

## REFERAT

### E/F Nordlyset – ordinær generalforsamling

Mødested: Regionernes Hus, Dampfærgevej 22, 2100 København Ø  
Mødedato: 18. maj 2015, kl. 18.00  
Fremmødte:

Der var fremmøde eller ved fuldmagt repræsenteret 4.846 af ejendommens samlede 10.082 fordelingstal. Heraf udgjorde Location Skan ApS' andel 2.986 fordelingstal med fradrag for lejligheder genudlejet efter 1. april 2013 (307 fordelingstal) stemmeret for 2.679 fordelingstal.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand til bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og foreslog Peter Westerdahl fra DEAS A/S som dirigent. Da der ikke var andre forslag, blev Peter Westerdahl valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

#### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen gengives her:

*Året startede med en større udfordring, da der skulle vælges ny formand for ejerforeningen. Den tidligere formand Mogens Hjorth havde solgt sin lejlighed og var flyttet, hvorfor Christian Gyldholm midlertidigt havde overtaget posten frem til generalforsamlingen 12. maj 2014. Christian ønskede ikke at stille op og der var heller ikke andre, som ønskede at stille op. Det blev aftalt, at ved førstkommande bestyrelsesmøde skulle bestyrelsen konstitueres og hermed forsøge at vælge en ny formand. Undertegnede indvilgede i at varetage posten som formand frem til næste generalforsamling.*

*Vi har i året der er gået afholdt en generalforsamling og 4 bestyrelsesmøder.*

**Facademaling:** Ejendommens facademaling blev genoptaget efter den tidligere maler, som i starten af året gik konkurs. Ejerforeningen havde tilbageholdt en del af betalingen og i efteråret blev ejendommen færdigmalet og fremstår nu pæn og velholdt.

Opgangenes vægge ved affaldsskaktene vil blive afvasket og malet i den nærmeste fremtid.

**Tagterrassen:** Der blev indkøbt 6 nye borde og 12 nye stole til tagterrassen. Dette har medvirket til, at tagterrassen flittigt er blevet benyttet både i det daglige, men også til arrangementer af den ene eller anden art. Vi arbejder på, at terrassen bliver afrenset for alger og klargjort inden 1. maj 2015.

**Forsikring:** Ejerforeningens forsikringselskab varslede i efteråret en præmiestigning på 10 %, hvilket gjorde at vi indhentede et nyt tilbud, som bestyrelsen har accepteret. Dette tilbud med stort set samme betingelser giver en besparelse pr. år på ca. kr. 80.000.

**Hjemmeside:** Vi har fået ny hjemmeside og også ny web-redaktør, Nikoline Kirk Laursen. Der er stadig nogle løbende ændringer til siden og alle opfordres til at kontakte webmaster, hvis der er fejl på siden eller hvis man har forslag til indhold på hjemmesiden [www.efnordlyset.dk](http://www.efnordlyset.dk). Skriv til Nikoline på [webmaster@efnordlyset.dk](mailto:webmaster@efnordlyset.dk)

**Vand/varme-målere:** Bestyrelsen har gennem længere tid diskuteret og undersøgt vedrørende udskiftning af vand og varmemålere i alle lejligheder. Vi har indhentet 2 tilbud fra leverandører og har også holdt et info-møde med den ene leverandør ISTA. Der er derudover et EU-regulativ på vej som skal gøre det muligt for den enkelte beboer, at kunne følge sit varme-/vandforbrug via nettet. Vi har derfor afventet den tekniske udvikling, som også vil gøre at man i fremtiden kan fjernaflæse målerne. Bestyrelsen vil komme med et forslag til den kommende generalforsamling. Indtil vi får skiftet til nye vand/varmemålere skal den enkelte beboer være opmærksom på eventuelle utætheder.

**Duesikring:** Man har været plaget en del af duer på tagetagen. Vi har fået lavet en stor del af duesikringen på taget og ved tagterrassen. En mindre del mangler ved den vestvendte side af bygningens tag. Udføres løbende.

**Gæstelejligheden:** Udlejningen går stadig godt og mange benytter sig af muligheden. Stor tak til Iben Danielsen for varetagelsen af administrationen af udlejning, udlevering af nøgler mm.

**Gårdanlæg:** Belysningen i gården har længe været mangelfuld og flere lamper virker ikke og nogle er ødelagt. Vi har iværksat et serviceeftersyn og alle lamper efterses – ødelagte udskiftes og andre laves, så alle virker igen. Der henstilles til, at man ikke stiller på lamperne, da det ødelægger lampehovederne. Er der problemer med gene fra lamperne skal formanden kontaktes.

