

M Ø D E R E F E R A T

fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

Mødetid : Torsdag, den 29. marts 2007 kl. 19.00
Mødested : Gildesalen på Nordstrand.
Mødedeltagere : 80 medlemmer var fremmødt, heraf 23 i henhold til fuldmagt. Disse medlemmer repræsenterede en stemmeværdi efter fordelingstal på 5572.

Hr. Leon Frandsen har et samlet fordelingstal på 871, men da lejlighederne har været genudlejet siden den 01.01.1980, er stemmeretten for disse – 808 – i henhold til Ejerlejlighedsloven for tiden tabt. Hr. Leon Frandsen er derfor stemmeberettiget med 63, som indgår i ovennævnte stemmeværdi.

Det samlede, stemmeberettigede fordelingstal reduceres således fra 7760 med 808 til 6952.

Referent : Mogens Kammer Pedersen

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

1. Valg af dirigent.

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

Lise Wilson gennemgik herefter ejerforeningens vedtægter i relation til indkaldelse til ordinær generalforsamling og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt at mere end 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal var tilstede.

Før dirigenten overgik til andet punkt på dagsordenen, oplæste Jane Frandsen det følgende, som Jane Frandsen ønskede blev ført til protokollen:

"Undertegnede Jane Frandsen ønsker nedennævnte ført til protokols, bl.a. efter anvisning af advokatfirmaet Dyrberg og Partnere, Hjørring, ved advokat Ove Jessen, som har tilskrevet administrator Mogens Kammer Pedersen:

Idet jeg i øvrigt henviser til min skrivelse af 08.12.2006 skal jeg på ny fastholde, at min klient har stemmeret for alle ejerlejlighederne som hun ejer og ikke kun for en enkelt, alt i henhold til fordelings-tallet.

Jeg fastholder således stadig, at en eventuel vedtagelse er ugyldig og forbeholder mig stadig at anlægge sag, herunder med påstand om at vedtagelsen er ugyldig.

Da en bestyrelse som helhed ikke kan stilles til ansvar, men kun rettes mod de bestyrelsesmedlemmer, der har stemt for fratagelsen af Jane Frandsens stemmer, bør nævnes ved navn, i referatet, af hensyn til en eventuel sag."

Lissi Rasmussen anmodede generalforsamlingen om at ændre på dagsordenens punkter, således at bestyrelsens forslag til budget blev rykket frem. Da flere i ejerforeningens bestyrelse ikke ønskede en ændring af dagsordenens punkter, besluttede dirigenten at fastholde den udsendte dagsorden, som således vil være at behandle i henhold til punkterne, anført heri.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår.

Karen Nannastad fremhævede hovedpunkterne i årsberetningen, som denne fremgår af regnskabet og supplerede med enkelte punkter, såsom optimering af varmestyringen, foretaget af Oscar Petersen & Søn i slutningen af år 2006.

Lissi Rasmussen kunne ikke godkende beretningen f.s.v. angår budgetbemærkningerne. Magna Volden fandt, at bestyrelsen ikke har haft bemyndigelse fra generalforsamlingen til at bruge kr. 400.000,00.

Herudover var der ikke yderligere bemærkninger, hvorefter generalforsamlingen tog bestyrelsens årsberetning til efterretning.

3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Statsaut. revisor Per Midtgaard gennemgik resultatopgørelsen samt balancen pr. 31. december 2006.

I relation til revisionens forbehold angående anslåede udgifter til vedligeholdelse på kr. 225.000,00 meddelte Per Midtgaard, at Per Midtgaard havde fået forevist regning på kr. 150.000,00, som vedrørte konsulent- og servicearbejde i perioden til og med marts år 2007 på kr. 120.000,00 med tillæg af moms, i alt kr. 150.000,00. Per Midtgaard meddelte derfor, at forbeholdet i regnskabet herefter alene drejede sig om kr. 75.000,00.

Generalforsamlingen forespurgte administrator om udgifterne til konsulentbistand vedrørende renoveringsforslag på kr. 64.098,00. Kammer Pedersen oplyste, at disse udgifter består af udgifter til PK Reklame vedrørende renoveringsforslaget til den ordinære generalforsamling i år 2006 på kr. 10.081,25 og igen udgifter til PK Reklame på kr. 8.250,00 for trykning af de farvebelagte forslag til den ekstraordinære generalforsamling år 2006 samt tegninger på kr. 1.350,00, i alt kr. 19.681,25.

