

M Ø D E R E F E R A T

fra ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

Mødetid : Mandag, den 7. april 2008 kl. 19.00

Mødested : Gildesalen på Nordstrand.

Mødedeltagere : 54 medlemmer var fremmødt, heraf 22 i henhold til fuldmagt. Disse medlemmer repræsenterede en stemmевærdi efter fordelingstal på 3845.

Referent : Mogens Kammer Pedersen

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

1. Valg af dirigent.

Lars Jørgensen indledte generalforsamlingen og foreslog, at advokat Lise Wilson valgtes til dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorfor generalforsamlingen således enstemmigt valgte advokat Lise Wilson.

Lise Wilson orienterede om afgørelsen i relation til altanforslaget på sidste ordinære generalforsamling og bemærkede, at der som følge af denne vedtagelse var berammet en ekstraordinær generalforsamling til den 7. april 2008 kl. 19.00. Skriftlig besked til ejerne var udsendt fra administrators side den 1. april 2008.

Lise Wilson konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet.

2. Forslag fra Altanudvalget.

Forslaget fra Altanudvalget var vedtaget på sidste ordinære generalforsamling den 27. marts 2008, men da der ikke til denne generalforsamling var fremmødt 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal, krævede vedtægterne, at forslaget skal behandles på en ny generalforsamling.

Kammer Pedersen orienterede om Søren Torps skrivelse til Kammer Pedersen, dateret den 2. april 2008, hvor det hedder:

"Indførelse af nødvendige skriftlige bestemmelser i forbindelse med altanafstemningen på den ekstraordinære generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand den 7. april 2008.

Vigtig! – før altanafstemningen:

Før afstemning om tilladelse til etablering af individuelle altaner mod vest & nord skal følgende kriterier for tilladelsen skriftlig indgå i forslaget:

1. *Inden etablering/montering af individuelle altaner skal altandesign- og materialespecifikation godkendes af Ejerforeningen Nordstrands bestyrelse.*
2. *Omkostninger til etablering af individuelle altaner garanteres og betales i fuld omfang (inkl. projekt) af pågældende lejlighedsejer.*
3. *Evt. ekstra omkostninger for Ejerforeningen Nordstrand som kan tilskrives etablering af de individuelle altaner – så som forøgede ejendomsforsikringer, periodiske sikkerhedstilsyn, altanernes vedligehold samt evt. følgeskader på fællesfacader/murværk forårsaget af altaner og deres brug – betales af den aktuelle altan/lejlighedsindehaver.*
4. *Ejerforeningen Nordstrands bestyrelse eller en af dem bemyndiget repræsentant skal periodisk påse, at altanernes vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende/forsvarlig – og kan i nødvendig fald forlange forsømmelser udbedret på lejlighedsejerens regning.*
5. *På grund af de små fysiske afstande mellem lejlighederne skal ophold og brug af de individuelle altaner foregå med udvisning af stort hensyn til de omkringboendes fred og privatliv.*
6. *Opbevaring af genstande på de individuelle altaner skal ske iht. facadevedtægter og bestemmelser, som er gældende for altanerne mod øst og syd.*

Med venlig hilsen

Søren Torp Kragholmen 208 st.th."

Mogens Bertelsen fra Altanudvalget bemærkede, at Altanudvalget var indforstået med, at dette indgår i forslaget, som en del af det, der fra generalforsamlingens side, således skal vedtages.

Kammer Pedersen orienterede om, at Søren Torp i en mail til Kammer Pedersen havde anført årsagen til forslaget. I denne mail hedder det således:

"Årsagen til forslaget – skyldes modtagelsen af dit referat onsdag den 2/4-08 fra generalforsamlingen den 27/3-08 – hvor du ikke på nogen måde beskrev, at altanudvalgets "talsmænd" flere gange over for forsamlingen bekræftede, at indførelsen af altaner på ingen måde ville belaste Ejerforeningen Nordstrand økonomisk. – I øvrigt undlod du også loyalt over for Ejerforeningens medlemmer at referere tilsvarende udtalelser om fuld økonomisk ejerdækning – før den tidligere vedtagelse af tilladelse til etablering af "Franske døre" i facaden."