Gartneren kommer ligeledes snart og får styr på haveanlægget i gården – der vil blive suppleret med planter, der hvor der mangler. Vi har indkøbt en ny sandkasse og nyt sand til de små.

**Vandanlæg:** Der har været en del problemer med flere lejligheder, som ikke har vandtryk nok eller varmt vand. Vi har fået foretaget en del servicering af anlægget og udskiftet cirkulationspumper og rensset varmtvandsbeholderen. Vi har endvidere fået udarbejdet en VVS-rapport, som skal tydeliggøre, hvilke tiltag vi skal gøre for at anlægget bliver optimeret og virker tilfredsstillende. Vi afventer denne rapport.

**Northpam lejligheder:** Man har fra Northpams side besluttet at sælge alle lejelejlighederne efterhånden som lejerne fraflytter. Dette salg går rigtig godt og andre, som sælger deres lejligheder, har ligeledes let ved at sælge og til en god pris. Ejerforeningen bliver større og større !!

**Vinduespudsning:** Aftalen om vinduespudsning indeholder 4 årlige "pudsninger". Der har tidligere været en del klager og vi har derfor via Ejendomsvirke fundet en ny.

**Affaldsskakte:** Vi har desværre alt for mange gange haft tilstoppede affaldsskakte. Dette skyldes primært, at der bliver smidt "forkert" affald i skakten, som så stopper midt i røret og gør, at affaldet ikke fortsætter ned i beholderen i kælderen. Det er vigtigt, at affald puttes i skraldeposer, som tillukkes. Man må ikke smide pizzabakker, plastdunke, andet pap, tennisketsjere, affaldsspande mm. i skakten.

Året der er gået har været et stille og roligt år med enkelte mindre udfordringer. Ejendommen er i god og velholdt stand og er stadig en meget attraktiv ejendom. Mange nye ejere, som alle ønskes hjerteligt velkommen til EF Nordlyset.

Nye ejere/beboere kan tilmelde sig ejerforeningens Facebookgruppe [www.facebook.dk/efnordlyset](http://www.facebook.dk/efnordlyset). Se også ejerforeningens hjemmeside for info mm. [www.efnordlyset.dk](http://www.efnordlyset.dk)

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der var spørgsmål til belysningen og beplantningen i gårdanlægget. Der var efterlysning af mere stedsegrøn beplantning. Arbejdet med udbedring af den manglende belysning er iværksat.

Lars Duus fra North Property redegjorde på spørgsmål om deres strategi med lejlighederne. Den overordnede strategi er, "at være" i en ejendom i ca. 5 år. Salget går godt. Pt. ejes 35 lejligheder i Nordlyset. Der var kommentarer til affaldsskakte. Administrator supplerede med oplysning om de høje udgifter der er forbundet med at udtage affald fra skakten der ikke høre hjemme der eller ikke er pakket korrekt ind. F.eks. har det netop kostet tæt på kr. 2.700 at få udtaget en plastikflaske der havde sat sig fast.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Administrator gennemgik regnskabet, og fremhævede en række positioner, herunder revisors påtegning, afvigelser i forhold til årets budget, årets resultat på kr. - 606.450,-, egenkapitalens størrelse på kr. 38.751,- samt grundfonden på kr. 1.301.263,- ud af en samlet aktivmasse på kr. 1.520.467,-.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der blev spurgt til hvilken strategi der er omkring egenkapitalens størrelse. Strategien er, at egenkapitalen har en max. størrelse svarende til ca. ¼ af årets pengestrøm, altså i niveauet tkr. 400-500.

Da ikke flere ønskede ordet konstaterede dirigenten at regnskabet var godkendt.

### 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2015 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juli 2015 og med samtidig efterregulering for perioden januar – juni 2015.

Da ingen ønskede ordet konstaterede dirigenten at budgetforslaget for 2015 var godkendt som nedenstående:

<b>Indtægter:</b>	<b>Budget 2015</b>
Aconto E/F-bidrag.....	1.661.000
Andre indtægter.....	28.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.689.000</b>
<b>Udgifter:</b>	
Bidrag til grundejerforening.....	162.000
Øvrige bidrag.....	10.000
El.....	170.000
Renovation.....	208.000
Øvrige afgifter.....	123.000
Forsikringer.....	150.000
Abonnementer.....	64.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	310.000
Snerydning/vejsalt.....	50.000
Drift af fælleslokale.....	10.000
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	51.500
Godtgørelse til bestyrelse.....	4.000
Revisor.....	15.000
Udarbejdelse af varme- & vandregnskab.....	52.000
Porto.....	7.000
Mødeudgifter.....	14.500
Diverse .....	18.000
Løbende vedligeholdelse.....	200.000
Etablering af duesikring.....	30.000
Maling opgange.....	40.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>1.689.000</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>0</b>

## 5. Indkomne forslag.

Der var forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen modtager mandat til at kunne igangsætte udskiftning af vand- og varmemålere og haneventiler i alle lejligheder inden for en budgetramme på kr. 400.000 der finansieres af ejerforeningens grundfond.

