

Ordinær generalforsamling i AB Mozartshus

Den ordinære generalforsamling blev afholdt den 27. oktober 2004 på Karens Minde i tidsrummet fra 19-22:00.

Velkomst af Formand Arne Pedersen

Det blev konstateret af generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og generalforsamlingen blev derfor godkendt. Det blev ydermere konstateret, at der var fremmødt 45 stemmeberettigede inklusive fuldmagter.

1. Valg af dirigent og referent.

Advokat Irene Dahl blev af formanden foreslået til dirigent og bestyrelsens sekretær Jacob Gøtterup blev foreslået til referent. Begge blev enstemmigt valgt.

2. Bestyrelsens beretning

Næstformand Dorthe Eren afholdt bestyrelsens beretning, som gennemgik de væsentligste punkter i bestyrelsens arbejde i bestyrelsesåret 2003/2004. Punkterne var flg.

- Beboermappe
- Husorden
- Kommunikation internt i bestyrelsen og med foreningens beboere
- Nye bestyrelsesmedlemmer

Der var efterfølgende ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning og beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Fremlæggelse af revideret regnskab

Irene Dahl gennemgik regnskabet.

Derefter meddelte foreningens interne revisor, at hun ikke var i stand til at godkende foreningens regnskab, da hun ikke mente at have haft adgang til de nødvendige dokumenter. Repræsentanten for foreningens administration mente dog ikke, at det var den interne revisions opgave at gennemgå hele regnskabet, men kun at sikre sig, at de bilag, som regnskabet bygger på, alle tilhører AB Mozartshus og at bilagene er bogført.

Resultatet af diskussionen blev, at formularen, som den interne revision underskriver i regnskabet, laves om, så det ikke længere fremstår således, at den interne revisor har revideret regnskabet, men alene har foretaget bilagskontrol.

Der var derudover yderligere to spørgsmål til regnskabet.

1. Hvorfor fremgår det af regnskabet, at Inge-Lise Pedersen har modtaget løn af AB Mozartshus?

Svar: Inge-Lise har modtaget løn under Formand Arne Pedersens sygdom, da hun havde overtaget mange af opgaverne.

2. Hvorfor er udgifter til arkitektbistand i forbindelse med lejlighedssammenlægningen af lejlighed 17 og 18 konteret under "Vandskade i lejlighed på Strausvej 5, II th"?

Svar: Jacob redegjorde for fejlen, men pointerede derudover, at foreningen *ikke* har haft udgifter til lejlighedssammenlægningen, men derimod til elektronisk opdatering af tegninger over huset. Der blev dog stillet yderligere tvivl om beløbenes størrelser. I den forbindelse meddelte Jacob, at den interne revision til enhver tid kunne få indsigt i Jacobs personlige udgifter til arkitektbistand, så enhver tvivl kan komme af vejen.

Regnskabet blev godkendt med 4 imod, 2 hverken for eller imod og resten for.

4. Fremlæggelse af budget til godkendelse

Irene Dahl gennemgik budgettet og der blev derefter stillet flg. spørgsmål til budgettet.

1. Hvor skal pengene til en evt. vedligeholdelsesplan tages fra og er der tale om en enkeltstående udgift?

Svar: Vedligeholdelsesplanen bliver foreløbig trukket fra vedligeholdelsesudgifterne, men bør nok være et separat punkt. Udgiften er enkeltstående, men man må indstille sig på, at der kan være mindre udgifter forbundet med løbende vedligeholdelse af planen.

2. Hvorfor fremgår det af budgettet, at der er udgifter til Falck?

Svar: Årsagen til kontingentet til Falck er muligheden for at få tømt kælderen for vand ved evt. vandskade.

3. Hvorfor har visse beboere udgifter til vinduer på trods af, at beboerne ikke har nye vinduer i lejligheden?

Svar: Årsagen er, at der også blev sat vinduer og døre på alle fællesarealer. Udgifterne til vinduer for beboere, som ikke har nye vinduer, er derfor betydeligt mindre end for beboere, som både betaler for egne og fælles vinduer.

