

Ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Molsgade 8 den 21. juni 2016

Generalforsamlingen blev holdt i haven kl. 19.00.

Til stede var: st. tv.: Elena Sergeevna Kelly
st. th.: Nina Fuglholt Thomsen
1. tv.: Jakob Neister
1. th.: Gert Nielsen og Cindy Pedersen
2. tv.: Peter Drejer
2. th.: Asbjørn Arildsen (lejer) og ejer, Hanne Arildsen. Asbjørn stemmer på vegne af Hanne.
3. tv.: Stine Ellitsgaard
3. th.: Julie Jakobsen og Casper Elmgreen-Jensen (lejere), ejer repræsenteret af Julie
4. tv.: Rikke og (ejer) Christian Ploug med advokat Claus Emil Engel Johansen
4. th.: Marianne Kaster og Mads Melgaard (nuværende ejere), som oplyste, at de ikke har stemmeret som følge af salg af lejligheden med overtagelse pr. 1.8.2016 til Ole Carstensen, som ikke mødte op

Den ekstraordinære generalforsamling er indkaldt ved e-mail af 6. juni 2016, og er dermed lovligt indkaldt jf. normalvedtægtens § 5.

Dagsorden:

1) Valg af dirigent og referent

Hanne blev valgt til dirigent og Nina til referent.

2) Forslag 1

Bestyrelsen foreslår, at Ejerforeningen beder advokat Claus Moldt om at udtage stævning mod ejeren af lejligheden Molsgade 8 4. tv. Christian Ploug for dennes andel af fællesprojektet på DKK 93.374 som vedtaget på den ordinære generalforsamling 3. april 2016. Forslaget begrundes med, at Christian i mail af 3. juni 2016 til advokat Claus Moldt har meddelt, at såfremt ejerforeningen ikke vil acceptere Christians tilbud om at betale et engangsbeløb til projektet på DKK 50.000 kr. må Ejerforeningen anlægge sag mod ham.

Forslaget blev drøftet.

Christian har forinden generalforsamlingen sendt kopi af hans advokat Claus Johansens notat af 16. juni 2016 til de øvrige ejere i Molsgade 8.

Advokat Claus Johansen gjorde gældende, at:

- vedtagelsen af projektet med brandsikring af fortrappen og nedlæggelse af bagtrapperne mm., som blev behandlet på den ordinære generalforsamling den 3. juni 2016, efter hans opfattelse krævede enstemmighed. (Projektet blev på generalforsamlingen vedtaget med kvalificeret

9/7-16 Ole Fuglestad 10/7-16 Hanne Arildsen
9/7-16 Cindy Pi Pedersen 1. Th 12/7-16 Julie Jakobsen
9/7-16 Peter Drejer 2. tv 17/7-16 Jakob Neister 1. tv
21/7-16 Hanne Arildsen 1

flertal, jf. normalvedtægternes § 2, stk. 4.) Projektet er derfor – efter hans vurdering - ikke lovligt vedtaget.

- hvis kravet mod hans klient, Christian, fastholdes, må ejerforeningen udtage stævning mod ham, og i så fald vil han nedlægge påstand om, at projektet er ugyldigt.
- En eventuel retssag vil tage lang tid.

Rikke bemærkede, at:

- De ikke er uvillige til at betale noget, men at de er imod fordelingen af udgifterne efter fordelingstal.

Christian gjorde gældende, at:

- Hvis der er tale om en forbedring af et fællesareal, kan det vedtages med 2/3 flertal, men sløjfning af et fællesareal og tillæggelse af dette til lejlighederne kræver enstemmighed.
- Han er ikke imod projektet, men vil ikke betale i henhold til sit fordelingstal, da han får en mindre m²-mæssig forøgelse end andre.
- På forespørgsel, om Christian så ikke vil starte med at indbetale det beløb, som han finder rimeligt, afviste han dette.

Marianne bemærkede, at:

- Hende og Mads' advokat også har et andet syn på tingene, end ejerforeningens advokat.
- Hun spurgte desuden, hvad ejerforeningen vil gøre, hvis der kommer til at mangle penge til projektet under en evt. retssag.

Mads bemærkede, at:

- Det vil være penge lige ud i luften, hvis man skal til at føre en retssag.

Julie og Casper bemærkede, at:

- En eller flere retssager vil medføre en stor usikkerhed om ejerforeningens økonomi, og de er derfor imod en evt. stævning og taler i stedet for, at der findes en forligsmæssig løsning.
- De ikke ønsker, at ejerforeningen går ud og optager et fælles lån i tilfælde af evt. manglende indbetalinger fra nogen af lejlighederne.

