

Ordinær generalforsamling i HF. Havebyen Mozart

Tirsdag den 10. maj 2016 kl. 19.30

Tilstede var 36 medlemmer ud af 76 medlemmer.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg
2. Godkendelse af referat fra seneste generalforsamling
3. Bestyrelsens beretning
4. Forslag
 - Forslag 1 - Regnvandskloakering
 - Forslag 2 - Køb af Mozart, orientering og beslutning
 - Forslag 3 - Jordbunke ved foreningshuset
 - Forslag 4 - Udlejning af foreningshuset til eksterne
5. Valg af kassere, to bestyrelsesmedlemmer og en suppleant
6. Orientering fra og valg til udvalg
7. Eventuelt

Der vil fra mødet blive udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og truffne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

1. - Valg af dirigent og stemmeudvalg

Kristian Lange blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Benny Bruun og Grethe Bruun blev valgt som stemmetæller. Nadja Darell blev valgt som referent.

2. - Godkendelse af referat fra seneste generalforsamling

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. – Bestyrelsens beretning

Beretningen blev fremlagt af Jakob Hallas-Møller og er gengivet nedenfor:

Vi har to store sager kørende, nogle af de største i foreningens historie, nemlig dobbeltkloakering og køb af Mozart. Kun overgået af lejeforhandlingerne.

Dobbeltkloakering

Omkring dobbeltkloakering er bestyrelsen løbende blevet orienteret fra udvalget, og sagen står nu der, hvor vi skal træffe beslutning, om vi skal gå i retssag, eller vi skal afblæse stævningen. Begge muligheder har

økonomiske konsekvenser, og ingen kender udfaldet af en retssag. Vi har vores advokats vurdering af et muligt udfald, som lyder 50/50, og vi kan estimere nogenlunde, hvad omkostningerne for de forskellige udfald vil være. Det er det, vi skal træffe beslutning på baggrund af, og det er en stor og vigtig beslutning.

Jeg vil gerne opfordre generalforsamlingen til at forholde sig til forslaget meget konkret og ikke lede debatten ud i alt muligt andet. Der er blevet arbejdet med dette projekt meget seriøst, og det er umuligt at gengive præcist, hvad som er op og ned i det her meget kompliceret forløb. Vi må udvise tillid til dem som står bag forslaget og følge deres anbefaling.

Køb af Mozart

Omkring køb af Mozart har udvalget stillet forslag om at gå videre i processen. Dvs. gå i forhandling med KK for at finde en pris, samt få afdækket vilkår for et eventuelt køb. Udvalget havde fået mandat til at undersøge, om KK var interesseret i at sælge, og KK har meldt tilbage, at de gerne vil forhandle med Mozart, men de kræver, at forhandlingsgruppen har generalforsamlingens opbakning. Der er rigtig mange forhold, vi ikke kender, og det er det, arbejdsgruppen søger mandat om at få belyst – altså pris, betingelserne og konsekvenserne for et køb.

Administration

Vi har pr. 1.4.2016 skiftet administration. Alt taget i betragtning er dette gået meget glat grundet stor forberedelse og meget arbejde.

Måden vi hver især har set en ændring er ved opkrævningen. Således ophørte alles BS aftale, og opkrævningen pr. 1.4 blev sendt på mail samt lagt i postkasser med et følgeskriv. Opkrævningen pr. 1.5 er sendt fra NETS, og det er med denne muligt at betale samt tilmelde sig BS igen – alle kan nemt hente deres opkrævning, hvis man ikke har fået betalt eller for at se, om man er i restance, på Kredsforeningen.dk. Det er vigtigt at alle tilmelder sig BS, da det er væsentligt billigere for foreningen og også administrativt nemmere.

Mozart står registreret med SJELDANI som c/o adresse rigtig mange steder, så det kan ikke undgås, at ordet (SJELDANI) stadig dukker op, og vi derefter får det ændret. KREDS foreningen, som administrerer os, herunder laver lønudbetalinger, opkrævninger, rykkere, betaling af regninger, udlæg mv, har nedsat en bestyrelse bestående af Jesper Olesen nr. 4 og Ole Haslund (ekstern) samt Jakob Hallas-Møller nr. 18.

