

Frederiksberg, 26. maj 2014

Ejd.nr. 8-185

## REFERAT

### E/F Nordlyset – ordinær generalforsamling

Mødested: Regionernes Hus, Dampfærgevej 22, 2100 København Ø  
Mødedato: 12. maj 2014, kl. 18:00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 60 af foreningens 104 lejligheder, repræsenterende 5.575 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.082 fordelingstal.

### Dagsorden

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

#### 1. Valg af dirigent.

Christian G. Møller bød velkommen i sin egenskab af konstitueret formand, idet Mogens Hjorth havde solgt sin lejlighed pr. 1. maj 2013. Formanden 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 i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dirigenten efterlyste kommentarer til beretningen. Da ingen ønskede ordet, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

#### 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

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

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Da ingen ønskede ordet konstaterede dirigenten at regnskabet var godkendt.

#### 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår.

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2014 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juli 2014.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, herunder om forhøjelsen af fællesudgifterne vil være tilstrækkelig med det anførte udgiftsniveau. Hertil blev svaret, at bestyrelsen vil forholde sig til fællesudgifternes størrelse når budgettet for 2015 udarbejdes.

Det fremlagte budget for 2014 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	<b>BUDGET 2014</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag.....	1.163.250
Renteindtægter.....	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>1.163.250</u></b>
<b>Udgifter:</b>	
<b>Bidrag til grundejerforening m.m.</b>	
Bidrag til grundejerforening.....	162.000
Øvrige bidrag.....	10.000
<b>Forbrugsafgifter</b>	
El.....	150.000
Renovation.....	206.000
Øvrige afgifter.....	125.000
<b>Forsikringer og abonnemeter</b>	
Forsikringer.....	226.000
Abonnemeter.....	79.600
<b>Vicevært/renholdelse</b>	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	309.000
Snerydning/vejsalt.....	50.000
Drift af fælleslokale.....	32.000
<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	77.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Revisor.....	15.000
Advokat, juridisk bistand.....	12.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	38.000
Mødeudgifter.....	10.000
Diverse .....	13.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse.....	170.000
<b>Større vedligeholdelses arbejder</b>	
Etablering af duesikring.....	25.000
Maling lofter/vægge altaner og svaegang.....	50.000
Maling opgange.....	20.000
Møbleri af tagterrasse.....	25.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b><u>1.804.600</u></b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-641.350</u></b>

#### 5. Indkomne forslag.

**Fra bestyrelsen** var fremsendt forslag om godkendelse af vedtægterne for grundejerforeningen Amerika Plads.

Formanden oplyste, at det var en nødvendighed med en vedtagelse hos alle grundejerforeningens medlemmer, idet vedtægterne ellers ikke kan blive tinglyst. Efter en kort redegørelse om hvilke ændringer der er i vedtægterne, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev **énstemmigt vedtaget**.

**Fra Erik Fjeldsøe-Nielsen** var fremsendt forslag om en debat om, at By & Havn vederlagsfrit skal overdrage brugsretten til dele af parkeringskælderen til ejerforeningen.

Forslagsstilleren var ikke til stede til at motivere sit forslag. Formanden tilkendegav, at dette ikke er et arbejde bestyrelsen vil gå ind i men, at forslagsstilleren dog er velkommen til af egen drift at gå i forhandling herom med By & Havn. Formanden var dog af den opfattelse, at parkeringskælderen er for værdifuld for By & Havn til at et sådant forslag vil kunne forventes gennemført.

**Fra Kim Philip og Line Visti Andersson** var modtaget forslag om:

1. containere til genbrugsaffald på ejendommen,
2. etablering af lyskontakter i opgangen
3. bedre cykelparkering i kælderen
4. mere beplantning på Amerika Plads' nordlige end
5. Forskønnelse af Dampfærgevej

Forslagsstilleren oplyste i sin motivation, at de er nye beboere i ejendommen, og derfor ikke har samme baggrundviden som alle øvrige beboere og at de fremsatte forslag skal ses i lyset heraf.

Omkring genbrugscontainere og cykelparkering oplyste formanden, at ejendommen er opført før de nuværende kommunale regler blev vedtaget og ejendommen er derfor ikke underlagt de samme krav som senere opførte ejendomme. Bl.a. var der ikke taget højde for disse problemstillinger i bygge- og ibrugtagningstilladelsen. Ejendommen ligger på en sokkelgrund, og p-kælderen tilhører By & Havn, hvorfor det ikke er ligetil at løse problemet. Cykelparkering må derfor henvises til de cykelstativer som opsættes af grundejerforeningen og genbrugsaffald til de eksisterende containerpladser.

