Sagsnr.: 400.143-45 LFA

**R E F E R A T**

af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nordstrand.

**Mødetid : Tirsdag, den 26. marts 2019 kl. 19.00**

**Mødested : Gildesalen på Nordstrand**

**Referent : Lars Fogh-Andersen**

**-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-**

Formanden Henrik Carlsen bød velkommen og indledte generalforsamlingen med at foreslå at administrator, advokat Lars Fogh-Andersen, valgtes til dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorfor generalforsamlingen 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.

Totalt antal stemmer efter fordelingstal er 7760.

Antal stemmer efter fordelingstal efter fradrag vedr. tabte stemmer i relation til udlejede lejligheder er 5744. Heraf skal der mønstres 2/3 eller minimum 3830 stemmer, hvis en vedtægtsændring skal kunne gennemføres på en ordinær generalforsamling.

41 ejere var fremmødt eller repræsenteret med et samlet fordelingstal svarende til i alt 3052 stemmer.

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

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

Der blev stillet spørgsmål om, hvorfor der ikke var lagt referat fra bestyrelsesmøder i 2019 på hjemmesiden. Svaret var at der ikke kan offentliggøres referat før det er underskrevet af bestyrelsen, hvilket sker på det næstfølgende bestyrelsesmøde. Derefter bliver referatet offentliggjort.

Ydermere var der et spørgsmål angående 3.500 kr. til konsulentbistand. Beløbet dækker over hjemmeside og PC support.

Flere beboere udtrykte stor ros m.h.t. renovering af trappeopgange.

Årsberetningen blev herefter taget til efterretning.

**3. Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.**

Lars Fogh-Andersen redegjorde for regnskabet i hovedtræk med udgangspunkt i det reviderede og det af bestyrelsen underskrevne årsregnskab.

 Årsregnskab blev herefter godkendt.

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

Lars Fogh-Andersen fremlagde budget for 2019.

Bestyrelsen foreslog, at beløbet til fællesudgifter bliver det samme som sidste år. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

**5. Forslag:**

A) Forslag om ændring af en række bestemmelser i foreningens vedtægter:

Forslagene blev gennemgået punkt for punkt og forsamlingen havde forskellige bemærkninger.

Derefter overgik punktet til afstemning med følgende resultat:

Der var mere end 2/3 tilslutning til alle forslag til ændringer, dog undtaget forslagene ad vedtægternes §12 (ændring hvorefter bestyrelsen skulle kunne stemme ved hjælp af fuldmagter uden antalsmæssig begrænsning) og §17.2 (ændring hvorefter også ejere der ikke er ”herboende ”skulle kunne vælges til bestyrelsen). De sidstnævnte forslag opnående tilslutning fra et flertal blandt de fremmødet, men ikke det til en vedtægtsændring nødvendige 2/3 flertal.

De forslag der blev vedtaget med mere end 2/3 flertal blandt de fremmødte behandles på ny på ekstraordinær gene ralforsamling den 2. april 2019 kl. 19.00 , hvor de vil kunne vedtages endeligt i det omfang de på ny opnår 2/3 flertal blandt de fremmødte, jfr. vedtægterne § 12.

De vedtægtsforslag der ikke opnåede 2/3 tilslutning er bortfaldet.

B1) Forslag om tilpasning af forsikring til dækning af skjult rørskade:

Formanden oplyste, at foreningens forsikring dækker skjult rørskade.

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.

B2) Forslag om fældning af træer ved blok D og E’s parkeringsplads m.v.:

Forslagsstiller påpegede, at træerne meget kraftigt er skåret tilbage, og at det vil være mere hensigtsmæssigt at fælde træerne og plante buske i stedet.

 Forslaget blev diskuteret af forsamlingen og overgik herefter til afstemning.

 Resultatet blev, at forslaget ikke blev vedtaget.

B3) Forslag om udskiftning af belysning ved parkeringsplads ved blok D og E:

Næstformanden oplyste, at lamperne på sigt vil blive udskiftet, men lige for tiden er der ikke økonomi til det.

