt som muligt.

Motivation: ”I forbindelse med det nu afsluttede saneringsprojekt af huset er der blevet påsat gult/orange plast og tape for at indkapsle rør med asbest, og disse foranstaltninger vil være permanente indtil foreningen på et senere tidspunkt udskifter disse rør.”

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 6 – vedr. reservationer for vaskemaskiner

Andelshaver Martin Stendersø stiller forslag om at reservationer for vaskemaskiner i fællesvaskeriet bør fjernes.

Motivation: ”Reservationer af vaskemaskinerne var ikke en del af aftalen fra starten af, da opførelse af fællesvaskeriet blev vedtaget på en GF for ca. 5 år siden, men blev indført af bestyrelsen, efter umiddelbart én henvendelse fra en andelshaver og uden om Generalforsamlingens flertal. Reservationer bør fjernes, da der er for mange reservationer (og dermed vasketid), der går tabt (hvor maskinen står stille), fordi reservationen ikke benyttes. Det ses ofte i appen, at vaskemaskinerne er reserverede hele dagen, men hvis fx halvdelen af reservationerne ikke benyttes, så står vaskemaskinerne stille ca. halvdelen af dagen. Før i tiden: før der kom reservationer af vaskemaskinerne, og man i appen kunne se, at maskinerne var ledige, var der næsten 100% chance for, at maskinerne også var ledige, når man få minutter efter kom ned i vaskeriet. Før i tiden var vaskemaskinerne blot oftere ledige, hvorimod de i dag ofte er reserverede (men reservationen ender måske slet ikke med at blive brugt = ingen får vasket).

Reservationer giver også den ulempe, at der ofte vil være 30-45 min spildt, ledig tid fra en vask slutter og til en ny reservation starter. I dette tidsrum vil de fleste former for vaske ikke kunne nå at blive gennemført. Kender I det med at komme ned og vil sætte en vask over, men der mangler 5-10 min, for at denne type vask kan gennemføres, hvorfor man går forgæves og må komme igen senere.

Endnu en ulempe ved reservationer er, at man muligvis kan have svært ved at estimere (måske flere dage i forvejen), om man reelt har behov for begge vaskemaskiner ad gangen eller blot kunne nøjes med den ene. Man vil formentlig reservere begge maskiner ”Bare for en sikkerheds skyld”, selvom man i sidste ende faktisk kun havde behov for den lille eller store.”

Efter debat i salen om fordele og ulemper ved reservationer, erklærede bestyrelsen sig enig i, at der er noget spildtid med det nuværende reservationssystem, og at den gerne vil tale med Nortec om muligheder for ændringer, som f.eks. at ændre de 15 minutter, der må gå inden en anden kan overtage vasketiden til kun 10 minutter; at vaskeperioden kan nedsættes fra 2 til 1½ time; eller at man måske kan booke den ene vaskemaskine, mens den anden er frit tilgængelig.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Der blev opfordret til, at man sletter sin booking i app'en, hvis man alligevel ikke skal bruge sin vasketid, ligesom der også kom en opfordring om, at man husker at rydde op og fjerner sit vasketøj, så snart man er færdig, i stedet for at lade det ligge i vaskeriet.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 7 – vedr. den interne venteliste

Andelshaver Martin Stendersø stiller forslag om, at den interne venteliste skal gøres tilgængelig for alle interne andelshavere.

Motivation: "De interne andelshaveres anciennitet er ikke kendt her i foreningen. Hvis alle interne andelshavere kan slå alle andelshaveres anciennitet op, er det nemmere at udregne, hvor langt fremme eller bagerst i køen man selv er, til evt. at kunne købe en større andelslejlighed her i foreningen. At gøre den interne venteliste tilgængelig, vil også skabe gennemsigtighed og undgå mistillid til bestyrelsen, så vi undgår unødige fremtidig mistanke om fx vennetjenester og fusk med ventelisten, hvor andre beboere får tildelt en bedre anciennitet stik imod anciennitetsreglerne."

Bestyrelsen forklarede, at den nuværende praksis ved lejlighedssalg er, at først tilbydes lejligheden til direkte familiemedlemmer, dernæst til beboere, der bor i lejligheder, der støder op til lejligheden, der skal sælges. Herefter ses på den generelle interne anciennitetsliste, inden der kigges på den eksterne liste.

Det kom frem, at det reelt ikke er muligt at se hvornår de enkelte andelshavere første gang flyttede ind i foreningen, så der skal laves et større detektivarbejde, når ancienniteten skal tages i brug.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Efter afstemning spurgte formanden forslagsstilleren om der lå en konkret mistillid bag forslaget, men det var der ikke.

Forslag 8 – vedr. én gratis måneds boligafgift

Forslaget blev behandlet under pkt. 4 - Budget

Forslag 9 – vedr. forhåndsvaluarvurderinger

Andelshaver Martin Stendersø stiller forslag om, at der indhentes tre tilbud på forhåndsvaluarvurderinger, og herefter lade Generalforsamlingen bestemme, hvilken valuar vi ønsker at gå videre med.

