

Ejerforeningen Nordlyset

Referat af ordinær generalforsamling 21. maj 2012.

Den 21. maj 2012 kl. 18.00 afholdtes **ordinær generalforsamling i ejerforeningen Nordlyset**, i Regionernes Hus, Dampfærgevej 22, 2100 København Ø.

Der var mødt repræsentanter eller givet fuldmagt for 21 lejligheder ud af ejendommens 52 lejligheder, repræsenterende 7.077 af ejendommens i alt 10.082 fordelingstal.

Bestyrelsen var repræsenteret ved bestyrelsesformand Christian Gyldholm Møller, samt bestyrelsesmedlemmerne Bendix Kristiansen (*Repræsentant for FSP*), Charlotte Christiansen samt Morten Juhl-Sørensen.

Foreningens administrator Dan-Ejendomme as var repræsenteret af ejendomsadministrator Peter Westerdahl, Foreningsafdelingen (*Referent*).

Christian Gyldholm Møller bød velkommen, og på opfordring præsenterede alle fremmødte sig.

1. Valg af dirigent.

Christian Gyldholm Møller foreslog Peter Westerdahl valgt som dirigent. Da der ikke var andre forslag fra salen, blev han enstemmigt valgt.

Peter Westerdahl takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt og beslutningsforslagene udsendt i henhold til vedtægternes bestemmelser og erklærede derfor generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

I det forløbne år er der blevet afholdt generalforsamling og 4 bestyrelsesmøder.

I forbindelse med 5 års mangeludbedringerne har der været afholdt utallige møder med deltagelse af bestyrelsesformanden m. fl.

I dag udestår der kun 3 mangler: Voldgiftsagens gulvproblem med tilhørende mangelfulde klimaskærm, de knuste kunstglas og gårdens utilstrækkelige afvanding.

Voldgiftsagen er efter JM-Danmarks skøn afsluttet ved udgangen af 2012.

De to øvrige ventes afklaret inden sommerferien.

Der er foretaget en oprydning af parkerede cykler ved indgangene, så der blev bedre plads til daglige cykelbrugere.

Efter entreprenørens udbedring af zinkinddækningen på taget, er duesikringen bestilt hos leverandøren.

Der er bestilt reservedele til de få postkasser, der blev meldt itu.

Cirkulationspumpen på varmeanlægget er blevet udskiftet med en energirigtig pumpe.

Skybruddet den 2. juli var også for vores ejerforening en kostbar hændelse. Der var så mange skader, at Topdanmark opsagde bygningsforsikringen kort tid efter.

Det er endnu usikkert, hvor meget vi får dækket af vore udgifter. Skybruddet havde dog også den positive effekt, at ejendommens tæthed blev sat på en prøve, der forhåbentlig aldrig bliver gentaget. Positiv fordi der blev konstateret nye utætheder, som blev udbedret af entreprenøren samtidig med de øvrige mangler. Det kan i den forbindelse nævnes, at til at varetage mangeludbedringen har entreprenørfirmaet ansat en ekstern rådgiver, som vi har haft et forbilledligt samarbejde med.

Med de foreliggende skøn fra bygherren og entreprenøren, ser det ud til, at der inden årets udgang kan være klarhed over ejerforeningens nødvendige udgifter til udbedring af ejendommens mangler.

Det vil herefter være op til generalforsamlingen næste år på en mere afklaret baggrund igen at drøfte et eventuelt mindre bidrag til ejerforeningen.

Herefter efterlyste dirigenten spørgsmål og kommentarer til den aflagte beretning

Der var spørgsmål til voldgiftssagens afslutning.

Advokaten synes ikke særlig aktiv, og nogle ejere havde derfor valgt at trække sig fra sagen.

Der blev spurgt om også bestyrelsen forventer sagen afsluttet inden årets udgang. Formanden oplyste at det forventes, som sagen står nu.

Der blev spurgt til årsagen til opsigelsen af ejendommens forsikring. Administrator oplyste at Topdanmark havde valgt at benytte sig af en bestemmelse om opsigelse af forsikringen med 14 dages varsel begrundet i skadesstatistikken på ejendommen.

Da ikke yderligere ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2011 til godkendelse.

