

REFERAT

Den 15. juni 2005, kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a. i Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Formand Dorthe Eren bød velkommen.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

Dorthe Eren foreslog administrator Kirsten Sjeldan som dirigent. Kirsten Sjeldan blev eenstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne, samt at der var 33 fremmødte medlemmer og 13 var repræsenteret ved fuldmagt, ialt 46 stemmeberettigede.

Herefter gennemgik dirigenten dagsordenen. Kirsten Sjeldan oplyste, at der var nok fremmødte således at de fremsatte forslag til vedtægtsændringer kunne endeligt vedtages, såfremt medlemmerne stemte for disse.

Kirsten Sjeldan orienterede kort om den nye andelsboliglov. Iflg. de nye regler kan andelshavere nu optage lån i deres andelslejligheder og sætte andelslejligheden i pant til banken. Derved kan der opnås en meget bedre rente end hidtil. Men, med medaljens forside, følger også en bagside og det er, at nu kan enhver kreditor, som har penge til gode hos en andelshaver, begære udlæg i andelslejligheden og med det værst tænkelige til følge, sætte denne på tvangsauktion.

Tidligere har andelslejligheder været fredet mod udlæg fra kreditorer, men med den nye mulighed for pantsætning ophører denne fredning. Kirsten Sjeldan opfordrede medlemmer, som evt. har gammel gæld, "der ikke er styr på", til at kontakte kreditor og indgå frivillige aftaler om afdrag heraf.

Ad. dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens forslag:

Forslag 1 - 4 er en konsekvens af ændringerne i boligfællesskabsloven vedrørende pant i andele.

Forslag 1 – Ændring af vedtægternes § 5, stk. 2:

Andelen i foreningens formue kan belånes og der kan foretages udlæg i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen/administrator kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lovens § 4 a. Såfremt foreningen/administrator skal forestå indfrielse af sælgerens lån, kan foreningen/administrator ligeledes betinge sig et gebyr herfor. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde

Forslag 1 blev eenstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – Nyt stk. 3 i vedtægternes § 5:

Andelsboligforeningen kan give administrator fuldmagt til på sine vegne at afgive erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

Forslag 2 blev vedtaget med 43 stemmer for og 3 hverken for el. imod.

Forslag 3 – Ændring af vedtægternes § 13, stk. 1:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, skal meddelelse om udmeldelse af andelsboligforeningen ske skriftligt med 3 måneders varsel. Meddelelsen skal fremsendes til administrationen. Varslet kan nedsættes ved skriftlig aftale

Forslag 3 blev vedtaget med 35 stemmer for, 5 imod og 6 hverken for el. imod.

Forslag 4 – Ophævelse af vedtægternes § 15, stk. 4:
§ 15, stk. 4 ophæves.

Forslag 4 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5 – Ændring af vedtægternes § 14, stk. 4:

I vedtægternes § 14, stk. 4 står i dag:
"Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller – nedslag for vedligeholdelsesstand, eller såfremt bestyrelsen ikke kan acceptere den af den fraflyttende andelshaver opgjorte pris vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, udpeget af foreningen".

Vedtægternes § 14, stk. 4 ændres til:

Ved hver overdragelse udpeger foreningen en skønsmand til at vurdere de af den fraflyttende andelshaver opgjorte forbedringer samt andelslejlighedens vedligeholdelsesstand, med mindre bestyrelsen ikke finder det nødvendigt, at der udpeges en skønsmand.

Forslaget afstedkom en mindre debat. Bestyrelsen kunne oplyse, at en vurdering af en andelslejlighed er en udgift i størrelsesordenen 2.500 – 3.500 pr. lejlighed, alt efter størrelsen af boligen. Udgiften betales af den fraflyttende andelshaver.

Forslag 5 blev vedtaget med 43 stemmer for og 3 hverken for el. imod.

Forslag 6 – Ændring af vedtægternes § 13, stk. 1 A, 1. punktum:

(Ændringen i § 13, stk. 1 A, 1. punktum står anført med kursiv):

§ 13, stk. 1 A, 1. punktum:

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste, at i forbindelse med den nye ejendomsvurdering er ejendommens værdi steget til kr. 29.000.000, d.v.s. en forøgelse på knap 10 mill. Det betyder, at andelsværdierne kan stige til kr. 3.743 pr. m².