Motivation: "Det er set i andre andelsboligforeninger, at bestyrelsen har indhentet tre tilbud på forhåndsvaluarvurderinger fra tre forskellige valuarer. Herefter vælger bestyrelsen hvilken af de tre forhåndsvaluarvurderinger de ønsker at gå videre med og herefter betale for den valgte endelige valuarvurdering. Mit indtryk er, at den valuar (som bestyrelsen selv har valgt) vi har benyttet de seneste par år, har været relativt konservativ i sin valuarvurdering. Årets valuarvurdering på små 93 mio. kr. må siges at være i den lave ende for en ejendom så central som vores, og årsag til, at bestyrelsen ikke foreslår at forhøje andelskronen i år, som vi ellers for et par år siden, var blevet lovet endelig ville komme til at "stige i etaper" efter en mangeårig periode i stilstand."

Bestyrelsen gav udtryk for, at den gerne vil overveje en ny valuar fremover.



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

Forslagsstilleren **trak derefter forslaget** mod at bestyrelsen lovede at undersøge mulighederne for at kunne indhente tre forhåndsindikationer på valuarvurderinger.

Forslag 10 – vedr. 2023 valuarvurderingen

Forslag 10 blev behandlet under pkt. 5 - Regnskab

Forslag 11 – vedr. forhøjelse af andelskronen

Forslag 11 blev behandlet under pkt. 5 - Regnskab

Ad 6, 7 og 8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Sara Keir Wright, Keld Holm Frederiksen og Jan Vejle på valg – alle blev genvalgt uden modkandidater

Som suppleanter blev både Rie Kappel Andersen (som 1. suppleant) og René Kolmorgen (som 2. suppleant) genvalgt.

Dorthe Eren Sørensen blev genvalgt som intern revisor og Steven Storm Hansen blev valgt som intern revisor.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Simon Rasmussen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Iben Schandel	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	Sara Keir Wright	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Keld Holm Frederiksen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	Jan Vejle	på valg 2026
1.Suppleant	Rie Kappel Andersen	på valg 2025
2.Suppleant	René Kolmorgen	på valg 2025
Intern revisor	Dorthe Eren Sørensen	på valg 2025
Intern revisor	Steven Storm Hansen	på valg 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration genvalgt.

Som revisor blev Redmark genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

En beboer spurgte om der er kontrol med foreningens internetforbindelse (herunder hastigheden, som ikke vurderes at være så hurtig, som den burde være). Bestyrelsen svarede, at der kun udføres kontrol/test, hvis



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

man beder om det. Oplever man problemer med internettet gennem Parknet, skal man henvende sig ved bestyrelsen ved Iben.

En anden beboer spurgte ind til en evt. problematik for foreningen, når nu produktionen af Ruko-nøgler officielt udfases? Bestyrelsen svarede, at foreningen har et stort lager af nøgler, så det varer længe før der i givet fald kan opstå et problem. Låsene blev skiftet i 1987 og i fremtiden kan et nyt låsesystem komme på tale.

Til sidst takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.35.

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

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen
Lene Hansen, dirigent – Simon Rasmussen (formand), Iben Schandel (bestyrelsesmedlem),
Sara Keir Wright (bestyrelsesmedlem), Keld Holm Frederiksen (bestyrelsesmedlem) og
Jan Vejle (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Mozartshus
A2	Adresse	Straussvej 3-17 og Mozartsvej 15, 2450 SV
A3	CVR-nr.	15 35 95 28

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	28. oktober 2024
--	------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig Vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	93.000.000 kr.	21.518 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		

F3	27.680.666 kr.	6.405 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	721 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

Teknisk andelsværdi

Gns kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	13.015 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

K2	Gæld – omsætningsaktiver	2.081 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		

K3	Teknisk andelsværdi	15.096 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse



Andelsboligforeningen MOZARTSHUS

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		
Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Simon Enemærke Bech Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: 9ae8fa2b-4259-4ca9-8b7a-3ee4555768ce

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-13 21:33:04 UTC



Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-14 10:45:58 UTC



Jan Vejle

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: e0358cea-d023-4330-9605-13134ec905d5

IP: 2.86.xxx.xxx

2024-11-14 16:33:20 UTC



Iben Schandel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: 24886aa0-90a7-4ae8-9be7-7775de3ad753

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-15 09:40:10 UTC



Keld Holm Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: b507cd8a-6abd-444d-a5b1-77bbc6920719

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-11-16 12:12:28 UTC



Sara Keir Wright

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: 5328546d-455d-4de1-87a7-499a62d097b5

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-17 13:29:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: AMMIU-EH0FD-OC5GI-SF36K-TK0MS-01U0V

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 tidsstempelt 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/validator**