

Referat fra ordinær generalforsamling 28. oktober 2020

Onsdag den 28. oktober 2020, 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 20 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 medlemmer

Foreningens formand Morten Svenstrup bød velkommen til denne generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og Gitte Illum som referent. Begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at af de 3 forslag, som var modtaget til denne generalforsamling ville forslag 1 og forslag 2 blive behandlet under dagsordenens pkt. 4 – Budget, da de har betydning for budgettet. Derudover oplyste dirigenten at pkt. 8 – valg af ekstern revisor ligeledes ville blive behandlet under pkt. 4 – budget, da valg af revisor ligeledes havde betydning for budgettet.

Ad 2 - Beretning

Beretningen havde været offentliggjort inden generalforsamlingen og gengives herved:

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling i oktober 2019, 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 Simon Enemærke Rasmussen, Camille Raisch Kambjerre, Thomas Bidstrup og Rie Andersen. Sara Keir Wright har været Suppleant i perioden. David Tange har været suppleant i en kort del af perioden

Valg til bestyrelsen:

På valg i år er bestyrelsesmedlemmerne Simon Enemærke Rasmussen, Thomas Bidstrup og Rie Andersen, som alle modtager genvalg. Der skal desuden vælges 2 suppleanter og 2 interne/kritiske revisorer.

Bestyrelsen konstituerer sig selv på første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

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:

Renovering & Vedligehold:

Udover de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder, har året budt på renovering af gårdtoiletet, og den igangværende renovering af husets sokkel og de udvendige kældertrapper. Sammen med sidste ars facade og vinduesrenovering, ser vores hus nu igen rigtig flot ud. På altaner mod gaden, er der blevet monteret de vandnæser, som blev vedtaget på sidste generalforsamling. Bestyrelsen bestiller afvaskning af disse altaner, når renoveringen af sokkel/kældertrapper er færdig.

Bestyrelsen arbejder meget på at forbedre indeklimaet i hele huset, og fremsætter forslag og opsætning af radiatorer samt etablering af bedre ventilation i tørrekældre, ligesom der vil blive igangsat en gennemgang af ventilationskanalerne i hver lejlighed, da en del af disse er helt eller delvist blokeret.

Der har i år været nogle vandskader, forårsaget af vaskemaskiner opstillet i lejlighedskøkkener. Bestyrelsen gør sig, i samarbejde med husets VVS'ere, overvejelser om tiltag, som kan dæmme op for disse vandskader. Vi kan i den forbindelse også opfordre alle andelshavere til at benytte vores nye fællesvaskeri i kælderen af Straussvej 7.

Der har i løbet af året været konstateret et angreb af borebiller og klaner. Årsagen til dette angreb er fundet, og årsagen er løst, ligesom skadedyrsbekæmper har faet elimineret angrebet. Der har desværre også været en opgang som måtte sprøjtes for væglus, efter en uheldig andelshaver muligvis havde fået nogle med hjem fra en ferie. Heldigvis blev der taget hånd om problemet i tide, og det udviklede sig ikke. Vi er også opmærksomme på rotter, og har netop indhentet tilbud på at få monteret rottesikring i gulvafløb i kældrene. Faldstammer ER rottesikret.

Andelshavere opfordres i den forbindelse, til at kontakte bestyrelsen, hvis man opdager skadedyr nogen steder eller borestøv/fint savsmuld i sit kælderrum.

Renhold af Fællesarealer:

Fællesarealerne har set bedre ud i år, men der er stadig enkelte som efterlader affald, især i kældrene. Sørg for at få jeres affald helt ud i containerne, så bliver kældrene et dejligere sted at færdes. Bestyrelsen er i tæt dialog med firmaet som varetager rengøring af fællesarealerne, som nu også rengør fællesvaskeri og gårdtoiletet. Der er i forbindelse med Covid 19, i perioder, blevet sprittet af i alle opgange.