Kirsten Sjeldan oplyste, at såfremt medlemmerne i dag besluttede at ændre vedtægten, skal spørgsmålet omkring andelskronen størrelse fremsættes på endnu en ekstraordinær generalforsamling, for at være endelig gyldig.

Forslag 6 blev enstemmigt vedtaget. Der indkaldes til endnu en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 7 – Omlægning og forhøjelse af indestående lån til fastforrentet 4% lån:

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge og forhøje indestående lån i ejendommen med kr. 800.000 samt til at underskrive de med låneoptagelsen og indfrielsen af eksisterende lån nødvendige dokumenter, herunder underskrift på pantebrev og ejerpantebreve.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste, at renten nu er meget lav og en omlægning de indestående lån samt en forhøjelse af lånebeløbet med kr. 800.000 vil ydelsen svare til den ydelse, der i dag betales på foreningens nuværende lån. D.v.s. at der kan frigøres midler til indlæggelse af kabelnet uden at boligafgiften stiger (se forslag om kabelnet nedenfor).

Forslag 7 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 8 – Indlæggelse af kabelnet:

Bestyrelsen bemyndiges til at indlægge kabelnet i ejendommen for et beløb af kr. 700.000 incl. finansieringsomkostninger. Beløbet finansieres af forhøjelsen af foreningens prioritetslån (se forslag 7).

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste, at ved en omlæggelse samt forhøjelse af foreningens lån vil indlæggelse af kabelnet i ejendommen kunne ske uden stigninger i boligafgiften. Bestyrelsen mener derfor, at det er fornuftigt, at ejendommen investerer i eget kabelnet til brug for internet, kabel-TV og telefoni samt forberedelse for dørtелефон.

Når foreningen selv ejer kablerne, kan foreningen også selv bestemme, hvilken udbyder af signaler der ønskes.

Det er frivilligt, hvorvidt man vil deltage i modtagelsen af internet, kabel-TV og telefon. Såfremt man ikke ønsker at deltage – koster det ikke noget.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at så snart der skal laves aftale med udbyder vil der blive indkaldt til et beboermøde herom.

Forslag 8 blev eenstemmigt vedtaget.

Forslag 9 – Udskiftning af faldstamme:

Bestyrelsen bemyndiges til af det afsatte vedligeholdelsesbeløb på budget 2004/2005 at anvende kr. 200.000 til udskiftning af faldstammen på Straussvej 7 samt følgearbejder.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste, at arbejdet allerede er udført, da det var tvingende nødvendigt at få udskiftet faldstammen i nr. 7. Bestyrelsen ønskede for den gode ordens skyld medlemmernes accept af det udførte arbejde, som er finansieret af det afsatte beløb til vedligeholdelse i 2004/2005.

Forslaget 9 blev eenstemmigt vedtaget.

Forslag 10 – Finansiering af udarbejdelsen af drifts- og vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udarbejdelsen af en drifts- og vedligeholdelsesplan for kr. 75.000 af overskuddet fra låneomlægningen/forhøjelsen af ejendommens gæld.


Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste, at bestyrelsen sidste år havde modtaget medlemmernes bemyndigelse til at udarbejde denne plan med midler fra vedligeholdelsesbudgettet. Da vedligeholdelsesbudgettet er opbrugt til udskiftning af faldstamme (se forslag 9), anmoder bestyrelsen nu om, at udgiften finansieres af overskuddet fra låneomlægningen/forhøjelsen.

Forslag 10 blev vedtaget med 44 stemmer for og 2 imod.

Kirsten Sjeldan takkede for god ro og orden og foreslog, at den næste ekstraordinære generalforsamling, omkring andelsværdiens størrelse blev afholdt i gården.

Den ekstraordinære generalforsamling 15.6.2005 blev hævet kl. 20.03.

Som dirigent:


Kirsten Sjeldan