Peter Westerdahl gennemgik årsregnskabet for 2011 og fremhævede en række afsnit og positioner, herunder revisors blanke påtegning, afvigelserne i forhold til budgettet for 2011 samt driftsoverskuddet på kr. 227.291 og egenkapitalen på kr. 1.829.873.

Der var spørgsmål til grundejerforeningens opgaver. Denne har til opgave at stå for vedligeholdelse, og renholdelse, herunder snerydning af området.

Der blev spurgt om det er korrekt at der ikke betales kontingent til grundejerforeningen for de tomme byggefeltet. Hertil blev svaret at for de tomme byggefeltet gives der en rabat på 50 %, der bortfalder ved byggetilladelse.

Der var spørgsmål til udgiften til ejendomsservice.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, hvorefter dette blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra bestyrelse og medlemmer.

Forslag fra bestyrelsen

- a) Der var forslag fra bestyrelsen om etablering af videoovervågning, for ca. kr. 80.000,- der dækkes af grundfondens midler.

Formanden motiverede forslaget med at det er en præventiv foranstaltning mod indbrud.

Der var en længere debat, bl.a. om placering af kameraer, regelsæt for anvendelse, spørgsmål til hvem der skal have adgang til optagelserne.

Efter debatten satte dirigenten forslaget til afstemning.

1 medlem stemte imod, hvorefter dirigenten konstaterede at forslaget er **vedtaget** med overvældende flertal.

- b) Der var forslag fra bestyrelsen om at facaden males. Pris ca. kr. 250.000,- der dækkes af grundfondens midler.

Formanden motiverede forslaget, bl.a. at en overfladebehandling vil medføre at overfladen ikke er så modtagelig for tilsmudsning.

Altanerne er undtaget.

Der var en stemning i forsamlingen for at det hele skal laves, og generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen at arbejde videre med forslaget, inkl. altaner, idet det blev enstemmigt **vedtaget** at der må anvendes op til kr. 250.000,- af grundfondens midler, og en evt. merudgift medtages i det løbende vedligeholdelsesbudget.

- c) Der var forslag fra bestyrelsen om at etablering af huller i altanernes brædder over afløb, for at muliggøre rensning af afløbet. Pris ca. kr. 60.000,- der dækkes af foreningen egenkapital.

Efter en kort debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

- d) Der var forslag fra bestyrelsen om at finansieringen af den tidligere besluttede duesikring, til en pris på ca. kr. 50.000,- dækkes af foreningen egenkapital.

Der var en debat om duesikringen, herunder spørgsmålet til omfanget, idet det kun er den indvendige side der bliver sikret. Bestyrelsen redegjorde for at dette er et forsøg, og hvis det virker, vil resten af ejendommen også blive sikret.

Dirigenten redegjorde for, at forslaget ikke går på duesikringen, idet denne er besluttet tidligere, men alene finansieringen heraf.

Derefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

- e) Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningens repræsentant på Grundejerforeningen Amerika Plads' generalforsamling, gives mandart til at stemme for det af grundejerforeningens bestyrelse fremsatte forslag til nye vedtægter for Grundejerforeningen Amerika Plads.

Formanden redegjorde for behovet for nye vedtægter, bl.a. at de eksisterende omfatter et ikke længere eksisterende vejlaug.

Derefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Forslag fra Morten Hove, Ronni Gol og Kristian K. Vøttrup

- 1) Forslag om halvering, alternativt reduktion på 15 % af fællesudgifterne.

Forslagsstillerne motiverede deres forslag med, at de finder foreningens formue er for høj, og at det ikke skal udvikle sig til en "sparekasse".

Formanden argumenterede mod forslaget, idet der fortsat er usikkerhed om mængden af mangler ved ejendommen som ejerforeningen selv skal stå for.

Bendix Kristiansen oplyste, at han af FSP var blevet pålagt at stemme mod forslaget. Da FSP råder over 4.807 stemmer, er forslaget er dermed **faldet**.

- 2) Forslag om at der af grundfondens midler ønskes der etableret flaskeordning og/eller storskraldsordning.

Der mangler plads til opbevaring af storskrald. Der blev foreslået opsætning af flere containere til pap og papir. Evt. en container på en fast tømmedag til storskrald. Opsætning af containere på terrænet vil kræve accept af grundejerforeningen, og denne opnås næppe.