Rent praktisk kan man ikke mere købe de pærer, der originalt var tiltænkt lamperne. Derfor er man overgået til LED pærer. Disse er lidt højere end afskærmningen, og lyser derfor skarpere.

Der vil blive lavet forsøg med at afskærme det skarpe lys på den side der vender mod bygningerne.

En mulighed vil også være at udskifte selve toppen på lysstanderen. Dette vil koste ca. 10.000 kr. pr. lampe.

Forslaget kom ikke til afstemning

B4) Forslag om, at bestyrelsen skal udarbejde vedligeholdelsesplan for år 2020 og 5 år frem:

 Bestyrelsens vedligeholdelsesplan er udsendt sammen med indkaldelsen.

 Forslagsstiller pointerede, at der skal udarbejdes en plan, hvor der er angivet hvilket år de forskellige arbejder skal udføres.

 Lars Fogh-Andersen forklarede at en sådan professionel plan vil blive meget dyr, at lignende planer andre steder sjældent følges og at man når langt ved en fornuftig håndtering ad vedligeholdelsesopgaverne.

 Samt at det vil være meget svært at forudse, hvilket år en eventuel udskiftning vil blive aktuel.

 I de sidste 10 år har foreningen brugt ca. 1.000.000 kr. pr. år til udskiftning af fuger i murværk samt nye vinduer m.v.

 Bestyrelsen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for 2019 samt en overordnet vedligeholdelsesplan for de næste 10 år.

 Dette vil betyde, at ejerne udover de faste fællesudgifter, bør ”hensætte” ca. 8.000 kr. pr. år til at imødegå opkrævninger på store vedligeholdelsesarbejder, når de på et tidspunkt bliver aktuelle. En opsparing i foreningens regi går den nuværende bestyrelse ikke ind for.

C) Forslag om etablering af overnatningsmuligheder for gæster:

 Formanden oplyste, at ifølge loven skal ejendomsfunktionæren have adgang til bad og omklædning.

 Mulighederne for at opfylde disse krav på en anden placering vil være meget omkostningstunge.

 Fra salen blev det bemærket, at alle bestyrelser i mange år har undersøgt muligheden for overnatning. Men har ikke fundet nogen.

 I debatten blev det foreslået, at man kunne leje Gildesalen og bruge den til overnatning. Dette er der ikke noget til hinder for og den kommende bestyrelse kan arbejde på at gøre salen mere overnatningsegnet.

 Forslagsstiller trak forslaget tilbage.

D) Forslag om at iværksætte et samlet søgsmål om erstatning for værdiforringelse i det tilfælde, at der opsættes kystnære havvindmøller syd for Hirsholmene:

 Forslagsstiller uddybede forslaget, som gik på at undgå at hver lejlighed skulle betale 4.500 kr. for at klage. Men i lyset af oplysninger, indkommet d.d., vil det ikke kunne lade sig gøre at indsende en klage samlet. Hver lejlighed er at betragte som en enhed.

 Forslagsstiller trak forslaget tilbage.

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

Henrik Carlsen, Else Jepsen og Else Mathiasen genopstiller ikke. Tommy Hansen udtrådte af bestyrelsen i sommeren 2018.

Der skulle derfor vælges 4 medlemmer til bestyrelsen.

Ingen stillede op til valg. Det blev derfor besluttet, at den nuværende bestyrelse fortsætter indtil den ekstraordinære generalforsamling den 2. april 2019, hvor dette punkt igen bliver taget op.

**7. Valg af revisor.**

PJ Revision blev genvalgt som revisor.

**8) Eventuelt.**

Det blev bemærket, at der er problemer med, at Martec’s elever parkerer på foreningens parkeringspladser. Bestyrelsen vil rette henvendelse til Martec.

Der blev opfordret til, at man fjerner private genstande af enhver art, herunder ophængte private billeder, fra opgangene, jfr. ordensreglerne.

Da der ikke var yderligere til behndling erklærede dirigenten herefter generalforsamlingen for afsluttet.

Som dirigent og referent:

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

Lars Fogh-Andersen

Underskrevet af:

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