Budgettet godkendtes såfremt at vedligeholdelsesplanen bliver budgetteret under "Teknisk bistand" med 1 hverken for eller imod og resten for.

5. Indkomne forslag

De indkomne forslag og motivationen derfor findes i henholdsvis indkaldelsen til generalforsamlingen og i supplementet til indkaldelsen. Begge dele er omdelt til samtlige beboere.

Bestyrelsens forslag

1. Bemyndigelse til maksimalt at benytte 75.000 kr til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Efter bestyrelsens motivation af forslaget var der en del debat om behovet for en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen forlagde for beboerne, at trods mange store projekter i de sidste fem år, så har vi stadig store udgifter til reovering foran os. Af større projekter kan nævnes:

- Murværk
- Kloakker
- Faldstammer

Forslaget blev godkendt med 1 imod, 2 hverken for eller imod og resten for såfremt, at der bliver indhentet flere tilbud.

2. Gelændere på altaner.

Efter bestyrelsens motivation var der en del debat om, hvorvidt gelænderne er lovlige eller ej. Det kunne oplyses, at det var et krav fra kommunen for at modtage byfornyelsestilskud til altanudskiftning, at der ikke blev opsat gelændere og når der er givet dispensation fra bygningsreglementet, er det herefter at betragte som værende lovligt. I yderste konsekvens er Borgmesteren ansvarlig.

Da der er facadecensur, skal de der ansøges om er opsætning af de nye gelændere.

Det blev kritiseret, at den daværende bestyrelse ikke havde gjort nogen indsigelse mod de lave altaner. Fru Sivertsen oplyste, at hun havde forsøgt, men at kommunen krævede, at de nye altaner der blev sat op, var identiske med de tidligere dvs. uden gelænder. Årsagen til, at de nye altaner ikke er så dybe, som de tidligere, er at altanbunden blev hævet i de nye.

Advokat Irene Dahl rådede dog generalforsamlingen til ikke at sagsøge kommunen for at få dækket udgifterne til gelændere, da man med stor sandsynlighed taber sagen.

Bestyrelsen blev yderligere kritiseret for ikke at have lavet gelænderne allerede i august/september. Dette blev ikke gjort, da man fra bestyrelsens side ønskede, at forhøre sig ved generalforsamlingen.

Forslaget blev vedtaget med 4 imod, 1 hverken for eller imod og resten for.

3. Godkendelse af bestyrelsens udkast til husorden

Husordenen havde været uddelt til alle beboere som supplement til indkaldelsen, så bestyrelsen så ingen grund til yderligere at motivere forslaget.

Der var kun spørgsmål til konsekvensen ved brud på husordenen. Konsekvensen ved brud på husordenen er beskrevet i vedtægternes paragraf 19.

Husordenen blev godkendt med stemmerne 1 imod, 4 hverken for eller imod og resten for.

Mariannes forslag

1. Opsætning af vand- og varmemålere

Marianne motiverede forslaget ved at pointere, at foreningen kunne mindske udgifterne til vand og varme ved at opsætte målere. Ydermere gives der tilskud fra Københavns Energi på 1000 kr/lejlighed, hvis man opsætter målere.

Derefter var der en del diskussion om hvorvidt målere kunne betale sig rent økonomisk, da man kan få andre problemer i ejendommen ved besparelser på varmen. Det blev også kommenteret, at visse beboere så en fordel i forslaget, da de ikke mente, at fordelingstallet på varmeregningen var retfærdigt fordelt.

Forslaget blev forkastet med stemmere 8 for og resten imod mht. vandmålere og 13 for og resten imod mht. varmemålere.