Der var opfordring til at overholde gældende regler.

Generalforsamlingen bemyndigedes at arbejde videre med forslaget, med henblik på en varig holdbar løsning, der kan fungere i dagligdagen.

- 3) Forslag om at der af grundfondens midler etableres plader ved siden af postkassesektionerne til opslag af diverse varslinger.

Forslagsstillerne motiverede deres forslag med at ruderne bliver tilsmudset med rester af tape, klister m.m.

Efter en debat om forslaget kunne generalforsamlingen tilslutte sig dette, dog med en anden placering, f.eks ved elevatorerne både i plan 0 og plan -1. Forslaget er **vedtaget**.

- 4) Af grundfondens midler ønskes der foretaget sikring af døre.

Der blev præciseret at forslagsstilleren mener lejlighederne hoveddøre, idet de er lette at sparke ind ved indbrudsforsøg.

Der udspandt sig en debat om det var tilstrækkeligt med længere skruer eller om der skulle monteres stærkere karme. Hoveddørene er en individuel vedligeholdelsesopgave.

Bendix Kristiansen oplyste, at han af FSP var blevet pålagt at stemme mod forslaget. Da FSP råder over 4.807 stemmer, er forslaget er dermed **faldet**.

- 5) Forslag om at referater fra bestyrelsesmøder offentliggøres på foreningens hjemmeside og facebook-side, dog ikke personsager. Forslagsstillerne ønskede øget gennemsigtighed til bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen oplyste, at forslaget allerede er iværksat, hvorfor forslaget blev **trukket tilbage**.

- 6) Forslag om at de daglige servicefunktioner overgår fra bestyrelsen til vicevært og servicefirmaer.

Forslaget var begrundet i, at forslagsstillerne følte sig afvist af foreningens vicevært, og ligeledes savnede kontaktoplysninger til samme. Debatten viste at der var behov for forventningsafstemninger i forhold til viceværten opgaver.

Formanden oplyste, at viceværten ikke må afvise beboerne der melder problemer. Dette præciseres også overfor viceværten. Der er vicevært på ejendommen hver torsdag. Der udsendes information herom.

Forslagsstillerne stillede sig tilfredse hermed, hvorfor forslaget ikke blev sat til afstemning.

- 7) Forslag om etablering af forskriftsmæssigt vandtryk.

Problemer er pt. ikke eksisterende, hvorfor forslaget blev **trukket tilbage**.

Forslag fra Linda Niclasen og Frederik Sørensen

Forslagsstillerne foreslår at der indkøbes bænksæt samt enkelte legeredskaber til gården.

Forslagsstillerne motiverede deres forslag. Bl.a. muligheden for kort at sidde med sine børn, da man ikke føler sig velkommen på legepladsen på Amerika Plads, men også muligheden for at gården kunne anvendes til socialt samvær med naboerne.

Efter en kort debat, blev forslagsstillerne **bemyndiget** til at arbejde videre med forslaget, inden for en beløbsramme på kr. 10.000,-, idet deres ideoplæg skal forelægges og godkendes af bestyrelsen.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl gennemgik bestyrelsens budgetforslag. Bestyrelsens budgetforslag for 2012 blev enstemmigt vedtaget, med uændrede fællesudgifter og et budgetteret underskud på kr. 142.200,- til følge.

