**Dato :** 25. marts 2014

**Sagsnr. :** 400. 143-45 LFA/lsn

**R E F E R A T**

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

**Mødetid : Tirsdag, den 25. marts 2014 kl. 19.00**

**Mødested : Gildesalen på Nordstrand**

**Referent : Lars Fogh-Andersen**

**-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-**

**1. Valg af dirigent.**

Margit Pedersen 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 lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen, som ikke gav anledninger til bemærkninger udover, at dirigenten efter indstilling fra generalforsamlingen ændrede rækkefølgen mellem dagsordenens punkt 5 – valg af medlemmer til bestyrelsen og punkt 7 – indkomne forslag, således at indkomne forslag kom til behandling forud for bestyrelsesvalget. Dirigenten kunne i denne forbindelse oplyse, at rækkefølgen mellem forslagene var ligegyldig som følge af, at der ikke på generalfor-samlingen var repræsenteret 2/3 af de til en vedtægtsændring fornødne stemmer, ligesom den under dagsordenens punkt 7 foreslåede vedtægtsændring under alle omstændigheder tidligst vil få virkning fra næste års generalforsamling. Da foreningens bestyrelse imidlertid tillige havde foreslået rækkefølgen ændret og der i øvrigt ikke på generalforsamlingen fremkom indvendinger herimod, valgte dirigenten at tage forslaget til efterretning.

Dagsordenen blev herefter gennemgået og gennemgangen gav ikke anledning til yderligere bemærkninger.

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

Formanden Margit Pedersen fremhævede hovedpunkterne i årsberetningen, som denne var gengivet i årsregnskabet og fremkom med uddybende kommentarer hertil. Beretningen gav anledning til en del drøftelser om mulige besparelsestiltag i foreningen. Formanden oplyste på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen har haft og fortsat vil have fokus på mulige besparelser i hvilken forbindelse muligheden for en anden renovationsløsning bl.a. blev omtalt.

Det blev samtidig fremhævet, at foreningens fællesudgifter er kraftigt påvirket af, at foreningen tidligere har finansieret betragtelige vedligeholdelsesudgifter ved låneoptagelse – noget der selvsagt belaster foreningens økonomi i dag og dermed de nuværende ejere. Alternativt kunne foreningen have finansieret de omhandlede udgifter ved straksindbetalinger fra ejerne, hvilket man imidlertid i sin tid har fravalgt.

Fremadrettet er det bestyrelsens opfattelse, at udgifter til løbende normalvedligeholdelse skal finansieres via de årlige indbetalinger til fællesudgifter, mens større vedligeholdelsesudgifter skal søges finansieret med en kombination af de løbende indbetalinger til fællesudgifter og særskilte kontantindbetalinger fra ejerne.

**3. Fremlæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab til godkendelse.**

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 selvsagt var velkomne til at gennemgå. Foreningens udgifter er lavere end tidligere år, men der kan næppe forventes nogen yderligere reduktion af rentebyrden, der vil være nogenlunde konstant frem til 2018.

Fra forsamlingen fremkom der flere tilkendegivelser om og forslag til fremtidige besparelser.

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

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

A’contobetalingerne var uændrede i forhold til 2013.

Generalforsamlingen godkendte herefter formandsberetningen, årsregnskab 2013 som tillige indeholdt varmeregnskabet, budget fællesudgifter 2014 og varmebudget 2014.

**5. Forslag.**

A) Justering af husorden med indførsel af rygeforbud i opgangene.

Dirigenten oplyste, at forslaget allerede er under implementering i husordenen på bestyrelsens foranledning, idet en enig bestyrelse har kunnet tilslutte sig forslaget. Spørgsmålet om ryge-forbuddet blev tillige behandlet på den ordinære generalforsamling i 2012. Der var dengang ikke flertal i bestyrelsen for at indføre rygeforbud.