Bestyrelsen tilkendegav, at de ikke var tilhængere af, at etablere lyskontakter i opgangene, idet det vil medføre synlig kabelføring. Forslagsstilleren blev opfordret til, at tillægge sig vanen, at aktivere trykket ved indgangen til opgangen.

Beplantningen sorterer under grundejerforeningen, og formanden redegjorde for en 5 etapers plan, hvor 1 etape er gennemført og 2. etape iværksat. Inden for en kortere årrække forventes alle 5 etaper gennemført.

Bestyrelsen ville ikke påtage sig at gå i dialog med København Kommune om Dampfærgevej. Forslagsstilleren oplyste, at han havde erfaring med tilsvarende projekt qua en fortid i byrådet i Gentofte og indvilgede i, at sætte sig i spidsen for en arbejdsgruppe der kan gå videre med ideen.

## **6. Valg af formand for bestyrelsen.**

Ingen ønskede at modtage valg som formand for bestyrelsen.

Administrator redegjorde for de tegningsmæssige problemer dette medfører for foreningen, idet foreningen forpligtes og tegnes af bestyrelsesformanden sammen med et bestyrelsesmedlem. Uden en formand kan der derfor ikke disponeres.

Muligheden for en lønnet formand blev debatteret. Dette kræver som minimum en budgetændring og formentlig også en vedtægtsændring.

På forslag fra forsamlingen og med generalforsamlingens samtykke besluttedes det, at lade punktet udgå, og i stedet sammensætte en fuldtallig bestyrelse der snarest skal søge at konstituere sig med en formand. I modsat fald må der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med valg af formand som punkt på dagsordenen.

## **7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Der var genvalg til følgende: Kristian K. Vøttrup

Der var nyvalg til følgende: Claus Kirk Laursen og Claus Aistrup

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Christian Gyldholm Møller	ejer af 24 B, 1. -4	(på valg i 2015)
Kristian K. Vøttrup	ejer af 32 B, 5. -1	(på valg i 2016)
Claus Kirk Laursen	ejer af 24 C, st.	(på valg i 2016)
Claus Aistrup	ejer af 32 D, st.	(på valg i 2016)
Lars Duus	North PAM	(på valg i 2015)

#### 8. Valg af suppleanter.

Der var nyvalg til Kim Philip.

Suppleanter er herefter:

Kim Philip	ejer af 32 B, 4. dør 1	(på valg i 2016)
Philip Marker	North PAM.	(på valg i 2015)

#### 9. Valg af administrator.

Der var genvalg af DEAS A/S

#### 10. Valg af revisor og evt. suppleant for denne.

Der var genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

#### 11. Eventuelt.

Iben Danielsen gjorde reklame for gæstelejligheden.

Der blev ligeledes gjort reklame for ejerforeningens hjemmeside.

Der blev spurgt til gulvvarmesagen, og formanden gav en kort status.

Lisbeth og Kirsten der havde påtaget sig at indrette tagterrassen udtrykte ærgrelse over, at der i budgettet kun var afsat kr. 25.000,- idet de foreløbige indkomne tilbud viste at udgiftsniveauet ville være omkring kr. 70.000,-. Efter en debat om behovet, blev generalforsamlingen midlertidigt suspenderet for at bestyrelsen kunne træde sammen og drøfte dette. Herefter tilkendegav bestyrelsen, at udvalget kunne fremkomme med nyt forslag til bestyrelsen inden for kr. 45.000,-, hvilke primært skal gå til borde og stole.

Der var spørgsmål til færdiggørelsen af malning af altanerne. Entreprenøren er gået konkurs og der er indhentet 2 nye tilbud.

Der var spørgsmål om duesikringen.


Der blev efterlyst udskiftning af udbrændte pærer i gårdbelysningen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.00.

Formanden bad om en afsluttende bemærkning, og takkede Charlotte Christiansen for sin indsats i bestyrelsen.

Underskrifter:

Dato: 19. maj 2014

  
Peter Westerdahl, dirigent

Dato: 26. 05. 2014

  
Christian G. Møller, fg. formand