

REFERAT

af generalforsamlingen i

Aktionærforeningen for Résidence 30, rue Masséna, Nice

afholdt den 27. november 2009 kl. 17.30

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Nicolai Mallet som dirigent for generalforsamlingen. Advokat Nicolai Mallet overtog herefter dirigenthvervet og konstaterede indledningsvis, at betingelserne i vedtægternes § 5 om indkaldelse til generalforsamlingen med mindst 14 dages varsel var overholdt, idet indkaldelsen ifølge oplysning fra Retvigs Ejendomskontor var udsendt den 12. november 2009. Dirigenten konstaterede herefter med de mødendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig. 15,58 af selskabets i alt 114.000 A-aktier i Résidence Masséna Nice A/S var repræsenteret.

Dirigenten konstaterede, at nogle aktionærer havde meddelt fuldmagt til andre aktionærer eller til bestyrelsen. Korrekt meddelte fuldmagter blev noteret.

Alene A-aktionærer har stemmeret på generalforsamlingen. Den fremmødte A-aktiekapital udgjorde i alt 15,58 % af samtlige A-aktier i Résidence Masséna Nice A/S, jf. § 2 i vedtægterne for Aktionærforeningen for Résidence 30, rue Masséna, Nice.

2. Bestyrelsens beretning om Foreningens virksomhed i det forløbne år.

Poul Petersen redegjorde på bestyrelsens vegne for Foreningens virksomhed i det forløbne år og besvarede spørgsmål fra medlemmerne.

I forbindelse hermed oplyste Poul Petersen og Margit Retvig bl.a. følgende:

- at lugtgener ikke har forbindelse med vand, der trækkes op af jorden, men derimod muligvis stammer fra køleanlæggets kondensbakke
- at administrationen er opmærksom på behovet for udskiftning af lamper
- at der i B-lejligheden er en del nipsgenstande der bør fjernes eller lægges i et skab
- at bestyrelsen er opmærksom på fugt i kælderen og den betydning, denne har for ejendommens. Spørgsmålet indgår i Tilstandsregistreringen
- at bestyrelsen positivt vil overveje udsendelse af skriftlige orienteringer om væsentlige forhold i løbet af året
- at der ville blive fastsat en frist for rydning af kælderen

Der henvises i øvrigt til årsrapportens ledelsesberetning.

Beretningen godkendtes herefter enstemmigt.

3. Forelæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse.

Statsaut. revisor Erik Jørgensen gennemgik i hovedtræk det med indkaldelsen til generalforsamlingen udsendte udkast til årsrapport 2008/2009.

Årets underskud udgør kr. 47.502, hvilket efter omstændighederne må anses for tilfredsstillende.

Der var mulighed for at fremkomme med bemærkninger og stille spørgsmål til revisor.

Budgetafvigelsen vedrørende større vedligeholdelsesudgifter knytter sig til klinkerne, bl.a. den omstændighed, at der også er lagt fliser hos viceværten, Khadija, hvilket ikke oprindeligt havde været planen.

Særligt de udestående ugeafgifter gav anledning til bemærkninger, idet disse nu udgør ca. 144.000 kr. (en stigning fra 86.000 kr. i sidste regnskabsår). Erik Jørgensen oplyste, at baggrunden formentlig måtte findes i den aktuelle krise, men at udeståendet i forhold til årsrapportens tal dog nu er nede på 98.000 kr.

Der blev udtrykt ønske om at få undersøgt, om udeståenderne fortrinsvis vedrører de løbende eller ekstraordinære afgifter.

Generalforsamlingen efterlyste en strategi fra bestyrelsens side i forhold til restancerne, således at det skal være forbundet med konsekvenser ikke at betale sine ugeafgifter rettidigt. Bestyrelsen blev bl.a. anmodet om at overveje muligheden for tvangsudlejning, hvilket dog er forbundet med en del administration.

Margit Retvig oplyste, at ingen aktionær med restance har mulighed for at benytte sin lejlighed og at tvangsudlejning allerede finder sted i et vist omfang, særligt ved store restancer.

Poul Petersen kunne oplyse, at det var ca. 5% af aktionærene, der var i restance og at det fortrinsvis drejer sig om udenlandske aktionærer, hvor inddrivelsen er vanskeligere og mere bekostelig end ved danske.

