

## REFERAT

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

**Mødetid** : Onsdag, den 26. oktober 2022 kl. 19.00

**Mødested** : Gildesalen på Nordstrand

**Referent** : Lars Fogh-Andersen

~~-0-~~

Formanden Henrik Carlsen bød velkommen og indledte generalforsamlingen med at foreslå at administrator, advokat Lars Fogh-Andersen, valgtes til dirigent. Generalforsamlingen valgte Lars Fogh-Andersen.

Lars Fogh-Andersen gennemgik herefter ejerforeningens vedtægter i relation til indkaldelse til den ordinære generalforsamling og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Advokat Lars Fogh-Andersen fremhævede den usædvanlige situation med 2 generalforsamlinger, som følge af Corona-nedlukningen i 2020 og 2021, der naturligvis har betydet, at diverse frister naturligvis ikke har kunnet overholdes.

Totalt antal stemmer efter fordelingstal er 7760.

Der var i alt repræsenteret 30 ejere, heraf 6 ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at der pr. 1 juli 2020 er vedtaget en ændring af ejerlejlighedsloven som indebærer, at alle ejere kan stemme uden begrænsning med det samlede fordelingstal for de lejligheder, der tilhører dem. Den begrænsning, der tidligere har været gældende for udlejningslejligheder, er bortfaldet.

### **2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår.**

Formanden Henrik Carlsen aflagde beretning for 2020, 2021 og til dels 2022 som følger:

**” Beretning for 2020, 2021 og lidt vedr. 2022.**

Ejerforeningen Nordstrand

**2020** var endnu et år med stor aktivitet i Ejerforeningen Nordstrand.

Vi har i den nye bestyrelse grundet Corona kun holdt 5 møder i 2020.

Der er gennemført følgende asfaltering af parkeringsplads.

Maling af murvinger og blomsterkummer.

Lapning af utætheder fra overliggende altaner.

Udskiftning af vindues parti mod øst i gildesalen.

Anden gang maling af redskabsskure mv.

Fornuftig varetagelse af ferieafløsning hen over sommeren.

Gennemførelse af forhandlinger angående fibernet, samt en række andre opgaver.

Vedr. **2021** aktiviteterne kan jeg oplyse, at vi desværre i december måtte aflyse generalforsamlingen grundet ny Corona-bekymring og på trods af mit ønske om at fratræde som formand valgte jeg og den øvrige bestyrelse at fortsætte.

Vi har fået monteret nye målere, hvilket har været en omfattende opgave, der er blevet lidt dyrere end forudsat, fordi et meget stort antal gamle målere var blevet skjult bag diverse senere indretninger i lejlighederne. Bestyrelsen har valgt at tage ekstraudgiften som en foreningsudgift, da udgiften til håndtering af individuelle opkrævninger i de lejligheder, hvor der var problemer, vurderedes at blive for høj, eftersom der var en begrundet forventning om allehånde indsigelser fra de berørte ejere.

Vi har håndteret ferieafløsning i 2021.

Vi fik trykket på startknappen vedr. fibernet og fik installationen afsluttet i 2022.

Lånet til trapperenovering er betalt ud i 2021 og opkrævningen i den forbindelse blev suspenderet. Overskuddet håndteres ved udbetaling til ejernes konti i indeværende år- tak for udvist tålmodighed.

Der er i 2021 sket renovering af to faskiner - noget som vi håber, vil hjælpe på problemer med vandindtrængning i den sydlige del af den gamle bygning.

Da træbeskæringen på P-pladsen tidligere er faldet godt ud, er dette arbejde videreført i 2021-22.

I **2022** har vi renoveret 5 utætte altaner med bistand fra en ny samarbejdspartner, vi har skiftet murværk og muroverligger i en opgang—bekostelige tiltag som vi heldigvis selv har kunnet finansiere.

Omvendt har vi valgt at udskyde rent kosmetiske tiltag, herunder udskiftning af afskallet pladebeklædning på en sydgavl. Vi har endvidere skruet ned for strømforbruget ved at spare på belysningen.

Trods sene afbud fra ferieafløsere lykkedes det os at få klaret ferieafløsningen – også i 2022.

Vi har i 2022 fået samlet op på ikke registrerede fryserne og køleskabe-tilkoblet fællesinstallation, ligesom vi har gennemført ført en prisforhøjelse pr. enhed fra 1.oktober 2022.

Herudover har vi justeret lidt i vaskeriprisen for at imødegå underskud grundet højere elpriser.

Jeg takker for godt samarbejde med den øvrige bestyrelse, administrator og Tom.

Tak for denne gang

Henrik Carlsen, formand".

Årsberetningen blev herefter taget til efterretning.

### **3. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskaber for 2020 og 2021 med revisorpåtegning.**

Lars Fogh-Andersen redegjorde for regnskaberne i hovedtræk med udgangspunkt i de reviderede og de af bestyrelsen underskrevne årsregnskaber.

Der var herefter adgang til stille spørgsmål og kommentere på såvel årsberetningen og årsregnskaberne.

Beretning og årsregnskaber blev herefter godkendt enstemmigt.

### **4. Forelæggelse af budget for næste regnskabsår til godkendelse.**

Lars Fogh-Andersen fremlagde budget for 2022.

