

REFERAT

E/F Nordlyset – ordinær generalforsamling

Mødedato:	27. maj 2013, kl. 19.00
Mødested:	Regionernes Hus, Dampfærgevej 22, 2100 København Ø.
Fremmødte:	Der var repræsenteret 72 af foreningens 104 lejligheder, repræsenterende 6.864 ejendommens i alt stemmeberettigede 10.082 fordelingstal.
Repræsenteret:	Bestyrelsen fra repræsenteret ved formand Christian Gyldholm Møller samt bestyrelsesmedlemmerne Charlotte Christiansen, Kristian K. Vøttrup og Mogens Hjorth. DEAS var repræsenteret ved ejendomsadministrator, Peter Westerdahl.
Referent:	Peter Westerdahl, DEAS A/S

Der forelå følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2012
4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2013
5. Indkomne forslag
 - 5.1 Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 17 om indbetaling til grundfonden
6. Valg af formand
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og foreslog Peter Westerdahl valgt som dirigent. Da der ikke var andre forslag blev Peter Westerdahl valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes bestemmelser, og dermed lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Dirigenten efterlyste kommentarer til den aflagte beregning.

Ingen fra salen ønskede ordet, men Mogens Hjorth benyttede lejligheden til at takke formanden for hans indsats gennem alle årene. Den afgående formand modtog forsamlingens applaus.

Med denne tilkendegivelse og da ingen ønskede ordet, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2012

Administrator gennemgik regnskabet, og fremhævede en række positioner, herunder revisor påtegning, afvigelser i forhold til årets budget, årets resultat samt egenkapitalens størrelse.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Da ingen ønskede ordet satte dirigenten regnskabet til afstemning. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2013

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag, og gjorde opmærksom på at vedtagelse medfører en reduktion i medlemmernes indbetalinger og dermed i foreningens egenkapital. Bestyrelsen redegjorde for, at forslaget følger af, at forsamlingen tidligere har givet udtryk for at der er for stor en opsparing i foreningen.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til budgetforslaget.

Da ingen ønskede ordet konstaterede dirigenten at budgettet var vedtaget.

	BUDGET 2012	REGNSKAB 2012	BUDGET 2013
Indtægter:			
Aconto E/F-bidrag.....	1.551.000	1.551.242	775.500
Andre indtægter.....	0	17.500	0
I alt.....	1.551.000	1.568.742	775.500
Renteindtægter.....	0	1.584	0
Indtægter i alt.....	1.551.000	1.570.326	775.500
Udgifter:			
Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til grundejerforening.....	162.000	161.653	162.000
Øvrige bidrag.....	0	-1	0
Forbrugsafgifter			
El.....	160.000	143.865	150.000
Renovation.....	182.000	181.433	205.000
Øvrige afgifter.....	121.000	120.429	121.000
Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer.....	243.000	263.389	220.000
Abonnementer.....	80.000	52.038	75.000
Vicevært/renholdelse			
Vicevært.....	0	36.805	0
Ejendomsservice, trappevask mm.....	300.000	275.466	300.000
Snerydning/vejsalt.....	50.000	13.781	50.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	0	9.801	0
Drift af fælleslokale.....	10.000	4.885	10.000
Administrationshonorar			
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	73.000	72.975	75.000
Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	0	8.675	0
Revisor.....	16.000	14.200	15.000
Advokat, juridisk bistand.....	12.000	0	12.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	0	18.888	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	36.000	33.640	36.000
Mødeudgifter.....	20.000	6.106	10.000
Diverse	18.200	6.493	10.000
Løbende vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse.....	100.000	263.700	100.000
Større vedligeholdelsesarbejder			
Etablering af huller i altanbund.....	60.000	0	0
Etablering af duesikring.....	50.000	64.744	0
Maling lofter/vægge altaner og svalegang.....	0	0	250.000
Udsiftning af energimålere.....	0	0	350.000
Renteudgifter			
Renteudgifter.....	0	95	0
Samlede udgifter i alt.....	1.693.200	1.753.060	2.151.000
Årets resultat.....	-142.200	-182.734	-1.375.500

5. Indkomne forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at vedtægternes § 17 stk. 1 ændres til følgende ordlyd

Til foreningens grundfond skal det enkelte medlem årligt, fra januar 2014, bidrage med kr. 15,00 pr. m² tinglyst areal pr. år. Bestyrelsen kan, når grundfonden når kr. 1,5 mio., beslutte at suspendere indbetalinger til grundfonden.

samt at vedtægternes § 17, stk. 2 ændres til følgende ordlyd.

Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i en bank eller sparekasse, kontant dog maksimalt € 100.000 i samme pengeinstitut, eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges fondens grundkapital. Bestyrelsen er dispositonsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Bestyrelsen redegjorde for, at forslaget ligesom budgetforslaget følger af, at forsamlingen tidligere har givet udtryk for at der er for stor en opsparing i foreningen, og at forslag 2 er for at sikre sig garanti fra indskydergarantifonden.

Herefter satte dirigenten forslagene til afstemning.

Begge vedtægtsændringsforslag blev vedtaget enstemmigt med 72 lejligheder og 6.864 stemmer **for** forslagene. Ingen stemte.

