**Dato :** 22. marts 2013

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

**M Ø D E R E F E R A T**

fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

**Mødetid : Tirsdag, den 19. marts 2013 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.

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

Formanden Margit Pedersen fremhævede hovedpunkterne i årsberetningen, som denne fremgår af årsregnskabet, idet flere af punkterne i årsberetningen blev uddybet i den mundtlige redegørelse.

Der var ikke specielle bemærkninger eller spørgsmål til beretningen, som generalforsamlingen således tog til efterretning.

**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 selvsagt var velkomne til at gennemgå. Foreningens udgifter er på niveau med tidligere år, men der er fremadrettet iværksat forskellige besparelsestiltag i relation til forsikring, lønsystem og overflødige kontingenter, således at der fremadrettet forventes et lavere udgiftsniveau, ligesom der er udsigt til en væsentlig lavere renteudgift vedrørende kassekreditten.

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

Det fremhævedes, at foreningens fælleslån i Spar Nord Bank A/S med indfrielse i 2018 medfører betragtelige renteudgifter, men at det næppe er realistisk med en førtidig indfrielse, jfr. tidligere redegørelse herom fra bestyrelsen (referat af bestyrelsesmøde af 9. maj 2012).

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

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

Den samlede a´contobetaling vil i 2013 blive reduceret lidt i forhold til 2012, uagtet at der budgetteres med en forhøjet indbetaling til dækning af fællesudgifter.

Forhøjelsen indebærer, at foreningen, når fælleslånet skal refinansieres i 2018, med et uændret udgiftsniveau vil have penge i kassen til at kontantindfri en væsentlig del af lånet. Når der ikke via fællesudgifterne ”spares op” til en fuldstændig indfrielse af lånet i 2018 skyldes det, at foreningen i den mellemliggende periode ikke vil kunne opnå en fornuftig forrentning af den overskuds-likviditet, der ville fremkomme herved, mens en forhøjelse af fællesudgifterne måske for enkelte ejere ville indebære en unødvendig renteudgift i perioden indtil refinansieringen. Den valgte løsning med en mindre forhøjelse af indbetalingerne til fællesudgifter er at karakterisere som en mellemløsning.

Forhøjelsen af fællesudgifterne modsvares af en større reduktion af den budgetterede forbrugs-udgift.

Generalforsamlingen godkendte herefter formandsberetningen, årsregnskabet 2012 som tillige indeholdte varmeregnskabet, budget fællesudgifter 2013 og varmebudget 2013.

**5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Følgende blev foreslået og valgt:

Mogens Bertelsen, Kragholmen 202, 1.tv.

Henrik Carlsen, Kragholmen 212, 3. tv.

Margit Pedersen, Kragholmen 210, 2. th.

Else Jepsen, Kragholmen 210, 1. tv., fortsætter som bestyrelsessuppleant.

**6. Valg af revisor.**

Bestyrelsen forslog BDO genvalgt.

BDO blev genvalgt som revisor.

**7. Forslag:**

1. Der var fremsat forslag om nedlæggelse af foreningens legepladser. Efter debat om forslaget, blev forslaget vedtaget med betydelige majoritet blandt de fremmødte.
2. Der forelå forslag om, ejerforeningens udgifter i forbindelse med indflytning af nye beboere fremtidigt dækkes ved opkrævning af et gebyr på kr. 500,00 hos ejerlejlighedens ejer. Sker indflytningen i forbindelse med ejerskifte opkræves gebyret hos ny ejer. Forslaget blev debatteret og forslaget blev herefter vedtaget med betydelig majoritet.

**8. Eventuelt:**

En ejer bemærkede, at han fandt fremgangsmåden omkring optagelsen af fælleslånet uheldig, idet han ikke mente, at han i forbindelse med optagelsen af lånet havde haft mulighed for at indfri sin egen andel af lånet i overensstemmelse med vedtægternes § 5, stk. 3, sidste punktum. Bestyrelsen, der er forskellig fra den daværende, tilkendegav, at den daværende bestyrelse havde optaget lånet efter et langvarigt forløb, der bl.a. havde omfattet afholdelse af flere ekstra ordinære generalfor-samlinger og man mente således, at ejeren havde haft mulighed for at varetage sine interesser i den forbindelse, hvilket ejeren imidlertid ikke var enig i.

Der var imidlertid enighed om, at der ved fremtidig låneoptagelse skal sikres, at ejerne har det fornødne grundlag for at vurdere, hvorvidt de eventuelt vil foretage delindfrielse i overensstem-melse med vedtægterne. Administrator bemærkede, at specialaftaler og delindfrielser erfarings-mæssigt altid giver anledning til yderligere administration, men at der ikke er tvivl om, at der iht. vedtægterne er adgang til delindfrielse ved låneoptagelse, hvilket selvsagt skal respekteres.

Formanden redegjorde for baggrunden for en af bestyrelsen vedtaget ændring af husordenen, som fremtidigt skal reducere de omkringboendes gener som følge af støjende renoveringsarbejde, idet sådanne arbejder fremtidigt alene må udføres på hverdage mellem kl. 07.00 og 16.00. Bestyrelsen justerer husordenen umiddelbart efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen blev opfordret til at have fortsat fokus på besparelser, herunder i relation til den nuværende renovationsordning m.v., hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Spørgsmål om afholdelse af loppemarked og fællesspisninger blev berørt og bestyrelsen var positiv heroverfor. I forbindelse med loppemarkedet betales der ikke for gildesalen, og bestyrelsen vil efter anmodning tage stilling til, om der skal betales for gildesalen i forbindelse med ”fællesspisninger”.

Formanden erklærede herefter generalforsamlingen for afsluttet og takkede de fremmødte for fremmødet.

Som referent:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lars Fogh-Andersen

Som dirigent:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lars Fogh-Andersen