

## M Ø D E R E F E R A T

fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

**Mødetid** : Torsdag, den 27. marts 2008 kl. 19.00

**Mødested** : Gildesalen på Nordstrand.

**Mødedeltagere** : 56 medlemmer var fremmødt, heraf 14 i henhold til fuldmagt. Disse medlemmer repræsenterede en stemmeværdi efter fordelingstal på 3954.

1 medlem af ejerforeningen har flere ejerlejligheder, som har været genudlejet siden den 1. januar 1980. Stemmeretten, der for disse ejerlejligheder svarer til en stemmeværdi på 808, er for tiden tabt i h.t. ejerlejlighedslovens bestemmelser. Det samlede stemmeberettigede fordelingstal reduceres således fra 7760 med 808 til 6952.

**Referent** : Mogens Kammer Pedersen

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

### 1. Valg af dirigent.

Sune Carlsen indledte generalforsamlingen og foreslog, at advokat Lise Wilson valgtes til dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorfor generalforsamlingen således eenstemmigt valgte Lise Wilson.

Lise Wilson gennemgik herefter ejerforeningens vedtægter i relation til indkaldelse til den ordinære generalforsamling og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt at der ikke var fremmødt 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal.

## 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår.

Sune Carlsen fremhævede hovedpunkterne i årsberetningen, som denne fremgår af regnskab, idet flere af punkterne i årsberetningen blev uddybet i den mundtlige redegørelse.

Der var ikke bemærkninger eller spørgsmål til beretningen, som generalforsamlingen således tog til efterretning.

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

M. Kammer Pedersen redegjorde for regnskabet. Regnskabet blev ikke gennemgået, idet regnskabet var udsendt til ejerne, hvorfor M. Kammer Pedersen alene efterlyste spørgsmål til regnskabet. Der var ikke specielle spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet.

M. Kammer Pedersen fremhævede, at administrationshonoraret anført i regnskabet til kr. 84.300,00 reelt var mindre, idet kr. 25.000,00 heraf rettelig skulle konteres som en udgift vedrørende renoveringen, jfr. posten "Udgifter vedrørende det røde forslag". M. Kammer Pedersen henviste i den forbindelse til forslag til budget, hvoraf fremgår, at administrationsudgiften for år 2008 er anført til kr. 59.300,00.

Vedrørende udgiften til advokat oplyste M. Kammer Pedersen, at denne udgift har relation til det arbejde, der blev udført i forbindelse med tinglysning af ejerforeningens vedtægter, som i øvrigt i tinglysningsafgift havde belastet regnskabet med kr. 65.000,00.

Resultatopgørelsen og status blev herefter eenstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

## 4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

M. Kammer Pedersen forelagde herefter budgettet og beklagede, at varmebudgettet først var udsendt den 18. marts.

M. Kammer Pedersen tilkendegav, at renoveringen forløber planmæssigt, og at lånet, som er forudsat optaget i forbindelse med renoveringen, endnu ikke er effektueret, idet ejerforeningen har anvendt den ledige likviditet til finansieringen af renoveringen indtil videre. Baggrunden for, at ejerforeningen ikke havde effektueret lånet, var, at dette ville have medført en renteudgift for ejerforeningen.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen herefter eenstemmigt budget for fællesudgifter og budget for varmeudgifter.

En enkelt ejer forespurgte herefter, hvornår reguleringen af fællesudgifterne ville ske, idet M. Kammer Pedersen ved tidligere skrivelse havde orienteret om, at de udsendte fællesudgifter var større som følge af, at reguleringen for sidste år ikke havde fundet sted. M. Kammer Pedersen meddelte, at når budgettet nu er vedtaget, vil reguleringen ske nu og gennemføres praktisk hurtigst muligt gennem betalingservice.

## 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen foreslog ud over Lars Jørgensen Ruth Martinussen til bestyrelsen. Da der ikke fremkom andre forslag, konstaterede Lise Wilson herefter, at Lars Jørgensen og Ruth Martinussen var valgt som nye medlemmer til bestyrelsen.

#### 6. Valg af 3 suppleanter til bestyrelsen.

Som 1. suppleant valgtes Mogens Bertelsen.

Som 2. suppleant valgtes Lis Bay Poulsen.

Som 3. suppleant valgtes Henrik Carlsen.

#### 7. Valg af revisor.

BDO Scanrevision blev genvalgt.

#### 8. Anmodning fra Brian Nygaard Pedersen og Svend Augustin Winther om etablering af nye garager.

Brian Nygaard Pedersen forelagde forslaget, og der fremkom herefter bemærkninger for og imod. En enkelt beboer fremhævede, at det på tidligere afholdt generalforsamling var bestemt, at der ikke skulle etableres yderligere garager.

Sune Carlsen anførte, at det ikke var hensigtsmæssigt at udbygge de eksisterende garager, men at eventuelle interesserede kunne arbejde med andre områder, hvor der eventuelt kunne etableres garageanlæg.