Herudover har der været udgift til Ingeniørfirmaet Rambøll vedrørende varmetabsberegning, som blev udført i 2005, men først faktureret i 2006, på kr. 22.107,58, samt yderligere udgift til Rambøll vedrørende varmetabsberegninger igen i efteråret 2006 på kr. 22.308,96, i alt kr. 44.416,74. De samlede udgifter androg således kr. 64.097,99.

Herudover oplyste Kammer Pedersen, at der var afsat udgifter i regnskabet til Arki Nord, som forventes på kr. 75.000,00 incl. moms.

Mogens Bertelsen ønsker, at administrator udsender kopi af disse regninger til ejerforeningens medlemmer. Dette vil Kammer Pedersen herefter sætte i værk hurtigst muligt.

Mogens Bertelsen mente ikke, at bestyrelsen har været bemyndiget til at påføre ejerforeningen disse udgifter og mente, at der kunne være tale om et bestyrelsesansvar, hvis en sag blev anlagt.

Bjarne Broch kunne på samme vis ej heller godkende disse poster i regnskabet.

Det blev forespurgt, hvorvidt udgiften til Paul Nielsen på kr. 150.000,00 var betalt. Kammer Pedersen oplyste, at dette ikke var sket. Kammer Pedersen oplyste, at regningen fra Paul Nielsen er fremkommet fra Installationsfirmaet Steen Jørgensen El-installation A/S, Skagen. Ud af regningen på kr. 150.000,00 vedrører godt kr. 50.000,00 Paul Nielsens arbejde i relation til varmetabsberegningerne. Arbejdet i forbindelse med varmetabsberegningerne har i øvrigt medført, at der hvert år er opnået en besparelse på den faste afgift på ca. kr. 65.000,00 til gavn for alle ejere.

Efter yderligere drøftelse af disse forhold overgik generalforsamlingen til afstemning vedrørende regnskabet.

For regnskabet stemte 3.338. Mod forslaget stemte 2.030 og 129 stemmer var ugyldige/blanke.

Lise Wilson konstaterede herefter, at regnskabet med resultatopgørelse og balance herefter var godkendt.

Administrator bemærkede, at dette betød, at varmeregnskabet således også var godkendt og at administrator hurtigst muligt vil foranledige varmepengene tilbagebetalt til medlemmerne.

4. Spørgsmål fra Jesper Vedel Hansen.

Lise Wilson tilkendegav, at Lise Wilson ikke mente, at ejerforeningens tinglyste vedtægter var blevet tilsidesat ved den ekstraordinære generalforsamling den 12. december 2006. Lise Wilson fremhævede således, at ved siden af vedtægterne forefindes Ejerlejlighedsloven og Ejerlejlighedsloven er gældende, medmindre vedtægterne har gjort fravigelser heri. Lise Wilson tilkendegav således, at vedtægterne og Ejerlejlighedsloven er gældende.

Mogens Bertelsen mente alene, at det var vedtægternes bestemmelser, som var afgørende, og at der ikke i ejerforeningens vedtægter står noget om, at man kan miste sine stemmer.

Jesper Vedel Hansen foreslog, at der på budgettet skulle afsættes midler til en eventuel retssag. Kammer Pedersen bemærkede, at budgettet ikke kan vedtages med en udvidelse, idet dette ikke har været sendt ud til medlemmerne i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Kammer Pedersen redegjorde for, hvorledes der var forholdt med stemmeafgivningen i 1994, hvor Bikuben var ejer af flere ejerlejligheder, og gennemgik, jfr. vedlagte bilag 1, udskrift af referat fra 18. juli 1994. Kammer Pedersen beklagede, at disse regler ikke var fulgt på det tidspunkt, hvor hr. Leon Frandsen havde købt sine ejerlejligheder og ved de efterfølgende afstemninger. Dette var blevet rettet, således at den oprindelige procedure igen er trådt i kraft, hvilket skete ved den ekstraordinære generalforsamling i december måned 2006, jfr. vedlagte bilag 2.