Salg & Vurderinger:

Der er siden sidste generalforsamling blevet handlet 6 lejligheder. To lejligheder er solgt internt, to andelshavere har byttet internt og resten er solgt til den eksterne venteliste, jvf. vedtægterne, uden brug af ejendomsmægler, og uden afvigelse fra vurderingsprisen. Formanden forestået salget af alle lejligheder. Salgene er forløbet godt og bestyrelsen fortsætter med at varetage salg.

Interessen for at blive andelshaver er stadig meget stor og ventelisten åbner igen for opskrivning d.1/2-2021. Der har i hele perioden været mange henvendelser om opskrivning på ventelisten. Der skal laves 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.

Der benyttes fortsat den offentlige ejendomsvurdering, hvor A/B Mozartshus er her vurderet til 67. mill. kr.

Fremleje:

Bestyrelsens har stadig fokus på fremleje. Alle former for fremleje skal ske i henhold til foreningens vedtægter og SKAL godkendes af bestyrelsen. Fremlejekontrakter SKAL ifølge vores vedtægter, have administrators godkendelsespåtegning.

Økonomi:

A/B Mozartshus har stadig en meget sund økonomi, og et relativt stort indestående i banken. Bl.a. derfor, og forbindelse med udarbejdelse af ny vedligeholdelsesplan i 2019, vil bestyrelsen, i de kommende år, afsætte flere midler til renovering af vores dejlige gamle hus.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Erhvervslejemål:

Foreningen har stadig tre erhvervslejemål i de to kælderlokaler på Mozartsvej 15 og kælderlokalet på hjørnet af Mozartsvej og Straussvej. Alle tre lokaler er udlejet.

Gårdlauget:

Gårdlauget kører stadig med deltagelse af alle tre ejendomme. Simon Enemærke Rasmussen fra Mozartshus er formand i lauget. Gårdlauget har i år fået vedtaget forslag og udskiftning af port. Vi ser frem til den nye port, og glæder os ligeledes til, at følge de fremtidige arbejder i gården.

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.

Bestyrelsen, Oktober 2020

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget **til efterretning**.

Ad 3 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2019/2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste at årets resultat var et overskud på 571.443 kr.

Andelsværdien er fastsat i h.t. den offentlige vurdering pr. 1.10.2019 på 67 mill. kr. Egenkapital til andelskroneberegning udgør 41.766.563 kr. Der afsættes en reserve på 12.110.625 kr. før beregning af andelsværdi.

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 ...	11.529.514 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.812 kr. pr. m2

Boligafgift

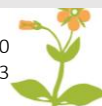
H1	Månedlig boligafgift ...	54,42 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	9.869 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.101 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	12.970 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
----	---	-----------



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Friværði

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

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes 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 blev **andelsværdien** fastsat til **9.869,00 pr. m2** (sidste år 9.869 kr. Pr. m2)

Regnskab og andelsværdi blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmesiden forud for generalforsamlingen. Boligafgiften stiger automatisk hvert år pr. 1.8. med 2%, jf. beslutning truffet på ordinær generalforsamling den 25.10.2017.

Forslag 1 og 2 samt dagsordens pkt. 8 – valg af revisor blev behandlet under budgettet

Forslag 1 **etablering af fælles fibernet via Parknet** blev behandlet.

Troels Glismann fra Parknet fortalte om Foreningen Parknet og deres priser, og medlemmerne havde mulighed for at spørge ind til Parknet. Herefter blev forslag 1 taget til behandling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 2 – **opsætning af radiatorer og udsugning i tørrekældre** blev behandlet.

Forslaget blev **vedtaget**

Pkt. 8 til dagsorden - **Valg af ekstern revisor** blev behandlet.

Som ekstern revisor blev revisionsfirmaet Redmark **valgt**.

Budgettet blev herefter **vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – **etablering af fælles fibernet via Parknet**

Bestyrelsen stiller forslag om at der etableres fælles fibernet via Parknet FMBA gennem eksisterende installationer, betalt over boligafgiften og gældende for alle lejligheder med start 1. marts 2021.

