

Referat

Ejerforeningen Nordstrand II

Onsdag den 30. oktober 2013, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling hos Tamu Centret, Lindholm Brygge 8, 9400 Nørresundby, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Tillæg til vedtægter vedr. den eksklusive brugsrettighed.
3. Index regulering af fællesudgift kontingentet med 3% pr år. Hvis bestyrelsen vurderer det nødvendigt
4. Valg af suppleant til bestyrelsen.
5. Evt.

Fremmødte:		Fordelingstal
Nr. 5:	Jeppe Vistisen, 2, th.	87
	Rita Sørensen, 2, tv.	87
	Per og Kate Kolind, 1, th.	87
	Ingrid Nielsen, 1, tv.	87
	Hans Andersen Godballe, st. th.	87
	Christian Jørgensen, st. tv.	65
Nr. 7:	Jørgen Poulsen, 2, th.	87
	Jesper Guldbæk Iversen, 2, tv.	87
	Ulla Søborg Pedersen, 1, th.	87
	Gitte Fuglsang, 1, tv.	87
	Michael og Gitte Christensen, st. th.	87
Nr. 9:	Helmuth Andersen, 2, th.	87
	Kasper Bang-Petersen, 1, th.	87
	Claus Højer Larsen, 1. tv. (via fuldmagt til Kasper Bang-Petersen)	87
	Hasse Rene Jensen, st. th. (via fuldmagt til Kasper Bang-Petersen)	87
	Svend og Inga Karstens, st. tv. (via fuldmagt til Kasper Bang-Petersen)	65
Nr. 15:	Benjamin Olesen, 2, tv. (via fuldmagt til Kasper Bang-Petersen)	87
	Peter Strøyer og Linna B Strøyer, 1, tv.	87
	Erik Madsen og Eva Otkjær Termansen, st.tv	87
I alt (ud af 2000)		1609

Pkt. 1

Formand Helmuth Andersen bød velkommen til generalforsamlingen og valgtes samtidig som dirigent. Han fastslog herefter at den ekstraordinære generalforsamling var varslet korrekt i henhold til vedtægterne samt at min. 2/3 var repræsenteret i form af antal medlemmer samt fordelingstal og dermed beslutningsdygtig (vedtægternes pkt. 12.5). Jeppe Vistisen blev valgt som referent.

Pkt. 2

Dirigenten overlod ordet til ejerforeningens kasserer Kasper Bang-Petersen, der informerede om hovedårsagen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Hovedformålet med generalforsamlingen er at få gennemført en afstemning om et tillæg til ejerforeningens vedtægter. Tillægget omhandler et problem der er opstået i forbindelse med tinglysning af foreningens vedtægter.

Det har vist sig ikke at være i overensstemmelse med reglerne, at angive en tidsbestemt brugsret til hhv. altan og have for ejerne af de respektive lejligheder. Derfor har foreningens advokat udarbejdet et tillæg til vedtægterne, som indebærer at ejerne af lejligheder med hhv. altan og have, har ubegrænset eksklusiv brugsret af disse, men med 30 års opsigelse.

Problemstillingen drejer sig dog i højere grad om at der uden tinglyste vedtægter, potentielt set kan opstå problemer i forbindelse med evt. indkrævning af skyldige fællesudgifter i lejlighederne i nr. 5 og 7. Det er derfor vigtigt af hensyn til ejerforeningens økonomi at forslaget bliver vedtaget.

Forslaget blev ved afstemning enstemmigt vedtaget.

Pkt. 3

Kasserer Kasper Bang-Petersen fortæller angående dagsordenens punkt 3 – forslag om forhøjelse af fællesudgifter, at man fra bestyrelsens side ønsker en mere stabil økonomisk situation og derfor foreslår en mulighed for at bestyrelsen kan hæve fællesudgifterne med op til 3% årligt for at følge med den generelle prisudvikling.

Bygningerne er ved at nå en alder hvor de første større vedligeholdelsesopgaver opstår, og man ønsker at være på forkant med situationen, så ejerne slipper for at skulle indbetale ekstraordinære fællesudgifter i forbindelse med vedligehold.

Maling af alle fire blokke er ved at være aktuelt, og bestyrelsen har indhentet tilbud, som alle ligger væsentligt over det budgetterede. Derfor bliver det formentlig nødvendigt at optage en kassekredit i løbet af 2014, hvor alle bygningerne efter planen skal males.

Der blev i samme anledning spurgt til hvorvidt de indhentede tilbud udelukkende var fra lokale håndværkere, da spørgeren mente, at der kunne være en besparelse at hente, ved at indhente tilbud fra håndværkere lidt udenfor Aalborg-området. Det tog bestyrelsen til efterretning.

Der blev desuden spurgt til kriterierne for den konkrete vurdering om at hæve et års fællesudgifter med 3%. Det er bestyrelsens opgave at disponere over denne mulighed i forbindelse med driften. Bestyrelsen står til regnskab for sine beslutninger ved årsrapportens aflæggelse på den ordinære generalforsamling.