Lise Wilson fremførte, at det er muligt for de(n) enkelte ejer at stille forslag om, at Ejerlejlighedslovens regler om fratagelse af stemmeret skal fraviges.

Søren Torp gav udtryk for, at Lise Wilsons og Kammer Pedersens fortolkning er forkert.

Efter drøftelse af disse synspunkter meddelte Jesper Vedel Hansen, at spørgsmålene var tilstrækkeligt belyst.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der fremkom følgende forslag:

- Margit Pedersen, Kragholmen 210, 2.th.,
- Sune Frølund Dichmann Carlsen, Kragholmen 204, st.tv. og
- Ole Jørgensen, Kragholmen 250, 1.tv.

Da der ikke fremkom yderligere forslag, konstaterede Lise Wilson herefter, at disse var enstemmigt valgt.

6. Valg af 3 suppleanter til bestyrelsen.

Fra generalforsamlingen fremkom følgende forslag:

- Lissi Rasmussen, Kragholmen 250, 2.tv. som 1.suppleant og
- Magna Volden, Kragholmen 214, 1.th. som 2. suppleant.

Herudover fremkom der ikke yderligere forslag til suppleanter for bestyrelsen.

Lise Wilson konstaterede herefter, at disse var enstemmigt valgt.

Herudover fremkom der ikke yderligere forslag til suppleanter for bestyrelsen.

Under disse punkter blev der fra et enkelt medlem foreslået, at der blev etableret en valgkomité.

7. Valg af revisor.

Statsaut. revisor Per Midtgaard blev enstemmigt valgt.

Magna Volden foreslog, at der blev valgt 2 kritiske revisorer.

Forslaget blev ikke nærmere drøftet, idet forslaget ikke er fremsat i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser.

8. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne vedrørende indkaldelser til ekstraordinær generalforsamling.

Bjarne Broch foreslår formuleringen vedrørende dette punkt suppleret med:

"dog således, at hvert enkelt medlem, som måtte have en hastesag, har mulighed for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling."

Lise Wilson bemærkede, at forslaget ikke kan komme til afstemning, idet dette ikke er fremsat rettidigt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der blev forespurgt, hvorledes forslaget skal fortolkes. Lise Wilson oplyste, at hvis f.eks. en fjerdedel af ejerforeningens medlemmer 112, svarende til 28, anmoder om ekstraordinær generalforsamling, skal bestyrelsen foranledige en sådan indkaldt.

Forslaget blev i øvrigt enstemmigt vedtaget.

9. Tove Thomsen genfremsætter bestyrelsens forslag behandlet på den ekstraordinære generalforsamling den 12/12 2006.

Direkte forespurgt meddelte Tove Thomsen, at bestyrelsen ikke havde bedt Tove Thomsen om at genfremsætte disse, men at Tove Thomsen selv følte, at forslagene var gode og derfor skulle genfremsættes.

Før generalforsamlingen gik over til afstemning, forsøgte Henrik Abildgaard at illustrere likviditeten.

Der fremkom herefter bemærkninger for og imod, hvorefter Lise Wilson overgik til afstemning:

Det røde forslag:

For forslaget stemte 3.914.

Imod forslaget stemte 1.442.

Ugyldig/blank: 1 stemme.

Lise Wilson konstaterede herefter, at flere end 2/3 af 5.572 stemte for forslaget, der herefter konstateredes vedtaget.

Det blå forslag:

For forslaget stemte 3.473.

Imod forslaget stemte 1.904.

Lise Wilson kunne herefter konstatere, at forslaget ikke var vedtaget, idet 2/3 ikke var opnået.

Det grønne forslag:

For forslaget stemte 2.814.

Imod forslaget stemte 2.497.

Lise Wilson konstaterede igen, at da forslaget ikke havde opnået 2/3 flertal, var forslaget ikke vedtaget.

I relation til generalforsamlingens vedtagelse af det røde forslag vil dette med tilhørende budget blive tilrettet og udsendt til ejerforeningens medlemmer.

10. Tove Thomsen genfremsætter bestyrelsens forslag til vedtægtsændring ang. vedtægternes sikkerhed i den enkelte ejerlejlighed.

Efter drøftelse af forslaget gik Lise Wilson over til afstemning.

For forslaget stemte 4.387.

