

## M Ø D E R E F E R A T

fra ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

Mødetid : Tirsdag den 7. april 2009 kl. 19.00  
Mødested : Gildesalen på Nordstrand.  
Mødedeltagere : 58 medlemmer var fremmødt, heraf 19 i henhold til fuldmagt. Disse medlemmer repræsenterede en stemmeværdi efter fordelingstal på 4028.

3 medlemmer af ejerforeningen har flere ejerlejligheder, som har været genudlejet siden den 1. januar 1980. Stemmeretten, der for disse ejerlejligheder svarer til en stemmeværdi på 993, er for tiden tabt i h.t. ejerlejlighedslovens bestemmelser. Det samlede stemmeberettigede fordelingstal reduceres således fra 7760 med 993 til 6767.

Referent : Mogens Kammer Pedersen

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

### 1. Valg af dirigent.

Da Lars Jørgensen og Margit Pedersen var forhindret i at deltage, bød Mogens Bertelsen på bestyrelsens vegne generalforsamlingen velkommen og foreslog advokat Lise Wilson til dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorfor generalforsamlingen således enstemmigt valgte Lise Wilson.

M. Kammer Pedersen oplyste i relation til spørgsmål stillet på den sidste generalforsamling vedrørende renovationsudgiften i 2008 og budgettet for 2009. M. Kammer Pedersen oplyste, at afvigelsen i forhold til budgettet for 2007 beroede på, at udgiften til rengøring af ejen-

domskomplekset efter renoveringen var konteret under renovationsudgiften. Udgiften til rengøring var i størrelsesorden kr.62.000,00 incl. moms.

Administrator beklagede, at der var sket en fejlcitering vedrørende Niels Laage's navn i det ordinære generalforsamlingsprotokolat.

## 2. Forslag fra Birgit Aagaard-Hansen vedrørende erhvervelse af ejerlejligheder i fremtiden.

Lise Wilson gik herefter i gang med at behandle pkt. 2 i dagsordenen, forslag fra Birgit Aagaard-Hansen, som blev oplæst. Lise Wilson anførte, at forslaget på den ordinære generalforsamling var vedtaget med 2/3 majoritet og at der på den ordinære generalforsamling havde der været diskussion om, hvorvidt forslaget kunne vedtages med kvalificeret flertal eller krævede enstemmighed. Lise Wilson havde på daværende tidspunkt fundet, at da forslaget indeholdt respekt af de allerede erhvervede rettigheder for så vidt angår beboere, som har mere end 2 ejerlejligheder, fandt Lise Wilson at forslaget var i orden og kunne vedtages med kvalificeret flertal.

Efter generalforsamlingen har Lise Wilson været i kontakt med højesteretsdommer Peter Block, som har udgivet bog om ejerlejlighedsloven. Hr. Block havde i telefonsamtalen oplyst, at omhandlede problem ikke var omtalt i Peter Blocks bog. Højesteretsdommer Peter Block hældte til den anskuelse, at det krævede enighed, hvis et sådant forslag skulle vedtages.

Da der herefter var tvivl, henstillede Lise Wilson, at forslaget blev trukket tilbage, idet ejerforeningen herved undgik et sagsanlæg, og Lise Wilson fandt, at de ejere, som ønskede at ændre status herefter eventuelt måtte anlægge et anerkendelsessøgsmål. Denne model ville undgå risiko for tab og undgå et erstatningsansvar for ejerforeningen.

Jane Frandsen og flere ejere gav udtryk for, at man ikke ville være med til at betale et eventuelt erstatningskrav, som eventuelt kunne pålægges ejerforeningen.

Niels Laage fandt, at selv om der var tvivl, burde afstemningen iværksættes. Birgit Aagaard-Hansen efterlyste klare regler i ejerlejlighedsloven i så henseende. Lise Wilson fremhævede, at ejerforeningen ikke ved sine beslutninger – hverken med simpel eller med kvalificeret majoritet – kan gøre indgreb i den enkelte ejers individuelle rettigheder over lejlighederne.

Lise Wilson fremhævede således, at risikoen var større ved gennemførelse af forslaget end ved at trække forslaget tilbage.

Niels Laage undrede sig over, at administrator havde tilrettet Birgit Aagaard-Hansens forslag. Administrator bemærkede, at administrator sammen med Mogens Bertelsen havde søgt en tilretning af forslaget, således at man herved sikrede de ejere, som havde mere end 2 ejerlejligheder, deres velerhvervede rettigheder. Der var ikke i den forbindelse drøftet lovligheden og muligheden for gennemførelse af forslaget i øvrigt.