Ingen af generalforsamlingens deltagere havde indvendinger mod rygeforbuddet. Forslaget kom ikke til afstemning, da dette henset til bestyrelsens holdning var ufornødent. Rygeforbuddet vil nu blive indarbejdet i husordenen tillige med et generelt forbud mod henstilling af effekter i opgangene begrundet med brandsikkerhedsmæssige hensyn. Bestyrelsen er opmærksom på, at dette kræver tiltag i relation til el scootere.

B) Forslag om ændring af valgbarhedsbestemmelserne i vedtægternes § 17, således at alle ejer-

foreningens medlemmer og disse ægtefæller er valgbare.

Forslagsstilleren Jacob Jensen begrundede sit forslag nærmere. Han tilkendegav, at han personligt ønskede at få mulighed for at stille op til bestyrelsesvalget, idet han var af den opfattelse, at han ville kunne bidrage positivt til bestyrelsesarbejdet. Jacob Jensen oplyste, at han fandt, at der var tale om et ”væsentligt” forslag med den konsekvens, at stemmerets-begrænsningerne vedrørende udlejningslejligheder ikke burde være gældende. Dirigenten oplyste, at dette ville blive noteret, således at en nærmere stillingtagen fra dirigenten vil foreligge, når det efter afstemningen var afklaret, om forholdet vedr. væsentlighedsvurderingen ville have nogen reel betydning for afstemningsresultatet og dermed for forslagets ”skæbne”..

 For Jacob Jensens forslag stemte efter fordelingstal 1.067, mens der blev afgivet 2.369 imod. Endelig blev der afgivet en enkelt ugyldig stemme (96).

 Dirigenten oplyste, at der uden stemmeretsbegrænsning ville være afgivet 2.559 for forslaget, der således ville have samlet flertal, men ikke det til en vedtægtsændring fornødne kvalificerede flertal.

 I tilknytning til dette dagsordens punkt udspandt der sig en debat om, hvorvidt begrænsningen i opstillingsretten, der blev indført i forbindelse med en vedtægtsændring i 1997, overhovedet var gyldig. I den forbindelse blev det oplyst, at en tilsvarende opstillingsbegrænsning på samme tidspunkt blev forsøgt indført i en anden ejerforening i Frederikshavn, hvilket resulterede i en retssag, hvorved vedtægtsændringen blev kendt ulovlig. Bestyrelsen var ikke bekendt hermed og dirigenten anmodede om, at nærmere oplysninger vedrørende den afsagte dom tilgik bestyrelsen til brug for vurdering af, hvorvidt begrænsningen i opstillingsretten er lovlig eller om begrænsningen er anfægtelig.

 Dirigenten konstaterede afslutningsvis, at forslaget ikke var vedtaget.

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

Lis Bay Poulsen og Ingelise Hansen afgik i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Ingelise Hansen, Else Jepsen og Marianne Stenholm blev opstillet som kandidater til bestyrelsesvalget.

Efter skriftlig afstemning valgtes Else Jepsen, Kragholmen 210, 1. tv. og Marianne Stenholm, Kragholmen 200, 2. th. som nye medlemmer af bestyrelsen. Kirsten Morild Vincent Andersen, Kragholmen 214, 2. th. og Yvonne Lund, Kragholmen 246, 1. th., erklærede sig villige til at fungere som suppleanter.

**7. Valg af revisor.**

BDO fortsætter som revisor, da der ikke var forslag om valg af anden revisor.

**8. Eventuelt:**

Under punktet eventuelt blev følgende bl.a. drøftet:

Det blev anført, at garagerne alene bør benyttes til biler.

Ejerne skal påse, at foreningens arealer ikke tilsmudses med hundelorte og cigaretskod.

Der er efter nogens opfattelse var faret for hårdt frem mod træer og hybenbevoksning, mens andre var af den modsatte opfattelse.

Bestyrelsesformanden takkede Lis Bay Poulsen og Ingelise Hansen 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