

## M Ø D E R E F E R A T

fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

- Mødetid : Torsdag, den 26. marts 2009 kl. 19.00
- Mødested : Gildesalen på Nordstrand.
- Mødedeltagere : 64 medlemmer var fremmødt, heraf 11 i henhold til fuldmagt. Disse medlemmer repræsenterede en stemmевærdi efter fordelingstal på 4462.
- 3 medlem af ejerforeningen har flere ejerlejligheder, som har været genudlejet siden den 1. januar 1980. Stemmeretten, der for disse ejerlejligheder svarer til en stemmевærdi 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-

### 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 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.

Lars Jørgensen fremhævede hovedpunkterne i årsberetningen, som denne fremgår af regnskabet, 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 herefter gennemgået i hovedtræk.

Efter at have gennemgået resultatopgørelsen blev status gennemgået.

Der var ikke specielle bemærkninger til resultatopgørelse og/eller status.

Regnskabet blev herefter, såvel resultatopgørelse som status, enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

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

M. Kammer Pedersen forelagde herefter budgettet både for så vidt angår fællesudgifter og varmebudget.

En enkelt ejer foreslog, at ejerforeningen indhentede tilbud i relation til el-leverancen, men i øvrigt blev budgettet enstemmigt godkendt.

## 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende blev foreslået og valgt:

Henrik Carlsen, Kragholmen 212, 3.tv.

Margit Pedersen, Kragholmen 210, 2.th.

Mogens Bertelsen, Kragholmen 202, 1.tv.

## 6. Valg af 3 suppleanter til bestyrelsen.

Som 1. suppleant valgtes Lis Bay Poulsen.

Der var ikke andre fra generalforsamlingen, som ønskede at stille op som suppleant til bestyrelsen.

## 7. Valg af revisor.

BDO Scanrevision blev enstemmigt genvalgt.

## 8. Forslag fra Birgit Aagaard-Hansen vedrørende fremtidige erhvervelser

Birgit Aagaard-Hansen forelagde forslaget og begrundede dette med, at status for bebyggelsen skal søges opretholdt som et ejerlejlighedskompleks. Forslaget lyder således:

"Medlemmerne af foreningen er samtlige lejlighedsejere og kun disse. Ejeren og de personer, der har folkeregisteradresse i hans/hendes lejlighed/selskabets lejlighed, kan kun eje 2 tinglyste ejerlejligheder i ejendommen erhvervet efter den 26.03.2009 med respekt af Leon Frandsens, Jacob Jensens og Sæby Fiskehal ApS juridiske rettigheder i henhold til vedtægternes bestemmelser før ændringen for så vidt angår deres ejerbesiddelser pr. 26.03.2009".

Administrator foreslog for at undgå fremtidige problemer, såfremt ejendomskomplekset bliver nødlidende, og der på denne måde sker tvangsauktioner over ejerlejlighederne, at bestemmelsen suppleres med, at bestemmelsen kun gælder ved frivillige overdragelser, således at bestemmelsen herefter skal formuleres således:

" "Medlemmerne af foreningen er samtlige lejlighedsejere og kun disse. Ejeren og de personer, der har folkeregisteradresse i hans/hendes lejlighed/selskabets lejlighed, kan kun ved frivillig overdragelse eje 2 tinglyste ejerlejligheder i ejendommen erhvervet ...."

Der var herefter flere bemærkninger vedrørende forslaget.

Jacob Jensen fremførte således, at bestemmelsen ikke kunne vedtages uden, at samtlige ejere tiltrådte denne, idet bestemmelsen ville gøre indskrænkninger i den enkelte ejers rådighedsret. Dirigenten mente ikke, at dette var tilfældet og anførte, at bestemmelsen vil kunne vedtages i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser, det vil sige med 2/3 majoritet

Generalforsamlingen gik herefter over til afstemning.

For forslaget stemte 3100.

Mod forslaget stemte 1362.

Da forslaget således var vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte i henhold til fordelingsstal, meddelte Lise Wilson, at der herefter vil være at afholde en ny generalforsamling inden 14 dage fra dato. Dette begrundet i, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingsstal, ikke var til stede på generalforsamlingen jf. foran under pkt. 1 valg af dirigent.

Forslaget vil herefter kunne vedtages, såfremt det på den ekstraordinære generalforsamling vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingsstal uden hensyn til, hvilken stemmevægt der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling blev samtidig fastlagt til afholdelse

- tirsdag, den 07.04.2009, kl. 19.00

atter i Gildesalen på Nordstrand.

### 8. Forslag fra Else Jepsen om fældning af rønnebærtræ

Karen Nannestad fremhævede, at Karen Nannestad gerne så et forslag til forskønnelse af ejendomskompleksets haveanlæg.

