

Dato :

Sagsnr. :

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

Mødetid : Tirsdag, den 24. marts 2015 kl. 19.00
Mødested : Gildesalen på Nordstrand
Referent : Lars Fogh-Andersen/Margit Pedersen

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

1. Valg af dirigent

Formand Henrik Carlsen indledte generalforsamlingen og foreslog, at administrator, advokat Lars Fogh-Andersen valgtes til dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorfor generalforsamlingen således enstemmigt valgte Lars Fogh-Andersen.

Lars Fogh-Andersen gennemgik herefter ejerforeningens vedtægter i relation til indkaldelse til den ordinære generalforsamling og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. 39 ejere var fremmødt med fordelingstal på i alt 2926.

Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen, som ikke gav anledning til bemærkninger, ud over en debat om, hvorvidt forslaget om etablering af molokløsning (dagsordenens punkt 7 a)) i henhold til vedtægternes § 12 skulle betragtes som en væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilhører med deraf følgende krav om, at en beslutning af forslaget skulle vedtages med 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal. Der var synspunkter både for og imod, og dirigenten foreslog derfor, at beslutningen om væsentlighed blev udsat til behandling af dagsordenens punkt 7 a), når afstemningsresultatet forelå. Generalforsamlingen havde ingen indvendinger herimod.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår

Formanden Henrik Carlsen gennemgik punkterne i årsberetningen, som denne var gengivet i årsregnskabet, hvorefter årsberetningen var til debat.

Beretningen gav anledning til en livlig debat, der især drejede sig om vandskaderne i forbindelse med det voldsomme regnvejr i oktober måned 2014. Enkelte ejere udtrykte kritik af, at lokalisering og udbedring af skaderne endnu ikke er afsluttet. Endvidere udtryktes kritik af det forhold, at udbedring af indvendige skader i en lejlighed forårsaget af indtrængende vand andetsteds fra, påhviler pågældende lejlighedsindehaver. Der blev i denne forbindelse også forespurgt, om sådanne skader kan dækkes af forsikring. En enkelt ejer fremførte, at problemer med vandindtrængning ikke er et nyt fænomen, men har eksisteret lige siden byggeriet er opført, og at problemet formentlig kan tilskrives bygningens konstruktion og beliggenhed.

Formanden beklagede, at det ikke på nuværende tidspunkt havde været muligt at finde og udbedre alle konstaterede vandskader hidrørende fra uvejret i oktober, fordi kendte fejlkilder ikke er fundet, og at senere nedbør ikke har givet vandindtrængning igen, men at der selvsagt stadig arbejdes "på sagen". Angående indvendig vedligeholdelse som følge af vandindtrængning henviste formanden til vedtægternes § 10. Dirigenten kunne vedrørende forsikringsdækning oplyse, at det ikke er muligt at forsikre sig mod vandindtrængning via altanerne.

Generalforsamlingen henstillede til, at der laves en handlingsplan for renovering af altaner, herunder tjek af fuger, hvilket blev taget til efterretning.

Herefter blev årsberetningen godkendt.

3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Lars Fogh-Andersen redegjorde for regnskabet i hovedtræk og oplyste, at han som dirigent var i besiddelse af det af revisor og bestyrelsen underskrevne årsregnskab, som generalforsamlingens deltagere var velkomne til at gennemgå. Foreningens udgifter er igen lavere end tidligere år.

Under debatten af regnskabet blev spurgt om indfrielse/omlægning af lånet i Spar Nord. Lars Fogh-Andersen oplyste, at det er ikke rentabelt at indfri lånet i Spar Nord, før det udløber i 2018. En ejer fremførte, at den lejeindtægt ejerforeningen modtager fra garagelaugget er meget lille (711 kr, jfr regnskabet) – hertil kunne repræsentanter fra garagelaugget oplyse, at areallejen er aftalt med ejerforeningen i forbindelse med aftale om etablering af garagerne. Desuden var der en debat både for og imod om, hvorvidt ejerforeningens vaskeri skulle lukkes/alternativt en nedsættelse af priserne. Debatten herom mundene ikke ud i nogen entydig anbefaling til den kommende bestyrelse.

Regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Lars Fogh-Andersen fremlagde budgettet både for så vidt angår fællesudgifter og varmebudget.

Der var forslag om nedsættelse af varmebudgettet henset til at udgifterne for 2014 var mindre end oprindelig budgetteret. Forslaget blev debatteret med såvel meninger for og imod – en ejer

påpegede, at budgettet omfatter både vand og varme, og at man kunne forvente en stigning af prisen på vandafledning grundet fornyelse af kloakør i kommunen.

Budgettet herefter vedtaget med betydelig majoritet.

5. Valg af medlemmer til bestyrelse

Henrik Carlsen, Margit Pedersen og Mogens Bertelsen afgik i henhold til vedtægternes bestemmelser. Margit Pedersen ønskede ikke at genopstille. Henrik Carlsen og Mogens Bertelsen var villige til at modtage genvalg.

Formanden ønskede forslag til bestyrelseskandidat fra generalforsamlingen, hvor Henrik Kyvsgaard blev foreslået.

Henrik Carlsen (genvalg), Mogens Bertelsen (genvalg) og Henrik Kyvsgaard (nyvalg) valgtes til bestyrelsen.

Der blev ikke foretaget valg til suppleanter, da bestyrelsen ifølge vedtægterne § 17 supplerer sig selv, hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer kommer under 5.

6. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog nyvalg af Part Nord Revision ApS, da udgifter til revision herved kan reduceres med 50 % i forhold til budgettet.

På forespørgsel kunne bestyrelsen oplyse, at Part Nord Revision ApS er registreret revisor, og dermed opfylder kravet i vedtægternes § 20.

Part Nord Revision herefter enstemmigt valgt.

7. Forslag

A) Forslag om etablering af molokløsning

Forslaget var forud for generalforsamlingen udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen, og der har været afholdt informationsmøde om molokløsningen i januar måned for at belyse fordele og ulemper ved etablering af molokløsning.

Der var forespørgsel om placering af molokkerne, hvor formanden redegjorde herfor. Flere ejere gav udtryk for, at det ville være et tilbageskridt for lejlighedsindehaverne, da det vil blive mere besværligt at bortskaffe husholdningsaffald. Der var desuden forslag om at afvente et krav om etablering af molokker inden iværksættelse.

Herefter var der skriftlig afstemning om forslaget.

Resultat af afstemningen blev:

For molok forslaget 17/fordelingstal 1377
Imod 21/fordelingstal 1474
Blank 1/fordelingstal 75

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

B) Forslag om godkendelse af Garagelaugets vedtægter – jfr. Vedtægternes § 5.

Forslaget var forud for generalforsamlingen udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen. Garagelaugets formand Knud Trab Hansen oplyste, at baggrunden for de foreslåede ændringer (tilføjelser) angående datoer etc. er for at få præciseret proceduren for afholdelse af generalforsamling og afstemningsregler i garagelaugets.

Der var en del forespørgsler vedrørende garager, som ikke vedrørte forslaget. Dirigenten henviste disse til besvarelse ved henvendelse direkte til garagelaugets.

Forslaget om vedtægtsændringer i garagelaugets godkendtes herefter.

8. Eventuelt:

Under punktet eventuelt blev følgende bl.a. drøftet:

Etablering af yderligere altaner mod vest og nord.

Kirsten Morild Andersen, Kragholmen 214, 2. th. oplyste, at hun på eget initiativ har indhentet tilbud på opsætning af altaner hos Altan.dk. Kirsten vil gerne høre om der er flere, der er interesserede i at få opsat altan. Kirsten kan kontaktes på mail: kirsten-morild@hotmail.com.

Forslag om at sænke temperaturen i opgangene (varmebesparelse)

Forslag om bom eller lignende chikane ved stien til stranden nord for bebyggelsen (trods skiltning med cykelforbud bliver der stadig cyklet på stien til gene for de gående).

Bestyrelsesformanden takkede Margit Pedersen for indsatsen i bestyrelsen, ligesom formanden takkede de fremmødte for en god og livlig debat på generalforsamlingen.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for afsluttet.

Som dirigent og referent:


Lars Fogh-Andersen

Referent:


Margit Pedersen