

REFERAT

Den 1. oktober 2003, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a. i Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, 2450 København SV.

Formand Arne Pedersen bød velkommen og indledte med et minuts stilhed til minde om fru Jensen og fru Sørensen, som begge er afgået ved døden i det sidste år.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

Arne Pedersen foreslog Julian Dahl fra SJELDANI Administration som dirigent. Advokat Julian Dahl blev eenstemmigt valgt. Julian Dahl præsenterede sig selv, da det er første gang han deltager i en generalforsamling på Mozartshus.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne, samt at der var 27 fremmødte medlemmer og 3 var repræsenteret ved fuldmagt, ialt 30 stemmeberettigede.

Som referent valgtes Jacob Rasmussen.

Herefter gennemgik dirigenten dagsordenen og gav ordet til Arne Pedersen.

Ad. dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning

Arne Pedersen valgte at tage udgangspunkt i beboernes spørgsmål til den omdelte beretning. Følgende punkter blev berørt: Gårdlauget, referaterne af bestyrelsesmøderne, vandskade og TV, internet og telefoni.

Keld Holm præsenterede sig selv og gårdlauget. Gården blev i sommer afleveret til de 3 ejendomme. Gården blev desværre ikke helt færdig, da man løb tør for midler, p.g.a. uforudsete omkostninger til bl.a. bortskaffelse af farligt affald. Gården skal derfor gøres færdig for egne midler. Der er ansat en gårdmand til at passe gården. Gårdlauget har p.t. et budget på omkring kr. 60.000 om året, hvilket svarer til ca. kr. 38,5 pr. lejlighed pr. måned. Pengene skal både dække drift og nyanskaffelser. Fremtidens tanke m.h.t. gården er, at den skal styres af gårdlaugets bestyrelse, og ikke af de tre ejendommens bestyrelser.

Der blev i år forsøgt at afholde en gårdfest, men arrangementet måtte aflyses på grund af meget ringe opbakning fra beboernes side. Næste år vil man dog forsøge igen (måske med mere utraditionelle midler).

En andelshaver ønskede oplyst, hvem der har forestået aflevering af gårdrenoveringen. Det blev oplyst, at det er bestyrelserne for de 3 ejendomme, som deler gården, der har modtaget gården fra Københavns Kommune og Grønne Gårde.

En andelshaver bemærkede, at man ved renoveringen af gården burde have været opmærksom på, at legepladsen p.t. ikke opfylder gældende regler m.h.t. faldunderlag m.m.

Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på problemet og vil drøfte en renovering af legepladsen med gårdlauget. Foreningen er kun forpligtet til at foretage den nødvendige forbedring af legepladsen i det omfang, den er blevet ændret i forbindelse med gårdrenoveringen. Legepladsen er indrettet i h.t. de tidligere bestemmelser om indretning af legepladser. Bestyrelsen vil dog meget gerne se på legepladsen, så den ikke er til fare for børnene. Specielt blomsterkummerne i beton bør fjernes fra området ved gyngerne.

Det undrede nogle af andelshaverne, at omkostningerne til Mozartshus' vicevært ikke er gået ned, da viceværten ikke længere har gården at passe. Bestyrelsen oplyste, at viceværtstillingen nu er delt op i to ansættelser. Arne Pedersen har ansvaret for fyret og det administrative m.h.t. håndværkere m.v. Søren Olsen har ansvaret for alt det praktiske i og udenfor ejendommen. Gården har aldrig været en stor del af arbejdet, da vi ikke var alene om at passe gården, på den baggrund har bestyrelsen besluttet ikke at ændre i udgiften til vicevært.

Det blev bemærket fra andelshavernes side, at der er ukrudt langs husmure og omkring dæksler. Keld Holm fortalte kort, at det skyldes utætheder i den dug, som skal forhindre ukrudtet i at vokse op. Det blev derudover oplyst, at der nu er indkøbt en ukrudsbrænder.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til fremover at uddybe beretningen, bestyrelsen noterede sig dette.

Der blev redegjort for forskellige muligheder m.h.t. internet. Priserne på at få indlagt en fast opkobling på internettet er mellem kr. 2.000 – kr. 3.600 pr. lejlighed, alt efter hvilken løsning der vælges. Derefter vil prisen pr. måned beløbe sig kr. 27,-.