Der var i øvrigt bemærkninger fremme om, hvorvidt nedlæggelse af parkeringspladser og etablering af garager var lovligt efter reglerne for parkeringspladser for området. Brian Nygaard Pedersen oplyste, at sagsbehandleren hos Frederikshavn Kommune havde oplyst, at det var lovligt.

Under forudsætning af, at forslaget var lovligt, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev stemt ned, idet der blev afgivet 2263 nej-stemmer overfor 1211 ja-stemmer.

#### 9. Forslag fra Altanudvalget.

I behandlingen af dette punkt deltog yderligere 3 ejerlejlighedsindehavere i h.t. fuldmagt alene vedrørende dette spørgsmål. Stemmeværdien hos de fremmødte androg herefter stemmeværdien for de yderligere 3 fremmødte med 232 + de øvrige fremmødte 3954, således at der i alt vedrørende dette kunne afgives stemmer med 4186.

Eise Jepsen fremlagde forslaget. Under drøftelse af forslaget blev det præciseret, at altanerne skal have et ens udseende. Altanerne vil blive etableret i galvaniseret stål med matteret glas og en træbund. Altanerne vil have en maks. dybde på 120 cm.

Sune Carlsen bemærkede, at bestyrelsen kunne gå ind for forslaget.

Under disse forudsætninger, ensartethed, galvaniseret stål, matteret glas og maks. dybde blev forslaget herefter sendt til afstemning.

Afstemningen resulterede i, at for forslaget stemte 3523, mod forslaget stemte 609, og der var afgivet 1 enkelt blank stemme på 54.

Da dirigenten fandt, at forslaget medførte en ændring i ejerforeningens facade, samt da der til generalforsamlingen ikke var fremmødt 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal, krævede vedtægterne, at forslaget skal behandles på en ny generalforsamling, som skal berammes inden 14 dage i h.t. vedtægternes § 12, sidste afsnit.

Ny generalforsamling blev derfor berammet til afholdelse den 7. april 2008 kl. 19.00, atter i Gildesalen.

**10. Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg til at markere jubilæum for bebyggelsen, eventuelt fastlæggelse af budgetramme på mak. Kr. 10.000,00 for udvalget.**

Forslaget blev drøftet, og generalforsamlingen besluttede herefter at vedtage forslaget med omhandlede budgetramme. Der blev under generalforsamlingen ikke nedsat et udvalg. Bestyrelsen vil herefter arbejde videre med forslaget.

**11. Eventuelt.**

Under eventuelt fremkom Jørgen Toft Jensen fra Arkitektfirmaet ArkiNord for nærmere at redegøre om renoveringens stade.

I den forbindelse blev problematikken vedrørende flytning af radiator i de enkelte ejerlejligheder berørt. Det blev i den forbindelse præciseret, at der kun vil være et VVS-firma til dette arbejde. Dette er begrundet i, at såfremt hver enkelt ejerlejlighedsindehaver kontraherede med en VVS-mand, ville styringen og koordineringen blive væsentlig dyrere, idet ArkiNords arbejde i så henseende ville blive væsentligt anderledes.

Jørgen Toft Jensen orienterede om indsamling af reklamationer fra beboerne vedrørende renoveringsarbejdet. Der var fremkommet reklamationer i relation til ventilationsarbejdet. Disse reklamationer ville nu nærmere blive vurderet og overgivet til Bravida. Bravida vil herefter kontakte de berørte parter for sagens videre behandling.

Jørgen Toft Jensen oplyste, at arbejdet med fugerne tog længere tid end planlagt. Der vil derfor blive udarbejdet ny tidsplan.

Der var ellers ikke specielle bemærkninger til renoveringsarbejdet.

Sune Carlsen oplyste, at bestyrelsen arbejdede med udskiftning af betalingsordningen vedrørende brug af vaskeriet. Der påtænkes etableret vaskekort, således at betaling sker over forbruget, og således at der ikke er kontante midler i vaskeriet. Etablering af en sådan installation vil beløbe sig til kr. 35.000,00 – 38.000,00.

Generalforsamlingen gav udtryk for, at det var en god ide at arbejde videre med dette.

Der blev i den anledning forespurgt, hvordan udgiften skulle betales. Sune Carlsen bemærkede, at udgiften ville blive afholdt af ejerforeningen, og at det er meningen, at forbrugerne hen ad vejen skal betale denne udgift tilbage.

Der blev forespurgt, hvorvidt der fra ejerforeningens side havde været rettet henvendelse til Forsyningen med en vandrabat. Karen Nannastad kunne oplyse, at andre ejerforeninger havde søgt og fået afslag. Boligforeningerne i Frederikshavn havde en ordning med Forsyningen.

Det blev forespurgt, hvorvidt der kan etableres et vaskeanlæg, således at dem, der vasker bil, selv betaler for forbruget. Karen Nannastad bemærkede, at bestyrelsen havde arbejdet med dette, men at etablering af noget sådant havde været for dyrt.

Da intet yderligere forelå, hævedes mødet.

Under eventuelt takkede formanden Karen Nannastad for det store arbejde, som Karen Nannastad igennem årene har ydet bebyggelsen Nordstrand igennem arbejdet i og for bestyrelsen.