Realkreditlån

Det var bestyrelsens ønske at Benny Bruun nr. 47, som den første, skulle forsøge at optage et realkreditlån og derefter lave en guide til, hvordan man slap nemmest igennem. Desværre var der forhold omkring Bennys hus/grund, som bragte sagen i hårdknuder. Disse forhold er individuelle, og jeg ser derfor igen hindring for at andre forsøger sig hos BRF. Kun den vej kan vi blive klogere.

Opbevaring

Bestyrelsen bliver ofte spurgt til parkering af beboeres trailere, campingvogne mv. Vi har plads på fællesarealer, hvor disse kan parkeres, så de ikke fylder på egen grund. Bag købmanden er der fx plads, som ikke umiddelbart bliver benyttet. Bestyrelsen har dog valgt at give afslag på disse "ansøgninger", og det kan godt virke lidt rigtigt, når nu der er plads. Bestyrelsen har valgt den linje, at indtil vi beslutter noget andet, så skal trailere og campingvogne mv. ikke opbevares på fællesarealer. Så hvis man vil have dette ændret, må man stille et forslag på en generalforsamling. Bestyrelsen vil ikke dispensere for reglerne og ej heller administrere hvem og hvad, der må stå på fællesarealerne.

Tak til Lene

Til slut vil jeg gerne på vegne af bestyrelsen og hele foreningen sige tak til Lene Crossmann nr. 50, som har valgt at udfase sin stilling som bestyrelsens sekretær. Lene overtog stillingen efter Hanne Dalgaard nr. 37, og jeg husker, at jeg selv ansøgte stillingen, men tabte dengang valget om posten til Lene. Lene skal have

stor tak for det arbejde hun har gjort for foreningen, og hun har uden tvivl hjulpet os i den rigtige retning, samt stået klar og parat, når et vandrør sprang. Bestyrelsen vil på næste bestyrelsesmøde tage stilling til, hvad der så skal ske med de opgaver, Lene løste.

De gode kræfter

Ikke kun Lene skal have en tak. Det er vigtigt, at vi også husker på, at vores forening kun fungerer, fordi så mange deltager aktivt i at holde den kørende samt spare foreningen for mange udgifter. Det gælder både dem, som deltager på arbejdsdage, fejer sne og holder traktor i live, holder orden på fællesarealer, passer udlejning af foreningshus, gør sig til med reparationer her og der, deltager i bestyrelsesmøder og udvalg, samt dem som holder et skarpt og altid kritisk øje på bestyrelsens og udvalgenes arbejde. Det er et kæmpe stykke arbejde, der bliver lavet, og det kræver mange gode kræfter at holde maskinen kørende under retssager, forhandlinger, mv.

Beretningen blev sat til afstemning og vedtaget.

4. – Forslag

Forslag 1 – Regnvandskloakering

Forslaget var formuleret således:

Vi fortsætter retssagen mod regnvandskloakeringen.

Baggrund:

Omkostningerne ved forslaget er ca. 75 - 95.000 kr., som er salær til vores advokat. Hertil kan vi risikere at betale Københavns Kommunes sagsomkostninger, som er anslået til 130.000 kr. Altså i værste fald 225.000 kr. Vi har til dato brugt ca. 130.000 kr. til advokat Peter Nymann. Hvis vi stopper retssagen, er det rent juridisk at sammenligne med, at vi taber sagen, og vi kan derfor risikere at blive idømt at betale kommunens omkostninger, på ca. 130.000 kr. Omvendt kan kommunen blive dømt til at betale dele af eller samtlige vores sagsomkostninger. Vores advokat vurderer vores chancer for at vinde retssagen er fifty/fifty. Der findes ikke lignende sager og kommunen er øverste myndighed ved vedtagelser om spildevandsplaner. Så derfor er det helt afgørende på hvilken præmis, vi vinder. Hvis vi vinder på, at kommunen har begået en fejl, f.eks. at de ikke har undersøgt forholdene grundigt nok, kan kommunen blot lave en ny og bedre undersøgelse og vedtage en ny plan. Sagen skal vindes på, at planen er ude af proportioner i forhold til miljøgevinsten, og at vi bliver forskelsbehandlet, for at sikre at påbuddet om regnvandskloak tages ud af spildevandsplanen.