Forslagets indhold var udsendt til medlemmerne forinden generalforsamlingen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal.

Bestyrelsen motiverede sit forslag. Der blev redegjort for allerede eksisterende regler om udskiftning ctr. kontrol af energimålere, ligesom der blev redegjort for at det i dag kun er Ista der er i stand til at levere en løsning der lever op til det kommende EU direktiv om, at den enkelte beboer skal kunne følge sit forbrug online. Det er således bestyrelsens opfattelse at der på nuværende tidspunkt ikke er tilstrækkelig konkurrence, men man vil gerne have mandatet, således at en aftale kan indgås uden at det er nødvendigt at indkalde til ekstraordinære generalforsamling.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag.

Et enkelt medlem udtrykte, at forslaget efter hans opfattelse ikke var tilstrækkelig belyst.

Da ikke andre udtrykte sig imod forslaget, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens samtykke, at forslaget var vedtaget med overvældende flertal.

## 6. Valg af formand til bestyrelsen.

Formanden var ikke på valg i år, hvorfor punktet udgik.

## 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Christian Gyldholm Møller og Lars Duus. Begge tilkendegav at modtage genvalg.

Kristian K. Vøttrup var fraflyttet i valgperioden. Der skulle derfor vælges yderligere et bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode.

Der var genvalg til Christian Gyldholm Møller og Lars Duus for en 2 årig periode

Der var nyvalg til Søren Hassing for en 1 årig periode.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Claus Aistrup (formand)	ejer af 32 D, st.	(på valg i 2016)
Christian G. Møller	ejer af 24 B, 1. -4	(på valg i 2017)
Claus Kirk Laursen	ejer af 24 C, st.	(på valg i 2016)
Søren Hassing	ejer af 32 B, 3. -2	(på valg i 2016)
Lars Duus	North Pam.	(på valg i 2017)

## 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

På valg var Philip Marker der ikke ønskede genvalg.

Som ny suppleant blev Louise Fazlagic valgt

Suppleanterne er herefter følgende:

Kim Philip	ejer af 32 B, 4. -1	(på valg i 2016)
Louise Fazlagic	ejer af 26 B, 2. -1	(på valg i 2017)

## 9. Valg af administrator.

Der var genvalg af DEAS A/S.

## 10. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

## 11. Eventuelt.

Der blev spurgt til mangelsagen omkring gulvene.

Der kom en opfordring til at møde op og fejre husets fødselsdag, den 14. juni.

Der blev reklameret for gæstelejligheden.

Der blev spurgt om det sikres at fraflyttede beboere slettes fra facebookgruppen. Bestyrelsen noterede sig at dette skal sikres.

Der blev spurgt til en henvendelse fra SKAT om ejendomsvurderingerne. Det er grundejerforeningen der har startet sagen.

Der blev spurgt og kommenteret på duesikringen. Det er "sidste etape" der skal udføres i år.

Der blev spurgt til vinduespolering. Det sker 4 gange årligt, men kun de ruder der kan nås fra liften.

Der blev spurgt til glas og sanitetsforsikring. En opringning til Købstædernes Forsikring har afklaret, at der er dækning i beboelseslejligheder, men ikke erhvervslejligheder. (udvidet dækning).

Der var spørgsmål og kommentarer omkring en eventuel fælles antenneløsning via YouSee.

Der var spørgsmål til begrønning af pladsen. Christian Møller redegjorde i egenskab af formand for grundejerforeningen om projektet med aptering af pladsen, altså ikke kun begrønning men også bænke og cykelstativer.

Der var efterlysning af en fælles storskraldsordning. Der er ikke på ejendommen mulighed for at håndtere fælles deponering forinden afhentning.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:30.

-----

Dette referat er digitalt underskrevet (signeret) af generalforsamlingens dirigent og ejerforeningens formand ved brug af NemID.

Signeringerne fremgår af dokumentets sidste side.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Peter Westerdahl

### dirigent

På vegne af: Deas A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 194.255.14.130

19-05-2015 kl. 09:27:25 UTC

NEM ID 

## Claus Aistrup

### formand

På vegne af: E/F Nordlyset

Serienummer: PID:9208-2002-2-612836381277

IP: 94.146.5.116

20-05-2015 kl. 11:17:15 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>