2. Udarbejdelse af et Grønt regnskab

Marianne motiverede forslaget ved at pointere, at foreningen kunne mindske udgifterne til el, vand og varme ved at dokumentere forbruget i et grønt regnskab. Marianne vil forestå udarbejdelsen af rapporten.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

3. Ændring i tekst i beboermappe: håndværkere

Marianne motiverede forslaget. Hun mente, at man selv skulle kun vælge de håndværkere, der skulle udføre arbejder i de enkeltes lejligheder. Bestyrelsen svarede, at det er mest hensigtsmæssigt, at foreningen har en fast mand til at forestå reparationer på vores fælles vand og varme. Det er for at undgå gener for andre beboere, at man har en fast VVS mand, som kender systemet, når der feks skal lukkes for vandet i forbindelse med udskiftning af rør i lejlighederne.

Bestyrelsen vil dog se på ordlyden af afsnittet i beboermappen, så det ikke giver anledning til misforståelser.

Forslaget blev forkastet med stemmerne 5 for og resten imod.

4. Indsættelse af afsnit i beboermappen: fremsættelse af dagsordenspunkter

Marianne motiverede forslaget. Jacob tager sig af opgaven.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Ændringer i praksis i udformningen af dagsordenen

Marianne motiverede forslaget omkring at have deciderede punkter under "Eventuelt", som skulle offentliggøres 4 dage før.

Der var efterfølgende lidt debat, men generalforsamlingens holdning var, at under punktet "Eventuelt" er talen fri.

Forslaget blev trukket tilbage

6. Opslag af lejligheder skal opsættes elektronisk og per mail

Forslaget blev enstemmig vedtaget.

Dorthe blev derudover pålagt, at lave venteliste i anciennitetsrækkefølge med rigtige datoer.

7. Erstatning ved vandskade

Marianne gennemgik sagen, set fra hendes synspunkt. Derefter cirkulerede der billeder af lejlighedens tilstand.

Forslaget blev trukket tilbage.

8. Ansvarsplacering for de ulovlige gelænderforhold

Marianne motiverede forslaget og debatten fra tidligere blusede op igen. Først stemte generalforsamlingen imod forslaget, men herefter valgte man, at stemme for at Karin og Marianne undersøger om det er muligt, at placere ansvaret for dispensationen for manglende opsætning af gelændere på altanerne.

Mariannes forslag til vedtægtsændringer

1. Forslag til ændring af vedtægternes paragraf 10 "Husorden"

Det blev diskuteret hvorvidt det er generalforsamlingens eller bestyrelsens opgave at opstille en husorden. Holdningen var at det er fint som der er nu, da generalforsamlingen til enhver tid kan ændre i foreningens husorden.

Forslaget blev forkastet med 7 for resten imod.

2. Forslag til ændringer af vedtægternes paragraf 10 "Husorden"

Husdyr skal i kunne kræves aflivet i tilfældet af at husordenen bliver lav et om. Dette er dog allerede en del af loven, så der er efter bestyrelsens opfattelse ikke brug for en sådan tilføjelse.

Forslaget blev vedtaget med 9 imod og resten for.

3. Forslag til ændringer af vedtægternes paragraf 14 "Pris"

Marianne motiverede og bestyrelsen svarede, at det er et stort ansvar, som bestyrelsen påtager sig, hvis foreningen skal betale en evt. difference mellem vores og en skønsmands vurdering.

Forslaget blev forkastet med 5 for og resten imod

4. Forslag til ændringer af vedtægternes paragraf 19 "Eksklusion"

Marianne motiverede, men advokat Irene Dahl pointerede at sager om alt andet end manglende betaling af boligafgift skal gå igennem boligretten - og at det er en fast procedure i loven.

Forslaget blev trukket tilbage

5. Forslag til ændringer af vedtægternes paragraf 19 "Eksklusion"

Marianne motiverede, men igen pointerede Irene, at man er dækket ind iflg. loven.

Forslaget blev forkastet med stemmerne 13 for resten imod.