Niels Laage forespurgte de berørte ejere, om der var planer om at købe flere ejerlejligheder. Jakob Jensen oplyste, at Jakob Jensen fandt en investering i ejerlejlighederne for en god investering og dette måtte således afhænge af fremtiden.

Tommy Hansen forespurgte, om reglerne om stemmeret kan ændres. Lise Wilson fremførte, at dette ikke var muligt og i øvrigt i strid med ejerlejlighedsloven.

Ingelise Hansen omtalte reglerne om bopælspligt. Lise Wilson bemærkede, at det vil være samme problemstilling.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget blev taget af bordet.

### 3. Forslag fra Ingelise Hansen om ændring af vedtægternes § 9, afsnit 5.

Lise Wilson oplæste forslaget. Søren Lose havde tilskrevet ejerforeningen og havde anmodet om at få sit brev oplæst inden afstemningen. Lise Wilson oplæste herefter Søren Lose's brev, som lyder:

*"Vedrørende forslag om markiser.*

*Kan ikke anbefale, at stemme for forslaget.*

*Begrundelserne er blandt andet:*

- 1) Der mangler en beskrivelse af kvalitet, omfang og farve på markiser.*
- 2) Hvem er ansvarlig for eventuelle skader / vedligeholdelse på bygningerne hvor markiserne er fastgjort?*
- 3) Hvem skal håndhæve et regelsæt for montering og godkendelse af markiserne?*

*Det anbefales at gennemarbejde et konkret forslag, hvorefter det kan sættes på dagsordenen til afstemning.*

*Venlig hilsen  
Søren Lose"*

Henrik Carlsen anførte, at bestyrelsen vil lave et regelsæt, sandsynligvis ved hjælp af arkitektfirmaet ArkiNord.

Søren Torp fremkom med tilsvarende bemærkninger som Søren Loses.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning med det resultat, at

259 stemte nej  
145 blanke  
3124 stemte ja

Lise Wilson kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget.

#### 4. Eventuelt.

Ingelise Hansen, som var fraværende på den ordinære generalforsamling, anførte, at Ingelise Hansen ikke havde frasagt sig hvervet som suppleant.

Dirigenten konstaterede herefter, at Ingelise Hansen med generalforsamlingens tilslutning var yderligere suppleant for bestyrelsen.

Niels Laage fremførte, at bestyrelsen bør arbejde med Birgit Aagaard-Hansens forslag eller andre muligheder.

Mogens Bertelsen mente, at højesteretsdommer Peter Blocks bemærkninger var fyldestgørende og mente ikke, at der var andre muligheder. Lise Wilson fremførte, at det ikke var bestyrelsens opgave, idet det var bestyrelsens opgave at varetage alle ejernes interesser.

Anne Lindetoft anførte, at der er over 50% lejere i Anne Lindetofts opgang. Der er sket beskadigelse på trappeopgangen og Anne Lindetoft vil til næste gang, der skal afholdes generalforsamling foreslå, at ejere, som har mere end 2 ejerlejligheder, skal deponere et beløb til sikring af ejerlejlighedernes stand for at få dække slitage og lign. Jakob Jensen oplyste vedrørende beskadigelser i opgangen, at lejer har gjort Jakob Jensen opmærksom herpå, og at Jakob Jensen har antaget murermester for udbedring heraf.

Per Andersson fremhævede, at der var sket opkrævning igen vedrørende varme svarende til 4. kvartal 2008. M. Kammer Pedersen bemærkede, at betalingservice krævede, at der skete indberetning i midten af marts måned. Da generalforsamlingen først blev afholdt den 26. marts 2009, har det ikke været muligt at rette. M. Kammer Pedersen garanterede, at korrekte opkrævninger vil fremkomme til næste opkrævning.

Der blev ligeledes anført, at der var problemer med lejere med hunde i opgang 206.

Søren Torp anførte, at de enkelte ejere frivilligt kunne afstå fra retten til at sælge til hvem man måtte ønske, altså frivilligt afstå rettigheder svarende til Birgit Aagaard-Hansens forslag. Mogens Bertelsen mente ikke, at en sådan løsning var holdbar.

På opfordring fra administrator meddelte Ingelise Hansen, at hun gerne ville være ejerforeningen behjælpelig med hjemmesiden i samarbejde med Margit Pedersen.

Da intet yderligere forelå, hævdedes generalforsamlingen.