Bestyrelsen foreslog, at beløbet til fællesudgifter bliver det samme som sidste år.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

### **5. Indkomne forslag:**

#### **Forslag A:**

*Forslag om ændring af foreningens vedtægter vedr. tidspunkt for afholdelse af den ordinære generalforsamling og bestyrelsens størrelse og sammensætning:*

#### **"13.**

*Hvert år afholdes inden 1. juni (ny) (udgangen af januar kvartal = nuværende formulering - fjernes) ordinær generalforsamling med følgende dagsorden. (Note 21):*

- 1. Valg af dirigent.*
- 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne regnskabsår.*

3. *Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.*
4. *Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.*
5. *Indkomne forslag. (Note 22).*
6. *Valg af medlemmer til bestyrelsen.*
7. *Valg af revisor.*
8. *Eventuelt.*

*Note 21) Ændret den 11.03.1998.*

*Note 22) Ændret den 02.04.2019.*

## 17.

### **Bestyrelse.**

*Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 3 til 5 medlemmer (ny) (5 medlemmer = nuværende formulering - fjernes).*

*Bestyrelsens formand vælges af og blandt bestyrelsen. Valgbare til bestyrelsen (ny) er kun (herboende = nuværende formulering - fjernes) ejendomsforeningsmedlemmer og dissers ægtefæller, samlevende eller ledelsesmedlemmer (ny).*

*Formanden skal være bosiddende i Ejerforeningen Nordstrand (ny).*

*På lige årstal afgår 1-2(ny) (2 = nuværende formulering - fjernes) medlemmer og på ulige årstal afgår 2-3 (ny) medlemmer (3 medlemmer = nuværende formulering - fjernes). (Note 26).*

*Genvalg kan finde sted, idet et bestyrelsesmedlem dog maksimalt kan sidde i bestyrelsen i en sammenhængende periode på 6 år. (Note 27)*

*Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer under 3 (ny) (5 = nuværende formulering - fjernes), kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste generalforsamling. (Note 28).*

*Ved forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelse af sit virke.*

*Note 26) Ændret den 13.10.1997.*

*Note 27) Ændret den 02.04.2019.*

*Note 28) Ændret den 02.04.2019."*

Forslag A blev grundigt debatteret, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

For forslaget stemte efter fordelingstal 4.198. Nej til forslaget stemte efter fordelingstal 465.

Ifølge vedtægterne skal forslag til vedtægtsændringer vedtages med minimum 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal, og det kunne således konstateres, at forslaget ikke i første omgang

opnåede den nødvendige tilslutning. Bestyrelsen skal derfor, hvis forslaget evt. opretholdes, indkalde til ny generalforsamling inden 14 dage og på den generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3-dels flertal blandt de på generalforsamlingen repræsenterede og afgivne stemmer.

**Forslag B:**

*” Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til etablering af el-ladestation(er) til el-køretøjer baseret på forbrugsbetaling, når behovet måtte opstå og en forsvarlig fremadrettet og generelt anvendelig løsning findes på markedet. ”*

Forslag B blev debatteret ud fra ønsket om at opnå tilkendegivelse vedrørende generalforsamlingens overordnede holdning til forslaget, der herefter ikke kom til afstemning. Bestyrelsen vil dog tage ladestandspørgsmål til behandling, såfremt der fremtidig fremkommer et konkret ønske herom. Bestyrelsen ønsker imidlertid ikke at bruge kræfter på indledende undersøgelser, hvis ikke der er rimelig sikkerhed for en efterfølgende godkendelse af ladestanderetableringen.

**Forslag C:**

*” Forslag om forhøjelse af selvrisiko på ejendomsforsikringen fra kr. 3.000,- til kr. 6.000,-.”*

Forslag C blev kort drøftet og det blev tilkendegivet, at det ligger indenfor rammerne af bestyrelsens selvstændige kompetenceområdet at forhandle forsikringsbetingelser og vilkår, herunder selvrisiko med forsikringsselskabet. Alt andet lige må det forventes, at præmien bliver mindre med en forhøjet selvrisiko. Den nuværende forsikringspolice er at finde på ejerforeningens hjemmeside.

Forslaget blev herefter trukket, således at det ikke kom til afstemning.

**6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Der skulle besættes 3 ledige bestyrelsesposter.

Som nye medlemmer af bestyrelsen blev foreslået Henrik Gunnar Wedel og Margit Pedersen.

Den samlede bestyrelse består herefter af følgende:

Margit Pedersen  
Henriette Jørgensen  
Elsebeth Frank Bjerregaard  
Henrik Gunnar Wedel

Der var ikke yderligere kandidatforslag og de foreslåede kandidater blev efter forslag fra dirigenten valgt uden afstemning.

Formelt har ejerforeningen således ikke en bestyrelse der lever op til vedtægternes krav. Dirigenten vurderede, at man nødvendigvis må tage dette til efterretning, men at man kan overveje at forsøge at supplere bestyrelsen i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling, der må forventes afholdt til "2. behandling" af forslag A, jfr. ovenfor.

**7. Valg af revisor.**

Redmark blev valgt som revisor.

**8) Eventuelt.**

Herunder drøftedes molokker, el-aftaler, etablering af solfangere på tag m.v.

Som dirigent og referent:

  
\_\_\_\_\_  
Lars Fogh-Andersen

Underskrevet af:

  
\_\_\_\_\_  
Henrik Carlsen, tidligere formand

**Konstituering:**

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig således:

Margit Pedersen – formand  
Henriette *Førgensen* – næstformand  
Elsebeth Frank – bestyrelsesmedlem  
Henrik Wedel - bestyrelsesmedlem