Der blev endvidere foreslået at de overskydende penge, der er kommet ind i forbindelse med energimærkning ved salg af lejligheder, anvendes til vedligeholdelse. Dette mødte bred opbakning.

Forslaget blev ved afstemning enstemmigt vedtaget.

Pkt. 4

Grundet Jørgen Poulsens udtræden af bestyrelsen, var der behov for en ny suppleant. Jesper Guldbæk Iversen, nr. 7, 2. tv. valgtes til ny suppleant.

Pkt. 5

Under punktet eventuelt, blev der åbnet op for spørgsmål og kommentarer.

Kate og Per Kolind, nr. 5, 1. th. spurgte om andre beboere havde oplevet problemer med afløb i både køkken og bad. Da det ikke umiddelbart var tilfældet, blev det anbefalet at afvente udfaldet af Sanders (nu beboer i andelsboligerne) civile søgsmål mod KPC.

Der var et spørgsmål ang. et diskussionsforum på foreningens hjemmeside, som tidligere omtalt. Dette etableres i løbet af de kommende uger og en seddel med nærmere info vil blive delt rundt til hver lejlighed.

I forbindelse med diverse observationer ved foreningens Molok (affaldsbeholderen ved cykelskuret) opfordres alle beboere til at overholde reglerne om kun at benytte Molokken til bortskaffelse af køkkenaffald. Foreningens udgift hertil afregnes ud fra vægten af affaldet, så det indskræpes at alt andet end køkken- og lettere husholdningsaffald skal bortskaffes på anden måde. Evt. storskrald kan bortskaffes jfr. information om afhentning af dette på siden www.skidt.dk

Der opfordres fra bestyrelsens side til at stille fodtøj mv. ind på dage med trappevask således at rengøringen kan komme helt ind i krogene. Hold i den forbindelse øje med sedlen over datoer på opslagstavlen.

Der er fra bestyrelsens side indskærpet overfor vinduespudseren, at man tidsmæssigt ønsker en mere regelmæssig vinduespolering. Dette forventes praktiseret. Vinduespudseren er desuden blevet forelagt bestyrelsens ønske om at opgangenes vinduer poleres indvendigt.

Der blev foreslået, at man på en eller anden måde, opnåede at man ikke kigger direkte ind i lejlighederne overfor, når man går op ad trappen. Flere forslag var fremme – dels et forslag om et træ, fx en søjlegran plantet imellem bygningerne. Dels muligheden for at opsætte nogle striber med "frosted" glas på en måde som både så pænt ud, og ikke generer på anden vis. Per og Kate Kolind, nr. 5, 1. th. vil i første omgang undersøge de økonomiske aspekter i begge forslag, mens bestyrelsen undersøger hvorvidt lokalplanen tillader plantning af sådanne træer. Dette forventes at danne basis for en diskussion af emnet på kommende ordinære generalforsamling.

Den ekstraordinære generalforsamling blev herefter hævet.

Nørresundby, 30/10/2013



Helmuth Andersen, dirigent



Jeppe Vistisen, referent

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af følgende:

Formand	Helmuth Andersen, nr. 9, 2 th. hama@aol.dk
Kasserer	Kasper Bang-Petersen, nr. 9, 1 th. kasperbang@stofanet.dk
Medlem	Hasse Rene Jensen, nr. 9, st. th. harj@mth.dk
Medlem	Erik Madsen, nr. 15, st. tv. Erik-madsen@stofanet.dk
Medlem	Hans Andersen Godballe, nr. 5, st. th.
Suppleant	Jeppe Vistisen, nr. 5, 2, th. jeppemv@gmail.com
Suppleant	Jesper Guldbæk Iversen, nr. 7, 2, tv. fiksuperstar@hotmail.com

Ejerforeningens hjemmeside:

www.ef-nordstrand.dk

BILAG I

Tillæg til vedtægterne. Vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling den 30. oktober 2013.

HENRIK CHRISTENSEN & PARTNERE

Sagsnr. 98.995/FB/LF
12-07-13

TILLÆG TIL VEDTÆGTER

for

EJERFORENINGEN NORDSTRAND II

Den tidsubegrænsede eksklusive brugsrettighed, som anført i vedtægternes pkt. 3.3. og 3.4. er tidsbegrænset, dog således at hvert medlem kan opsiges aftalen med 30 års varsel.

Ved et medlems opsigelse af en brugsret, betragtes samtlige brugsrettigheder til grundarealet som værende opsagt.

Ved varslets udløb tilkommer brugsrettighederne til den samlede grund herefter medlemmerne i forening.

Nærværende tillæg begæres lyst på matr.nr. 37 cc Lindholm by, Lindholm, ejerl.nr. 1- 12 og matr.nr. 37 ch Lindholm by, ejerl.nr. 1-12.

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvillende servitutter, panthæftelser og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d.