Beløbet udgør 110.000 kr. incl. moms - Tilbuddet sikrer min. 500/500 Mbit/s/lejlighed.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

Det fælles Fibernet kan leveres til en pris af 53 kr. pr. måned pr. lejlighed. Dette vil betyde at der fra 1. marts 2021 opkræves 53 kr. pr. måned til fibernet. Omkostningen medfører derfor ikke ekstraudgifter for foreningen.

Omkostninger til opstart udgør 55.000 kr. plus eventuelle uforudsete omkostninger, inkl. sikring af fiberudtag i alle lejligheder 55.000 kr. Udgiften finansieres af foreningens likvide midler.

Løbende omkostninger for foreningen er kabelleje 1.430 kr. pr. md. (18.065 kr. pr. år) – som kan dækkes af den årlige huslejeregulering), som betales over driften.

Motivation:

Mozartshus fik i 2006 installeret fibernet i ejendommen af Dansk Bredbånd, i alt 489.650 kr. for 70 udtag. Boksen er installeret i fyrkælderen og der er udtag til fiber til alle lejligheder. Fibia/Waoo overtog kontrakten, i forbindelse med opkøb af Dansk Bredbånd. Mozartshus har ingen Foreningsaftale med Fibia, alle ca. 20 brugere (pt.) er individuelle løsninger. Brugerne betaler minimum 200 kr. pr. måned for internet.

Parknet FMBA har kontaktet Mozartshus bestyrelse, om levering af billigt bredbånd via vores fibernet. Parknet har forslag til en fælles og en individuel løsning. Bestyrelsen har valgt at stille den fælles løsning som forslag, dels fordi det vil blive et ensartet tilbud til alle andelshavere, til en fast lav pris og dels fordi bestyrelsen ønsker at kunne tilbyde alle boliger lige adgang til fiberforbindelse.

Parknet er medlemsejet og blev etableret i 2003 af beboere på Nørrebro og varetager i dag ca. 40.000 tilslutninger i ca. 470 boligforeninger i hovedstadsområdet. <https://parknet.dk/parknets-organisation/>

Forbrugerbladet Tænk (August 2020) har ved test af netforbindelse afprøvet samtidig brug af bl.a. netflix/youtube/musikstreaming/spil/fildownload/videokonference, konstateret et samlet forbrug på 90 Mbit/s.

Parknet tilbyder individuelt tilkøb af tv-pakker (Lille 119/Mellem 298/Stor 536 – 2019 priser)

Beboere vil stadig kunne vælge internet mm. gennem TDC-boksen, individuelle telefonstik mm., men vil ikke kunne fravælge betalingen for den fælles løsning via huslejen.

Forslaget blev behandlet under pkt. 4 – Budget og blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – opsætning af radiatorer og udsugning i tørrekældre

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende 150.000 kr. på opsættelse af radiatorer og etablering af udsugning i de 4 eksisterende tørrekældre. Udgiften finansieres af foreningens likvide midler.

(VVS tilbud 69.900 kr., udsugning/elektriker 13.750 kr./rum. I alt 124.900 kr. + 20% uforudset, i alt 150.000 kr.)

Motivation: Der er et generelt problem med fugt og udluftning i kældrene. Bestyrelsen ønsker at udnytte vores eksisterende varmeinstallation bl.a. til at forbedre klimaet i kældrene, og sikre lav tilbageløbstemperatur. Efter funktion i et års tid, vil bestyrelsen evaluere kældrenes tilstand og til den tid overveje yderligere tiltag i kælderen. Forslaget er vendt med vores byggerådgiver som bifalder tiltaget.

Forslaget blev behandlet under pkt. 4 – Budget og blev **vedtaget**.

Forslag 3 – 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



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6, 7 og 8 - Valg

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Simon Rasmussen, Rie Andersen og Thomas Bidstrup og alle blev genvalgt.