Der blev forespurgt, hvorledes der skal forholdes, hvis naboerne generes. Hertil bemærkede Mogens Bertelsen, at der evt. skal opsættes mattede glas mellem ejerlejlighederne.

Leon Moric foreviste herefter diverse tegninger vedrørende skyggevirkningen af altanerne. Disse tegninger vedlægges referatet.

Der fandt herefter afstemning sted med det resultat, at

- for forslaget stemte 3170
- mod forslaget stemte 375.

Lise Wilson konstaterede, at da vedtægterne krævede, at 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, var forslaget således vedtaget, idet 2/3 af de fremmødte udgjorde 2564.

3. Eventuelt.

Under eventuelt beklagede Aksel Pedersen sig over, at bestyrelsen havde vedtaget ikke at give dispensation fra vedtægterne i relation til parkering af campingvogn på området.

Det blev fra flere beboeres side påtalt, at kommunikationen mellem håndværkerne og ejerne ikke var god. Mogens Bertelsen oplyste, at Mogens Bertelsen havde været i forbindelse med tilsynsførende arkitekt, Jørgen Toft Jensen. Kammer Pedersen kunne supplerende oplyse, at Kammer Pedersen havde tilskrevet Jørgen Toft Jensen om problemet.

Det blev også oplyst, at der havde været kontakt til Anton Hvid fra Oscar Petersen. Oscar Petersen havde således givet udtryk for, at man så vidt muligt ville give besked 2 dage før arbejdet vedrørende radiator blev påbegyndt.

Per Andersson forespurgte, hvilken stemmeret fiskerrestauratør Jacob Jensen tilkom. Ingelise Hansen gav udtryk for, at såfremt en ejerlejlighed havde været genudlejet efter den 1. januar 1980, ville stemmeretten for ejerlejligheden være tabt for den, som ejede ejerlejligheden og ejede flere ejerlejligheder.

Lise Wilson og Kammer Pedersen gav udtryk for, at såfremt en ejerlejlighedsejer, der alene ejer én ejerlejlighed og således at stemmeret vedrørende denne ejerlejlighed, uanset om ejeren bebod ejerlejligheden eller ej, sælger denne ejerlejlighed til en person, herunder et selskab, som på denne måde kommer til at eje flere ejerlejligheder i Nordstrand, da vil ejeren bevare stemmeretten, uanset om ejerlejligheden lejes ud og/eller den bebos af køberen. Såfremt den oprindelige sælger bliver boende i lejligheden og køberen således lejer lejligheden ud, da vil der være tale om en førstegangsudlejning, og køberen bevarer således stemmeretten. Sker der efterfølgende det, at lejligheden lejes ud til anden side, altså genudlejning, da fortabes stemmeretten i henhold til Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Såfremt sælgeren ejer flere ejerlejligheder og har genudlejet en af lejlighederne, da vil sælgeren have fortabt stemmeretten til denne ejerlejlighed i henhold til Ejerlejlighedslovens regler. Såfremt en køber, som ved købet bliver ejer af flere ejerlejligheder, køber en sådan ejerlejlighed, og vælger at lade et eksisterende lejemål fortsætte, da vil stemmeretten til ejerlejligheden for køberen fortsat være tabt i henhold til Ejerlejlighedslovens regler. Såfremt køberen i stedet selv tager ophold i ejerlejligheden, vil køberen have stemmeret i henhold til ejerlejlighedens fordelingstal. Køberen vil da i denne situation i senere udlejninger/genudlejninger kunne tabe retten til at stemme for ejerlejlighedens fordelingstal.

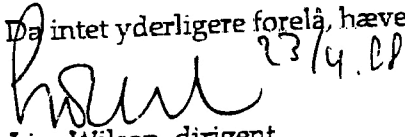
Sluttelig skal anføres Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, hvori det hedder:

"En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979"

Bestyrelsen har konstitueret sig således:

- Lars Jørgensen (formand)
- Margit Pedersen (næstformand)
- Ruth Martinussen
- Ole Jørgensen
- Mogens Bertelsen (er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Sune Carlsen, som efter ordinær generalforsamling har trukket sig ud af bestyrelsen).

Da intet yderligere forelå, hævedes generalforsamlingen.


Lise Wilson, dirigent.