De i alt 7 lejligheder i stuen, 1. sal., 2. sal og 3. tv. var overordnet set enige om følgende:

- Forslaget er stillet efter råd fra ejerforeningens advokat, hvis vurdering de stoler på.
- Ejerforeningens advokat råder ejerforeningen til at fastholde kravet om betaling i henhold til fordelingstal som vedtaget på den ordinære generalforsamling den 3.4.2016.
- De er alle indstillede på den tid en evt. retssag vil tage og de omkostninger, der måtte være forbundet hermed.
- Der er (uden held) forsøgt at finde en forligsmæssig løsning i forbindelse med den ordinære generalforsamling, og de ønsker ikke yderligere forhandlinger.
- Alle må følge de samme vedtægter, og det kan blive et skråplan, hvis man begynder at gøre undtagelser.

Alene Puggelund
Cindy Pi Pedersen
Pete
Shue
Julie
Casper
Rikke
Mads
Marianne
Christian

- Projektet er efter deres opfattelse lovligt vedtaget på den ordinære generalforsamling med kvalificeret flertal.
- Yderligere diskussioner om den juridiske del af projektet må tages mellem advokaterne.
- Der er ikke taget stilling til, hvad ejerforeningen gør i tilfælde af en evt. manglende indbetaling fra en lejlighed til projektet, mens en retssag står på, men en mulighed kan f.eks. være en ekstraordinær indbetaling til ejerforening, at noget af det planlagte arbejde udskydes eller lignende. Det må der tages stilling til, hvis det bliver aktuelt, men der er ikke nogen planer om at ejerforeningen skal optage et fælles lån.

Forslaget blev taget til afstemning:

- Lejlighederne st.tv., st.th., 1. tv., 1. th., 2. tv., 2. th. og 3. tv. stemte for.
- Lejlighederne 3. th. og 4. tv. stemte imod.

Forslaget blev således vedtaget. (Stemmerne for, repræsenterer et samlet fordelingstal på 74/100.)

3) Forslag 2

Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen ligeledes beder advokat Claus Moldt om at udtage stævning mod ejere i ejerforeningen, såfremt disse nægter rettidigt at indbetale deres respektive beløb til fællesprojektet eller andre ordinære såvel ekstraordinære bidrag bl.a. iht. punkt 4 nedenfor til ejerforeningen i 2016.

Jakob bemærkede, at forslaget ikke er møntet på én bestemt lejlighed, men er stillet for at imødekomme en evt. lignende problemstilling som den forslag 1 udspringer af, så man i det tilfælde ikke vil være tvunget til at indkalde til yderligere en ekstraordinær generalforsamling.

Det fremgår af korrespondance fremsendt til ejerforeningen, at der er uenighed mellem Mads og Marianne som sælgere af 4. th. og køber Ole Carstensen om, hvem af dem, der skal afholde udgifterne til projektet med brandsikring af fortrappen mv.

Forslaget blev drøftet. Overordnet set blev følgende synspunkter gjort gældende:

Mads og Marianne bemærkede, at:

- Der kommer ikke nogen penge fra dem, da det ikke er dem, der skal betale.
- Ejerforeningen må få afklaret, om regningen skal sendes til dem eller køber.
- De kritiserede desuden ejerforeningens advokat med hensyn til måden og forløbet omkring udsendelse af regning til først køber og efterfølgende til dem. Efter deres opfattelse er det ikke en seriøs fremgangsmåde og ejerforeningens advokat har ikke styr på praksis.

Hanne anførte, at:

- Når der er usikkerhed om, hvem regningen skal sendes til, må ejerforeningen forholde sig til, hvem der er ejer af lejligheden, og så må de som ejere evt. sende regningen videre, hvis det er det, der er aftalt med køber.

Wibe Rugeløft
Lindy Pi Pedersen
Pete Orger

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Nina bemærkede, at:

- Ejerforeningen ikke kan vide, hvad der måtte være aftalt i forbindelse med Mads og Mariannes salg af lejligheden.

Gert anførte, at:

- Mads og Mariannes handel overordnet set ikke vedkommer ejerforeningen. Ejerforeningen må forholde sig til, hvem der ejer lejligheden, og så må de som ejere sende regningen videre i det omfang, det er det, der følger af købsaftalen. Det må være op til dem selv og ikke ejerforeningen at få afklaret, hvem der i sidste ende skal bære omkostningerne.

Forslaget blev taget til afstemning:

- Lejlighederne st.tv., st.th., 1. tv., 1. th., 2. tv., 2. th. og 3. tv. stemte for.
- Lejlighederne 3. th. og 4. tv. stemte imod.

Forslaget blev således vedtaget. (Stemmerne for, repræsenterer et samlet fordelingstal på 74/100.)

4) Forslag 3

Bestyrelsen foreslår, der ekstraordinært afsættes DKK 60.000 til dækning af advokatbistand til ovenstående. Da beløbet ikke er medtaget på det vedtagne budget, foreslår bestyrelsen, at beløbet dækkes via ekstraordinær indbetaling pr. 1. juli 2016 iht. lejlighedernes fordelingstal.