Hvis man vælger internet løsningen til kr. 3.600 er det muligt at få adgang til billig telefoni. Det månedlige abonnement vil blive omkring kr. 50,- og en taletid på kr. 0,9 – 0,15 øre pr. minut.

Billigere TV kan fås ved at købe eget anlæg. Det er muligt på nuværende tidspunkt at få "den store pakke" til omkring kr. 110,-, men det forudsætter en investering på omkring kr. 6.000 pr. lejlighed.

Bestyrelsens og generalforsamlingens holdning var, at ejendommen venter med investeringer i kommunikation indtil lyslederkablet når vores bydel. Indtil da opfordrer bestyrelsen til, at man deles ADSL-forbindelser mellem flere lejligheder for dermed at sænke prisen.

Marianne Kristensen opfordrede beboerne til at komme op og se på den vandskade på Straussvej 5, der er refereret til i bestyrelsesprotokollen.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. dagsordenens pkt. 3 - Fremlæggelse af det reviderede regnskab

Julian Dahl gennemgik det omdelte regnskab.

Andelsværdien udgør kr. 2.426,00 pr. m², i henhold til bruttoarealet på 4.232 m².

Dorthe Eren kunne oplyse, at årsagen til, at der fremgik en lejeindtægt for lejlighed nr. 17 i regnskabet var, at lejligheden skulle sammenlægges, men på det tidspunkt, hvor lejligheden blev sat til salg havde køberne ikke råd til at overtage lejligheden. Der blev det besluttet, at udbetale salgssummen til sælger og udleje lejligheden i en tidsbegrænset periode på 1 år til en person placeret højt på ventelisten.

På trods af, at det strider mod ordlyden i foreningens vedtægter, blev fremgangsmåden anerkendt af generalforsamlingen. Man blev dog enige om ikke at anvende denne fremgangsmåde igen, i stedet for er der fremmet et forslag om ændring af vedtægterne.

En andelshaver ønskede oplyst, hvor længe andelskronen kan fastfryses. Det blev oplyst, at det kan den, så længe indexlånene løber.

Regnskabet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad. dagsordenens pkt. 4 – Fremlæggelse af budget til godkendelse

Det fremlagte budget blev gennemgået af Julian Dahl. Det blev oplyst, at trappevasken havde været dyrere i sidste regnskabsår p.g.a. renoveringen af taget. Denne udgift forventes ikke til næste år, hvorfor der ikke er budgetteret med en stigning hertil.

Der er afsat kr. 225.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Hybrid vil stige pr. 1.8.03 med kr. 14,- til i alt kr. 224,- pr. måned.

Boligafgiften vil stige pr. 1.8.03 med kr. 50,- pr. m² til i alt kr. 350,- pr. m² pr. år.

Budgettet og stigninger i hybrid og boligafgift blev eenstemmigt **vedtaget**. Stigningen til hybrid og boligafgift pålægges pr. 1.8.2003, regulering for perioden 1.8.-31.10. opkræves 1.11.2003.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Indkomne forslag

Forslag 1 – fra bestyrelsen – ændring af vedtægternes § 13, stk. B.

"Fortrinsret herefter har andelshaverne 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, jfr. §8."

Forslaget er en ændring af vedtægterne omkring sammenlægninger. Som det er nu, skal andelshavere, der ønsker sammenlægning med en tilstødende lejlighed skrives op på en venteliste. Bestyrelsens forslag betyder at retten til sammenlægning for fremtiden går efter anciennitet og ikke efter en venteliste. Det vil efter bestyrelsens opfattelse være mere logisk, da retten til sammenlægning så vil følge principperne brugt ved salg af lejligheder.

Forslaget blev eenstemmigt **vedtaget**.

Da der ikke var nok fremmødte til endeligt at beslutte en vedtægtsændring, skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af forslaget.

Forslag 2 – fra bestyrelsen – fast stigning i boligafgiften hvert år 1.8.

Indbetaling til boligafgift stiger hvert år 1.8. med 2% af sidst oppebårne boligafgift, indtil generalforsamlingen træffer anden beslutning.