De forslagene til ændring af vedtægterne er vedtaget med mere end 2/3 af foreningens medlemmer, såvel efter antal som fordelingstal er begge forslag **endeligt vedtaget**.

6. Valg af formand

Bestyrelsen indstillede Mogens Hjorth valgt som formand. Da der ikke var modkandidater blev Mogens Hjorth valgt.

7. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen foreslog genvalg til Charlotte Christensen samt nyvalg til Christian Gyldholm Møller samt Lars Duus, North Property Asset Management. Da ikke andre kandiderede til bestyrelsen var der

genvalg til Charlotte Christiansen, og nyvalg til Christian Gyldholm Møller samt Lars Duus, North Property Asset Management.

Herefter består bestyrelsen af:
Mogens Hjorth (formand) (på valg i 2015)
Charlotte Christiansen (på valg i 2014)
Kristian K. Vøttrup (på valg i 2014)
Christian Gyldholm Møller (på valg i 2015)
Lars Duus, North Property Asset Management (på valg i 2015)

8. Valg af suppleanter

Følgende kandiderede til posten som bestyrelsessuppleant(er):
Philip Marker, North Property Asset Management
Der var nyvalg til Philip Marker, North Property Asset Management

9. Valg af administrator

Der var genvalg til DEAS A/S



10. Valg af revisor

Der var genvalg til BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

11. Eventuelt

Der var spørgsmål om cykelstativerne ved Nordlyset kan overdækkes. Det kan desværre ikke lade sig gøre. By og Havn er i gang med en plan for yderligere cykelparkering i p-kælderen.

Der blev gjort reklame for gæstelejligheden.

Der er stadig dueproblemer.

Der var spørgsmål til brug af grill på altanerne. Gasgrill er tilladt, kulgrill er forbudt.

Der har været gener fra højt musikspil om natten.

Der er et stigende problem med indbrud fra biler i parkeringskælderen.

Dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt, hævdede generalforsamlingen og takkede for en god og saglig debat.

Underskrift:

Dato:

Dato: 30. maj 2013

Bestyrelsen:

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mogens Hjorth".

Mogens Hjorth, Formand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Peter Westerdahl".

Peter Westerdahl



Bestyrelsens beretning 2012

I det forløbne år er der blevet afholdt en ordinær generalforsamling, en ekstraordinær generalforsamling og 4 bestyrelsesmøder.

Det er især gulvvarmesagen, der har præget bestyrelsesmøderne og naturligvis også den ekstraordinære generalforsamling. Det er en kompliceret sag, så der har været deltagelse af repræsentanter fra JM Danmark og vores advokat. Efter nøje undersøgelse af fordele og ulemper ved de forskellige løsninger valgte vi at anbefale, at der ikke blev ført retssag mod JM Danmark. Den sidste udmelding fra JM's advokat er, at der bliver afsagt en kendelse primo 2014. Da det kun er halvdelen af vores ejendom der har gulvvarme, er vi desværre kun 50 til at dele denne advokatudgift.

De øvrige mangler er der styr på. Ejendommen er vandtæt og vandet kan bortledes fra alle altaner og vores smukke gård. Her var det dog nødvendigt at stævne JM for at få sikret tilstrækkeligt afløb. Den aktuelle rådgiver havde dog så røde ører, at afløbet blev dimensioneret efter de nugældende og skærpede krav.

De knuste kunstglas er under fremstilling og der er opsat et beslag til at stabilisere de store glas på gårdsiden.

Det er af den højeste ekspertise fra Teknologisk Institut blevet eftervist, at der er tilstrækkeligt tryk og flow på det varme brugsvand.

Varmesystemet er blevet forsynet med en ny energirigtig cirkulationspumpe og klimastyringen er blevet indreguleret for at opnå en optimal fordeling. De få revner, der var i betonkonstruktionerne, er ikke faretruende, men bliver dog målt af og til for at vurdere om udviklingen bliver fatal.

Facaderne er ved at blive malede.

Der er kommet en sandkasse og bord og bænke i gården. Og el- og vandstik. Duesikringen på taget er opsat.

Videovervågningen i kælderen er monteret og der har ikke efterfølgende været indbrud. Vort nye servicefirma som vi deler med Plesner, har næste fået styr på pap- og papircontainerrummet.

Så er der sket noget som vi ikke har styr på: FSP/AP har solgt deres halvdel af ejendommen til North PAM, som har udstykket den i 50 lejligheder, der vil blive solgt ved ledighed.

Ligeledes udenfor bestyrelsens regi har Grundejerforeningen besluttet at opsætte 75 cykelstativer på pladsen omkring Nordlyset.

Det er med blandede følelser jeg her for 7'ende og sidste gang aflægger bestyrelsens beretning.

Med vemod, - fordi der har været en række meget spændende udfordringer, som de forskellige bestyrelser har tacklet rigtig godt.

Og jeg har lært mange rare mennesker at kende.

Men det er også med lettelse. - Den ejendom jeg afleverer er teknisk i orden. Og jeg er sikker på at den bestyrelse der bliver valgt, får en sådan sammensætning at den vil varetage vore interesser på bedste vis.

Så håber jeg at der måske kan blive lidt mere tid til at se beundrende på Nordlyset fra en kajak sejlede i Søndre Frihavns Vestre Bassin.