Som suppleanter blev Sara Keir Wright genvalgt og Marianne Christensen blev valgt.

Dorthe Eren Sørensen og Søren Jakobsen fortsatte som interne revisorer.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Morten Svenstrup	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Simon Rasmussen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Rie Andersen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Camille Raisch-Kambjerre	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Thomas Bidstrup	på valg 2022
Suppleant	Sara Keir Wright	på valg 2021
Suppleant	Marianne Christensen	på valg 2021
Intern revisor	Dorthe Eren Sørensen	på valg 2021
Intern revisor	Søren Jakobsen	på valg 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration genvalgt.

(Efter 25 år med samme administrationsselskab ønsker bestyrelsen at afsøge/undersøge markedet for ejendomsadministration). Bestyrelsen fik fra forsamlingen mandat til at undersøge markedet

Valg af revisor blev behandlet under pkt. 4 – Budget og revisionsfirmaet Redmark blev valgt

Ad 9 - Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

- Tøj der hænger til tørre bør pilles af soven, når det er tørt, så der er plads til den næste beboers våde tøj.
- Vedligeholdelsesplanen kan findes på foreningens hjemmeside under "For beboere"
- Det blev oplyst at den nye port bliver sat op i tidsrummet 15. - 17. december 2020. De beboere der ønsker at købe en fjernbetjening til porten (ca. 600 kr.), kan henvende sig ved bestyrelsen.
- En beboer oplyste, at de har mistet tøj i vaskeriet - så tag kun dit eget føj med hjem efter endt vask.
- En beboer oplever vand i kælderen ved kraftig regn. Bestyrelsen er klar over problemet, som mest forefindes i de lave numre på Straussvej.



Boligejerforeningen MOZARTSHUS a.m.b.a.

- En beboer oplever dårlig lugt i sin opgang. Beboeren skal henvende sig ved bestyrelsen, hvis de er generet af lugt el.lign.
- Der fremkom ros til bestyrelsen for deres store arbejde i foreningen.
- Hvornår skal vinduerne skiftes. Bestyrelsen kunne oplyse, at jf. vedligeholdelsesplanen skal vinduerne skiftes efter 2028. Det blev oplyst, at Københavns Kommune i de næste par år yder tilskud til vinduesudskiftninger.
- Døren i vaskeriet i nr. 7 smækker hårdt i, og det er meget generende for dem der bor ovenover. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at minimere støjgenerne.
- Ved undersøgelse af indeklimaet i foreningen, har bestyrelsen observeret at flere af aftrækskanalerne med naturligt aftræk er muret til af beboerne i lejlighederne. Det naturlige aftræk vil fremadrettet blive reableret.

Herefter var der fremlæggelse af fra David Tange og fremlæggelse ved Simon Rasmussen.

Fremlæggelse af hjertestarter - David Tange:

Der er ansøgt om hjertestarter, og den kan foreningen få gratis. Vedligeholdelsen og forsikringen af hjertestarteren afholdes af foreningen. Forsikringspræmien andrager pt. 1.997 kr. for en femårig periode, som bestyrelsen gav sin godkendelse af. Med hjertestarteren følger et kursus for 4-5 personer, som afholdes den 26.11.2020 kl. 17. Interesserede til hjertestarter-kursus kan tilmelde sig ved David Tange

Fremlæggelse af altaner mod gården – Simon Rasmussen:

Simon fortalte lidt om projektet, som er i sin meget spæde start. Der påtænkes altaner mod gården og for få en indikation af stemningen for altanerne vil der blive afholdt fyraftensmøde den 23.11.2020 kl. 19.00 på Karens Minde.

Da intet yderligere forelå, takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.41.

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

2020-11-03 13:01:39Z

NEM ID 

Morten Pikhart Svenstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-620492726486

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-11-03 16:48:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M4MJF-AXI86-BY635-VAGAT-8XXXKU-N6YKK

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>