Når der er tale om en myndighedssag, kan retten fastsætte et beløb, som er mindre end kommunens samlede omkostninger. Det kan være en dyr beslutning. Men alternativet er, at kommunen pålægges os regnvandskloakken. Det betyder, at vi skal betale for anlæg af en ny regnvandskloakledning i vejene, og hvert lod skal betale tilslutningsbidrag 24.000 kr. samt stikledning på egen lod. Vi har beregnet, at det kan blive op til 120.000 kr. pr. lod. Svarende til ca. 10. mill. kr. For at underbygge vores påstand om, at vi ikke spreder forureningen, og at der ikke er nogen miljøgevinst, har vi brug for ekspertbistand. Vi anslår, at regningen for dette kan komme op på ca. 10.000 kr.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med stemmerne:

Imod: 0

Hverken for eller imod: 2

For: 32

Forslag 2 – Køb af Mozart, orientering og beslutning

Orientering:

Forhandlingsgruppen har afholdt to møder med advokat Knud Foldschack. Knud Foldschack har afholdt møde med Københavns Kommune Team "køb og salg af aktiver" under Københavns Ejendomme (herefter KE). KE er positivt indstillet for at gå i forhandling med Mozart med henblik på at sælge jorden. KE kræver for at indgå i et forhandlingsforløb, at forhandlingsgruppen får et forhandlingsmandat fra generalforsamlingen, samt at Mozart foretager en principbeslutning, som kan indikere, at der er tilslutning til projektet.

Et eventuelt salg vil kræve, at jorden går i offentligt udbud. Det er dog sandsynligt, grundet at Mozart har forkøbsret samt andre vilkår i lejekontrakten, at eneste potentielle køber vil være Mozart.

Det ligger allerede fast, at en forhandling omkring prisen vil tage udgangspunkt i vores nuværende lejekontrakt. KE har tilkendegivet, at lejekontrakten giver Mozart gunstige vilkår til at opnå en fornuftig pris med udgangspunkt i en høj afkastningsgrad. Det er afkastningsgraden, der er afgørende for prisen. En redegørelse for, hvordan prisforhandlingerne vil foregå, vil blive gennemgået på generalforsamlingen.

Beslutning:

Forslaget var formuleret således:

Generalforsamlingen giver forhandlingsgruppen mandat til at indlede forhandlinger med Københavns Kommune med det formål at købe jorden.

Forudsætninger for mandat og forhandling:

- Forhandlingerne sker med advokat Knud Foldschack, som foreningens rådgiver og forhandlingspartner.
- Forhandlingsgruppen har til opgave at forhandle sig frem til en pris for jorden med KE.
- Forhandlingsgruppen skal finde og belyse de underliggende overdragelsesvilkår samt de konsekvenser, der vil være i en overtagelse af jorden.
- En grundlæggende forudsætning for købsprisen er, at finansieringsomkostningerne (renter og bidrag), herunder også følgeomkostninger så som ejendomskat mv., ikke må overstige den nuværende leje.
- Forhandlingsgruppen skal finde en mulig finansieringsmodel samt mulige banker/realkreditinstitutter, som vil finansiere købet.
- Forhandlingsgruppen skal løbende orientere bestyrelsen, og denne orientering skal skrives til referat, således at beboere i Mozart kan følge med i forhandlingerne.

Økonomi:

Generalforsamlingen har allerede bemyndiget 50.000 kr. Heraf er der foreløbigt udbetalt 15.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagen er, af advokat Knud Foldschack, estimeret til at koste 45.000 kr. Estimatet er ikke bindende, og kan ændres. Det er aftalt, at Knud vil give besked, hvis estimatet ikke holder.

Forhandlingsgruppen foreslår, at der beviliges 50.000 mere, i tilfælde af at det bliver nødvendigt.

Når forhandlingsgruppen har:

- Fundet en pris med KE
- Indhentet forslag til fremskaffelse af den nødvendige finansiering
- Belyst alle konsekvenser ved at eje jorden samt overdragelsesvilkår

Vil et forslag om køb af jorden blive stillet på en generalforsamling, og beboere i Mozart kan tage endelig stilling til, om Mozarts matrikel skal købes.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med stemmerne:

Imod: 1

Hverken for eller imod: 1

For: 34

Forslag 3 – Jordbunken ved foreningshuset

Forslaget var formuleret således:

Der foretages jordprøver af jordbunken. Hvis jordprøverne viser, at jorden kun er klasse 2- eller klasse 3 forurenet, bliver bunken kørt væk. Hvis prøverne viser, at jorden er klasse 4-forurenet, bliver bunken indtil videre liggende. Der beviliges 80.000 kr. til jordprøver og bortkørsel af jord.