Efter yderligere bemærkninger foretog Lise Wilson herefter afstemning. Lise Wilson konstaterede, at forslaget herefter blev vedtaget.

### 9. Forslag fra Karen Nannestad og Ingelise Hansen

Der var herefter forslag fra Karen Nannestad og Ingelise Hansen om et nyt punkt i husdyrreglementet gående ud på, at det ikke er tilladt at holde "muskelhunde" og/eller kamphunde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen vil herefter foranledige husdyrreglementet tilrettet.

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

Forslag fra Ingelise Hansen om ændring af vedtægternes § 9, afsnit 5 med sålydende tekst:

"For så vidt angår altanernes udstyr og benyttelse gælder følgende regler: Der må ikke på eller over altanbrystningen opsættes fletværk, trådafskærmning eller lignende. Dog er det tilladt at opsætte markiser efter ejerforeningens anvisninger".

Knud Hansen forelagde forslaget på vegne af Ingelise Hansen.

Efter drøftelse af forslaget, blev der herefter foretaget afstemning.

Der blev afgivet 246 blanke stemmer.

For forslaget: 4730.

Mod forslaget: 486.

Lise Wilson konstaterede herefter, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de tilstedeværende stemmer efter fordelingstal, og at forslaget herefter skal behandles på en ny ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes § 12, sidste stykke.

Den ekstraordinære generalforsamling, jf. ovenfor, berammes til afholdelse

den 07.04.2009, kl. 19.00.

### 11. Nyt forslag

Karen Nannestad og Ingelise Hansen genfremsatte det grønne forslag.

Efter forespørgsel fra generalforsamlingen blev det oplyst, at økonomien i det grønne forslag ikke var tilrettet til i dag.

Jens Laage tilkendegav, at bestyrelsen bør søge at udarbejde et forslag på hele ejendommens renovering og ikke kun fokusere på stuelejlighederne.

Dette var der flere ejere, som kraftigt gav udtryk for.

Knud Hansen, som forelagde forslaget, anførte, at forslaget ikke ønskes fremlagt til afstemning, men alene fremsat med anmodning om at bestyrelsen bearbejder forslaget sammen med bestyrelsen oplæg vedrørende renovering af stuelejlighederne jf. pkt. 13.

Bestyrelsen opfordres således til at gå videre med priser og finansieringsmodeller.

Mogens Bertelsen fremhævede i den forbindelse, at dette arbejde må forventes at medføre udgifter for ejerforeningen. Generalforsamlingen var indforstået med dette.

### 12. Oplæg fra ArkiNord vedrørende renovering af stuelejlighederne.

Som følge af det ovenfor anførte vedrørende pkt. 12 blev Arkinord forslag ikke nærmere drøftet.

Bestyrelsen er således opfordret til at fremkomme med et samlet løsningsforslag med forskellige finansieringsmodeller. Administrator anmodede om generalforsamlingens tilkendegivelse af, om man ønskede ekstraordinære opkrævninger udsendt og/eller låneoptagelser vedrørende sagen. Jens Laage fremhævede, at det er op til bestyrelsen at fremkomme med forslag i så henseende.

### 13. Eventuelt.

Under eventuelt fremførte Birgit Aagaard, at Birgit Aagaard havde følt sig presset i relation til omformuleringen af Birgit Aagaards forslag vedrørende ejerforhold til flere ejerlejligheder. Birgit Aagaard stillede i den anledning spørgsmål til, om ejerforeningen skulle antage anden administrator.

Lise Wilson gjorde i den forbindelse generalforsamlingen opmærksom på, at det er bestyrelsen, der antager en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand, der som administrator skal varetage ejendommens daglige drift. Administrator kan af bestyrelsen opsiges med 6 måneders varsel til fratrædelse ved et regnskabsårs udløb.

Der blev fra en enkelt beboer gjort indsigelser imod sikkerhedsvinduer – værnshøjde. Jørgen Toft Jensen, som deltog i generalforsamlingen vedrørende sidste punkt på dagsordenen, anførte, at kravet vedrørende værnshøjde var et krav, som bygningsmyndigheden havde sat.

Kammer Pedersen gjorde opmærksom på, at den enkelte ejer selv skal indberette renteudgifterne. Indberetningen vil også ske fra administrators side efter, at Kammer Pedersen har modtaget indberetningsmateriale fra SKATs side.

Der blev forespurgt vedrørende aflåsning af skralderum i blok D og E. Lars Jørgensen fremhævede, at dette var af sikkerhedsmæssige årsager.

En enkelt beboer fremhævede, at gyngestativ bør flyttes til den sydlige legeplads.

Søren Torp klagede over fugearbejdet, som flere steder henstod. Søren Torp opfordrede bestyrelsen til at foranledige de manglende fugearbejder udbedret.

Da intet yderligere forelå, hævedes mødet.