Generalforsamlingen anmodede bestyrelsen om at lægge en strategi for inddrivelse, som indebærer stramninger i forhold til den nuværende fremgangsmåde. En evaluering kan så ske på næste generalforsamling.

Udeståendet er knyttet til 25-30 aktionærer med både store og mindre beløb.

Årsrapporten godkendtes herefter énstemmigt.

4. Fastlæggelse af kontingent for det kommende år.

Dirigenten bemærkede, at kontingentet for 2008/2009 var fastsat til kr. 0 (nul), og at bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at kontingentet for 2009/2010 ligeledes skal fastsættes til kr. 0 (nul).

Bestyrelsens forslag blev énstemmigt godkendt.

5. Forslag fra medlemmer.

Der var indkommet følgende forslag:

- Forslag fra bestyrelsen om at pålægge ejendommens brugere (aktionærerne) at sørge for egen rengøring af lejlighederne.

Poul Erik Christiansen redegjorde på bestyrelsens vegne for forslaget. På baggrund af den efterfølgende diskussion formulerede dirigenten følgende tekst, der herefter blev sat til afstemning:

Bestyrelsen bemyndiges til at fastsætte bindende retningslinjer for aktionærernes pligt til – inden afrejsen – at sørge for, at lejligheden er klar til næste bruger. Bemyndigelsen omfatter ikke gulvask, støvsugning og afstøvning samt rengøring af badeværelse.

Forslaget blev vedtaget énstemmigt. Helen Skjoldbirk og enkelte andre, der havde modtaget fuldmagt, præciserede dog, at de ikke ønskede at stemme for aktionærernes pligt til rengøring af lejlighederne, men alene for en klargøring af disse til næste bruger. Dirigenten bemærkede hertil, at det nu vedtagne forslag efter bestyrelsens opfattelse alene vedrører pligt til klargøring, ikke egentlig rengøring.

- Forslag fra bestyrelsen om at iværksætte en 10-års-plan for ejendommens vedligeholdelse.

Poul Petersen redegjorde for bestyrelsens overvejelser m.h.t. iværksættelse af en 10-års-plan for ejendommens vedligeholdelse, således at der herved skabes et rimeligt overblik over fremtidens udgifter. Forslaget har tillige til formål at skabe et mere realistisk billede af ejendommens udgiftsniveau, således at budgetteringen kan ske mere ensartet og med så få uforudsete udgifter og opkrævninger som muligt.

Til illustration af de tiltag, der indgår i en sådan 10-års-plan, omdelte bestyrelsen en "Tilstandsregistrering, marts 2009", som generalforsamlingen fik lejlighed til at gennemse.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Med udgangspunkt i de tilkendegivelser, der fremkom fra medlemmerne, formulerede dirigenten følgende tekst, som generalforsamlingen vedtog énstemmigt:

Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte en 10-års-plan for ejendommens vedligeholdelse med virkning fra regnskabsåret 2010/11 og med udgangspunkt i "Tilstandsregistrering, marts 2009". Bestyrelsen kan uden særskilt bemyndigelse supplere eller begrænse udførelsen af de tiltag, der er beskrevet i Tilstandsregistreringen, efterhånden som der efter bestyrelsens vurdering opstår behov herfor.

6. Godkendelse af budget, ugeafgift og eventuel handlingsplan for aktiviteter i det kommende år.

Statsaut. revisor Erik Jørgensen gennemgik i forbindelse med forelæggelsen af den reviderede årsrapport budgettet for 2009/2010.

Budgettet er indeholdt i årsrapporten.

Poul Petersen redegjorde for bestyrelsens forslag til budget.

Der var herefter spørgsmål og bemærkninger til budgettet.

Herefter blev budgettet godkendt énstemmigt af generalforsamlingen.

7. Valg af bestyrelse

Bestyrelsen består af Poul Petersen (formand), Margit Retvig, Søren Stenum, Preben Høg, Poul Erik Christiansen, Poul Stæhr og advokat Nicolai Mallet.

Bestyrelsen blev genvalgt enstemmigt. Der var ingen andre kandidater.

8. Eventuelt

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen og til at fremkomme med kommentarer.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Nicolai Mallet, advokat