Imod forslaget stemte 849.

Ugyldige/blanke stemmer: 1.

Lise Wilson konstaterede herefter, at da forslaget var vedtaget med mere end 2/3 stemmer i forhold til 5.572, var forslaget herefter vedtaget.

11. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Lise Wilson meddelte, at dette forslag bortfaldt, idet Tove Thomsens forslag – det røde forslag – var mere omfattende.

12. Bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af kassekredit på kr. 3 mio. i forbindelse med kommende vedligeholdelsesarbejder.

Lise Wilson bemærkede ligeledes, at dette forslag bortfaldt som følge af, at Tove Thomsens forslag, der var mere omfattende, var vedtaget.

13. Forslag fra Bjarne Broch.

Første forslag: Generalforsamlingens godkendelse af referatet fra den ekstraordinære generalforsamling den 12. december 2006.

I relation til dette forslag anmodede Bjarne Broch om, at følgende blev ført til protokols:

"I relation til, at administrator, Mogens Kammer Pedersen, og bestyrelsen ikke har fået generalforsamlingens bemyndigelse til at fratage lejligheder i Ejerforeningen Nordstrand stemmeretten, kan Bjarne Richard Broch ikke godkende protokollen."

Forslaget blev herefter af dirigenten sendt til afstemning med følgende resultat:

For at godkende protokollen stemte 2.967.

Imod at godkende protokollen stemte 1.088.

Ugyldige/blanke stemmer: 630.

Lise Wilson konstaterede herefter, at generalforsamlingen godkendte protokollen.

Bjarne Brochs andet forslag: § 17 ændres således, at det bliver generalforsamlingen, som øverste myndighed, der vælger formanden for Ejerforeningen Nordstrand, under henvisning til ændringer i Ejerlejlighedsloven 2004.

Bjarne Broch anførte, at der er store krav til formanden, som skal sørge for at fremme vedtægternes formålsbestemmelse.

For forslaget stemte 1.912.

Imod forslaget stemte 2.561.

Ugyldige/blanke stemmer: 504.

Lise Wilson konstaterede herefter, at forslaget ikke blev vedtaget.

14. Forslag fra Else Jepsen.

Else Jepsen fremkom med bemærkninger til forslaget.

Lise Wilson lod herefter forslaget gå til afstemning med følgende resultat:

For forslaget stemte 2.913.

Imod forslaget stemte 1.764.

Ugyldige/blanke stemmer: 225.

Da forslaget krævede 2/3 majoritet, konstaterede Lise Wilson, at forslaget ikke var vedtaget.

15. Eventuelt.

Pkt. A.

Det blev fremhævet, at der henstår 3 kantsten ved garagerne, som ikke er færdigafsluttet.

Mogens Bertelsen oplyste, at det beroede på Mogens Bertelsen. Mogens Bertelsen lovede at få arbejdet gjort færdig inden 14 dage fra generalforsamlingsdatoen.

Pkt. B.

En enkelt beboer fremhævede vedrørende stuelejlighederne i blok A og B, at man manglede depotrum. Beboeren henstiller til bestyrelsen, at der arbejdes med eventuelt at inddrage noget af legepladsen i så henseende.

Pkt. C.

Mogens Bertelsen forespurgte i relation til vedtagelse af det røde forslag, hvorvidt der indhentes tilbud.

Lars Jørgensen oplyste, at der vil blive indhentet underhåndsbud og Lars Jørgensen mente i øvrigt for egen regnings vedkommende, at bestyrelsen vil indkalde til beboermøde, hvor man nærmere vil orientere om resultatet med anførelse af en handlingsplan.

Lissi Rasmussen fremhævede forbehold om afstemningernes gyldighed som følge af problematikken med stemmeretten.

Enkelte beboere fandt, at teknikkerne burde arbejde gratis i det videre forløb vedrørende vedligeholdelsesarbejderne.

Til sidst overlod dirigenten ordet til formanden, Karen Nannastad, som sluttede af med at takke Else Mathiasen og Lis Bay Poulsen for et godt og konstruktivt bestyrelsesarbejde og bød den nye bestyrelse velkommen.

Generalforsamlingen slut.

Lise Wilson
Dirigent

Mogens Kammer Pedersen
Referent