Christian og Rikke spurgte:

- om der er aftalt en fast pris med ejerforeningens advokat, og
- om alle lejlighederne skal være med til at dække omkostningerne til ejerforeningens advokat efter fordelingstal, trods det, at der er tale om en tvist mellem ejerforeningen og en af lejlighederne.

Peter svarede, at der ikke er aftalt en fast pris med ejerforeningens advokat.

Advokat Claus Johansen bekræftede, at alle lejlighederne i en ejerforening er med til - i henhold til fordelingstal - at bære de eventuelle advokatomkostninger ejerforeningen måtte have, uanset om omkostningerne skyldes en tvist med en af lejlighederne i samme ejerforening.

Mads spurgte, hvem, der har truffet beslutning om de udgifter til advokat, som er afholdt indtil nu. Marianne spurgte, hvilke udgifter der er afholdt til advokatbistand fra projektets start til nu. Hun bemærkede, at det er aftalt, at der ikke må afholdes udgifter på over 5.000 kr. uden godkendelse fra generalforsamlingen.

Jakob oplyste, at ejerforeningen endnu ikke har fået en regning fra advokaten, men han vil undersøge det og vende tilbage med svar på spørgsmålene fra Mads og Marianne.

Forslaget blev taget til afstemning:

- Lejlighederne st.tv., st.th., 1. tv., 1. th., 2. tv., 2. th. og 3. tv. stemte for.

Wille Rydahl
Cindy Pi Pedersen
Pete Døge 2. tv.
Sten
Ali
John
Nes
Sten
Sten

- Lejlighederne 3. th. og 4. tv. stemte imod.

Forslaget blev således vedtaget. (Stemmerne for, repræsenterer et samlet fordelingstal på 74/100.)

Til orientering vil den ekstraordinære indbetaling fordele sig som følgende:

Lejlighed:	Fordelingstal:	Til betaling:
st. tv.	9	5.400 kr.
st. th.	10	6.000 kr.
1. tv.	13	7.800 kr.
1. th.	8	4.800 kr.
2. tv.	13	7.800 kr.
2. th.	8	4.800 kr.
3. tv.	13	7.800 kr.
3. th.	8	4.800 kr.
4. tv.	9	5.400 kr.
4. th.	9	5.400 kr.
I alt	100	60.000 kr.

5) Evt.

Information om projektet med brandsikring af fortrappen mv.

Mads oplyste, at han ikke mener, at han og Marianne har fået den information om projektet, som de er blevet lovet.

Jakob beklagede, hvis det var tilfældet, og tog det til sig.

Referat af bestyrelsesmøder

Christian bemærkede, at de sidste referater fra bestyrelsesmøder ikke er sendt rundt eller lagt op på hjemmesiden.

Mads bemærkede, at de har rykket for et referat af et bestyrelsesmøde, som efter hans opfattelse bærer præg af alene at være blevet udfærdiget på baggrund af deres anmodning.

Peter afviste, at det skulle være tilfældet, og bemærkede, at anmodningen kom ca. en uge efter mødet var holdt, og at referatet skulle godkendes af bestyrelsens medlemmer, inden det kunne sendes ud.

Der var enighed om, at referaterne fremadrettet bliver rundsendt.

Frist for betaling af lejlighedernes andel af de fælles omkostninger til projektet med brandsikring af fortrappen mv.

På baggrund af orienteringen nedenfor, spurgte Marianne, om ikke fristen for betaling af 4. th.'s andel af de fælles omkostninger kunne udskydes til den 1. august 2016.

Wibe Pøglund
Cindy Pi Pedersen
Peter Drøge

Steffen
Julius
Hør

Steffen
Hør

Lejlighederne stuen, 1. sal, 2. sal og 3. tv. afviste dette, og var enige om, at der er tale om en helt særlig situation for lejligheden 3. th. Desuden finder disse lejligheder ikke, at en udskydelse af betalingsfristen vil kunne løse noget i forhold til problemstillingen vedrørende hvem, der endeligt skal bære omkostninger for lejligheden 4. th.

Orientering

Grundet særlige omstændigheder vedr. 3. th., som skal have opgjort boet efter Mikael Jakobsens død foreslår bestyrelsen, at lejlighedens betalingsfrist for dels andel af omkostninger til fællesprojektet, samt andel af ekstraordinær indbetaling til advokatbistand sættes til 25. juli 2016.

Julie og Casper er ved at overtage lejligheden 3. th. og bekræftede på forespørgsel, at de er for projektet og indstillede på at betale deres andel af udgifterne hertil, som vedtaget på den ordinære generalforsamling.

Oliver Pedersen

Lindy Pi Pedersen

Pete Pryor

~~Stine~~

Julie

John Nilsen

Stine

Stine Nilsen