Forslaget blev sat til afstemning og faldt med stemmerne:

Imod: 14

Hverken for eller imod: 13

For: 9

Forslag 4 - udlejning af foreningshuset til eksterne

Forslaget var formuleret således:

Bestyrelsen får mandat til at udlåne foreningshuset til eksterne (ikke medlemmer af Mozart) og kan således dispensere for reglerne omkring udlejning.

Begrundelse:

Reglerne er, at foreningshuset kun kan udlejes til medlemmer i Mozart. Nogle gange bliver Mozart/bestyrelsen kontaktet af folk/grupper, som ønsker at låne huset, men som ikke bor i Mozart. Bestyrelsen ønsker at kunne dispensere fra reglerne, når bestyrelsen vurderer, det er fornuftigt og gavnligt.

Foreningshuset har før været udlejet til DR, som brugte huset til frokoststue under en optagelse. Pt. ønsker en gruppe pædagoger at lave en madklub for børn og unge, med deltagelsesmulighed for Mozarts børn og unge. Hvis disse fornuftige tiltag skal gøres mulige, må bestyrelsen kunne dispensere fra reglerne.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med stemmerne:

Imod: 0

hverken for eller imod: 1

For: 32

5. – Valg af kassere, to bestyrelsesmedlemmer og en suppleant

Anne Aagaard og Sakse Hjuler blev valgt til bestyrelsen.

Mette Blandt blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jakob Hallas Møller	nr. 18	på valg i efteråret	2016
Bestyrelsesmedlem	Ulla Hauer	nr. 48	på valg i efteråret	2016
Bestyrelsesmedlem	Maj Holm Christensen	nr. 79	på valg i efteråret	2016
Bestyrelsesmedlem	Jesper Olesen	nr. 4	på valg i efteråret	2016
Bestyrelsesmedlem	Sakse Hjuler	nr. 73	På valg i foråret	2017
Kasserer	Anne Aagaard	nr. 77	På valg i foråret	2017
Suppleant	Mette Blandt	nr. 32	på valg i foråret	2017
Suppleant	Liller Møller	nr. 67	på valg i efteråret	2016

6. – Orientering fra valg til udvalg

Kloakerings gruppen:

Der henvises til gruppens orientering på foreningens hjemmeside.

Internet og tv udvalg:

Gruppen berettede om udvalgets arbejde vedrørende overgang til Frederiksholm Net. Nuværende aftale er endnu ikke opsagt, og ny aftale er ikke indgået. Mange nye forhold omkring et skifte til ny udbyder er opstået.

7. – Eventuelt

Følgende blev ført til referat under eventuelt:

Vejbump:

Vejbump er ikke blevet flyttet. En tidligere generalforsamlingsbeslutning har givet tilladelse til at bump må flyttes.

Kreditforeningslån:

Flere har forsøgt at få optaget realkreditlån gennem BRF. Lånet bliver givet ud fra konkredte individuelle vurderinger, hvorfor nogen har fået afslag eller har stødt på problemer, der komplicere processen. BRF har stillet krav om en oprenset grund for at kunne tilbyde realkreditlån. Peter Kjær nr. 74 har fået optaget realkreditlån i

gennem BRF. Interesserede beboere opfordres til at søge erfaringer hos hinanden.

Mette Blandt nr. 32 oplyste, at såfremt man ønskede et billigt banklån kunne man tage kontakt til Sparekassen Kronjylland eller Spar Nord. Hendes erfaring har vist, at disse 2 banker giver væsentlige lavere rente end andre banker.

Spar Nord - Michael – mwo@sparnord.dk

Sparekassen Kronjylland - Berit – bt@sparkron.dk

Hovedkloakken

Torben Christensen nr. 27 oplyste, at hovedkloakken forleden var stoppet til. HOFOR kom og tog sig af problemet uden beregning.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 22.30

Underskifter

Referatet er underskrevet i henhold til vedtægterne § 17.3

Formand: Jakob Hallas Møller



Referent: Nadja Darell