6. Forslag til ændringer af vedtægternes paragraf 24 "Bestyrelsen & foreningens ledelse"

Marianne foreslog at et bestyrelsesmedlem ikke deltager i sager hvor vedkommende selv er indblandet. Irene pointerede igen at man var dækket ind af habilitetsreglerne.

Forslaget blev trukket tilbage.

7-11 Bortfaldt

12. Forslag til ændringer af vedtægternes paragraf? "Sammenlægning af lejligheder"

Man bør ikke skulle betale dobbelt takst for adgangen til hybridnettet ved sammenlægninger af lejligheder. Dorthe kunne svare, at TDC netop havde oplyst, at de ville komme med et nyt oplæg til prisfastsættelse og tilbud på Webspeed.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

6. Valg til bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

Dorthe afholdt tale for vores afgående formand Arne Pedersen

Arne holdt derefter en takketale, hvor han pointerede, at vi alle var forpligtede til at passe på vores ejendom – ikke mindst den fremtidige bestyrelse, uanset sammensætning.

Valg af formand

Dorthe og Marianne stillede op til formandsposten

Dorthe blev valgt med 37 stemmer imod Mariannes 8 stemmer. Dvs. at Dorthe er valgt til formand i resten af afgående formands periode (2 år).

Valg af næstformand

Eneste kandidat var Jacob som enstemmigt blev valgt til posten i resten af afgående næstformands periode (1 år).

Valg af sekretær

Hanne var eneste kandidat og blev enstemmigt valgt til posten i resten af afgående sekretærs periode (1 år).

Valg af bestyrelsesmedlem

Kaj Jensen stillede som den eneste op og blev enstemmigt valgt til posten.

Bestyrelsen består herefter af:

Dorthe Eren, formand
Jacob Gøtterup, næstformand
Lone Koc, kasserer
Hanne Andreasen, sekretær
Kaj Jensen

Valg af suppleanter til bestyrelsen

Lars og Tommy stillede som de eneste op og blev begge enstemmigt valgt.

Valg af intern revisor

Grethe og Marianne modtog genvalg. Derudover stillede Jan op til posten op som intern revisor. Marianne mente ikke at kunne påtage sig opgaven, idet hun mente, at som ordlyden i regnskabet, under revision, var udformet, skulle hun påse, at alt var konteret korrekt og afstemt. Det blev oplyst, at den interne revisors opgave alene bestod af bilagskontrol og at regnskabet i øvrigt blev opstillet af den eksterne revisor. Den interne revisors opgave fastlægges af A/B Mozartshus – der er ingen offentlige cirkulærer eller bekendtgørelser, der foreskriver, hvorledes den interne revision skal udforme sig hos A/B Mozartshus.

Efter skriftlig afstemning blev det klart, at Grethe og Jan var valgt til interne revisorer, da de henholdsvis modtog 34 og 30 stemmer imod Mariannes 26.

Efter afstemningen forelå der nogen debat, da flere mente, at de havde misforstået proceduren. En afstemning omkring omvalg blev derfor fortaget. Resultatet var at afstemningen stod ved sin magt, da 2 var hverken for eller imod omvalg, 15 var for, men resten var imod.

Irene mindede i denne forbindelse om, at man altid er i stand til at anke en generalforsamlings-afgørelse til domstolene.

7. Valg af administrator

Sjeldani modtog genvalg og blev enstemmigt valgt.

8. Valg af ekstern revisor

Revisor Lund modtog genvalg og blev enstemmigt valgt.

9. Eventuelt

Vicevært Søren Olsen indskærpede, at der ikke må stå ting og sager på fællesarealer. Dette gælder også reposerne på tredje. Søren vil i fremtiden mærke ting, som er opmagasineret på fællesarealerne, og efter en varslet periode smide tingene i storskraldet.

Afslutning

Arne Pedersen takkede for en god debat og erklærede klokken 22:25 generalforsamlingen for lukket.