Forslaget vil automatisk hæve boligafgiften med 2% hvert år 1.8. Det skal forhindre pludselige og dramatisk store boligafgiftsstigninger med tilbagevirkende kraft. En beboer mente, at automatiske stigninger kan medføre et højere forbrug, da bestyrelsen derved ikke er forpligtet til at afholde ekstraordinære generalforsamlinger ved øget forbrug. Bestyrelsens holdning er dog, at 2% kun modsvarer inflationen og derfor ikke bør medføre et merforbrug. I øvrigt er bestyrelsen altid bundet af det vedtagne budget.

Forslaget blev **vedtaget** med 23 stemmer for, 5 imod og 2 hverken for eller imod.

Forslag 3 – fra Karin Kristensen – oprettelse af interne venteliste

Forslag om oprettelse af en venteliste på de store lejligheder blev debatteret. Motivationen til forslaget er, at det skal være mere gennemskueligt, hvor "i køen" man befinder sig. Bestyrelsens holdning er klart, at det er en dårlig ide med en venteliste, da boligsituationen kan ændre sig for den enkelte. Man skal ikke være forhindret i at få en større lejlighed, bare fordi man ikke er blevet skrevet op på en venteliste.

Da vedtægternes bestemmelser om offentliggørelse af forslag ikke er blevet iagttaget, blev forslaget ikke fremmet til afstemning. Generalforsamlingen var dog enig i, at det er vigtigt med gennemskuelighed i retten til større lejligheder. Derfor blev bestyrelsen opfordret til på næste ordinære generalforsamling at foreslå en tilføjelse til vedtægterne angående overdragelse af lejligheder samt udlevering af anciennitetslister sammen med bestyrelsens beretning inden generalforsamlingens afholdelse.

Ad. dagsordenens pkt. 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter & interne revisorer

På valg som formand for 3 år var:	Arne Pedersen, som blev genvalgt
På valg som kasserer for 3 år var:	John Hansen, som ikke modtog genvalg.
Nyvalgt som kasserer blev:	Lone Koc

Bestyrelsen består herefter af:

Arne Pedersen, formand.
Dorte Sørensen Eren, næstformand
Lone Koc, kasserer
Jacob Rasmussen, sekretær

Hanne Andreasen, best.medlem

Som suppleanter genvalgte: Keld Holm
Søren Olsen
Som intern revisor genvalgte: Grethe Andersen
Som intern revisor nyvalgte: Marianne Christensen

Ad. dagsordenens pkt. 7 - Valg af administrator

Som administrator genvalgte: SJELDANI Administration

Ad. dagsordenens pkt. 8 – Valg af ekstern revisor

Som ekstern revisor genvalgte: LUNI Revision, rev. Ole Lund

Ad. dagsordenens pkt. 9 - Eventuelt

Bestyrelsen luftede planerne om en jubilæumsfest i anledning af foreningens 40 års jubilæum i 2004. Der blev konkret foreslået en bustur ud i det grønne med spising.

Det blev atter påpeget, at cykler skal parkeres inde i gården i cykelstativerne og ikke i indgangene til trappeopgangene.

Det blev derudover påpeget, at ved omfattende forbedringer skal der gives tilladelse af bestyrelsen. Formanden påpegede for alle, at vi skal være bedre til at passe på vores hus.

Projekt "Kvarterløft" er afsluttet. Dorthe Eren og de andre i styringsgruppen fortsætter dog arbejdet, da det er en oplagt mulighed for at få talt sammen i bydelen.

Dorthe Eren henviste til "Opsumerne", som er en gruppe, der kan hjælpe med at udfærdige små projekter. Hvis folk har ideer må de endelig tage kontakt.

En andelshaver foreslog, at der blev søgt legater til udbedring af legepladsen. Gårdlauget vil følge op på ideen.

Der var en del diskussion om, hvorvidt der er tørrestativer nok. Gårdlauget vil også tage sig af denne sag, hvis det viser sig, at der er for lidt tørrestativer.

Det blev påpeget, at dørene til lejligheder og opgange skal lukkes og ikke smækkes.

Da intet yderligere forelå takkede formanden for god ro og orden og der blev råbt et trefoldigt leve for Boligejerforeningen Mozartshus og John Hansen blev atter hyldet for sit store arbejde for foreningen gennem mange år.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.18.

Som dirigent

.....
Julian Dahl, dirigent