| | BUDGET 2011 | REGNSKAB 2011 | BUDGET 2012 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Indtægter: | | | |
| Aconto E/F-bidrag..... | 1.551.000 | 1.551.242 | 1.551.000 |
| Andre indtægter..... | 0 | 18.000 | 0 |
| I alt..... | 1.551.000 | 1.569.242 | 1.551.000 |
| Renteindtægter..... | 15.000 | 11.655 | 0 |
| Indtægter i alt..... | 1.566.000 | 1.580.897 | 1.551.000 |
| Udgifter: | | | |
| Bidrag til grundejerforening m.m. | | | |
| Bidrag til grundejerforening..... | 144.000 | 161.653 | 162.000 |
| Ei, vand og renovation | | | |
| Ei..... | 185.000 | 134.830 | 160.000 |
| Renovation..... | 182.000 | 181.433 | 182.000 |
| Øvrige afgifter..... | 120.000 | 119.586 | 121.000 |
| Forsikringer og abonnemeter | | | |
| Forsikringer..... | 120.000 | 137.366 | 243.000 |
| Abonnemeter..... | 80.000 | 61.169 | 80.000 |
| Vicevært/renholdelse | | | |
| Ejendomsservice, trappevask mm..... | 390.000 | 266.563 | 300.000 |
| Snerydning/vejsalt..... | 50.000 | 43.969 | 50.000 |
| Drift af fælleslokale..... | 0 | 8.103 | 10.000 |
| Administrationshonorar | | | |
| Administrationshonorar..... | 72.000 | 71.250 | 73.000 |
| Øvrige administrationsomkostninger | | | |
| Revisor..... | 16.000 | 12.750 | 16.000 |
| Advokat, juridisk bistand..... | 12.000 | 0 | 12.000 |
| Ingeniør, teknisk bistand..... | 0 | 15.735 | 0 |
| Anden konsulent..... | 0 | 5.511 | 0 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab..... | 38.000 | 33.288 | 36.000 |
| Mødeudgifter..... | 20.000 | 5.208 | 20.000 |
| Diverse..... | 18.200 | 7.097 | 18.200 |
| Løbende vedligeholdelse | | | |
| Løbende vedligeholdelse..... | 150.000 | 84.552 | 100.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | | | |
| Etablering af huller i altanbund..... | 0 | 0 | 60.000 |
| Etablering af duesikring..... | 0 | 0 | 50.000 |
| Renteudgifter | | | |
| Renteudgifter..... | 0 | 3.143 | 0 |
| Samlede udgifter i alt..... | 1.597.200 | 1.353.606 | 1.693.200 |
| Årets resultat..... | -31.200 | 227.291 | -142.200 |

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Udgår da formanden ikke er på valg i år. Christian Gyldholm Møller meddelte dog at han ønskede at trække sig i utide, med mindre han fik generalforsamlingens tillidserklæring. Der var fra generalforsamlingen bred opbakning til formanden, der derefter fastholdt sit mandat.

7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

På valg var Morten Juel-Sørensen samt Bendix Kristiansen.

Morten Juel-Sørensen var villig til at afgive sit kandidatur, hvis andre ønskede valg.

Bestyrelsen foreslog nyvalg af Mogens Hjorth, nr. 32 B, 3. dør 3 samt genvalg af Bendix Kristiansen.

Herudover kandiderede Kristian K Vøttrup og Ronni Gol til bestyrelsen.

Herefter satte dirigenten de 4 kandidater til afstemning.

Resultatet blev, at

Bendix Kristiansen opnåede 6.142 stemmer,
Kristian K. Vøttrup opnåede 1.938 stemmer
Mogens Hjorth opnåede 1.478 stemmer, og
Ronni Gol opnåede 1.022 stemmer.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Christian Gyldholm Møller (formand)
Amerika Plads 24 B, 1. -4
2100 København Ø
(På valg i 2013)

Mogens Hjorth
Amerika Plads 32 B, 3. -3
2100 København Ø
(På valg i 2014)

Charlotte Christiansen
Amerika Plads 32 B, 3. -2
2100 København Ø
(På valg i 2013)

Kristian K. Vøttrup
Amerika Plads 32 B, 5. -1
2100 København Ø
(På valg i 2014)

Bendix Kristiansen, Dan-Ejendomme as
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
(På valg i 2014)

8. Valg af 2 suppleanter

Annmaria Nielsen blev genvalgt.

Morten Hove blev nyvalgt.

9. Valg af administrator

Dan-Ejendomme as blev genvalgt.

10. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.


11. Eventuelt.

Det blev påtalt at gæstelejligheden skal rengøres efter brug.

Ronni Gol spurgte om muligheden for at købe et uudnyttet tagareal med henblik på udvidelse af sin tagterrasse. Forsamlingen var positiv herfor, hvorefter Ronni Gol må fremkomme med et oplæg.

Kl. 20.45 erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt, takkede for god ro og orden og hævdede herefter generalforsamlingen.

Østerbro, den 24/5 2012



Christian Gyldholm Møller
Bestyrelsesformand

Valby, den 24 / 5 2012



Peter Westerdahl
Dirigent