

## Referat

### Ejerforeningen Nordstrand II

Mandag den 15. april 2013, afholdtes der ordinær generalforsamling hos Tamu Centret, Lindholm Brygge 8, 9400 Nørresundby, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Bestyrelsens forelæggelse af godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter for bestyrelsen
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Valg af administrator
9. Behandling af indkomne forslag
  - Formel godkendelse af vedtægter for nummer 5-7
10. Eventuelt

Fremmødte:	Fordelingstal
Nr. 5: Jeppe Vistisen, 2, th.	87
Rita Sørensen, 2, tv.	87
Per Kolind, 1, th.	87
Anne Pedersen og Kristian Nielsen, 1, tv.	87
Pernille Thor Hansen og Hans Andersen Godballe, st. th.	87
Christian Jørgensen, st. tv.	65
Nr. 7: Jørgen Poulsen, 2, th.	87
Jeanette Bygholm Mose og Jesper Guldbæk Iversen, 2, tv.	87
Ulla Søborg Pedersen, 1, th.	87
Gitte Fuglsang, 1, tv.	87
Ejendomsselskabet Dronninglund ApS, st. th. (via fuldmagt til Jørgen Poulsen)	87
Kathrine og Jacek Nowakowski, st. tv.	65
Nr. 9: Helmuth Andersen, 2, th.	87
Kasper Bang-Petersen, 1, th.	87
Hasse Rene Jensen, st. th.	87
Nr. 15: Benjamin Olesen, 2, tv.	87
Peter Strøyer og Linna B Strøyer, 1, tv.	87
Erik Madsen og Eva Otkjær Termansen, st.tv	87
I alt (ud af 2000)	1522

## **Pkt. 1**

Formand Jørgen Poulsen bød velkommen og fortalte at bestyrelsen i år havde valgt at invitere advokat Rasmus Moesgaard som samtidig var bestyrelsens forslag til dirigent. Til dirigent valgtes Rasmus Moesgaard, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet rettidigt samt forskriftsmæssigt jf. vedtægterne. Generalforsamlingen var repræsenteret med 18 medlemmer.

Generalforsamlingen er dermed lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Jeppe Vistisen blev valgt som referent.

## **Pkt. 2**

Formand Jørgen Poulsen fremlægger årsberetningen. Året har budt på flere ærgelige sager, som har krævet bestyrelsens opmærksomhed. Der har været nogle sager om overtrædelse af husordenen, som efter forgæves forsøg på løsning igennem dialog, har måttet løses med hjælp fra foreningens advokat. Sagerne er løst og afsluttet.

To medlemmer af bestyrelsen, har af personlige årsager valgt at fratræde, og en suppleant er efterfølgende indtrådt i bestyrelsen.

Alt i alt har året i regnskabsmæssig henseende været tilfredsstillende – det er bl.a. lykkedes at opnå en stor besparelse på lys i elevatorerne, som nu kun tændes når elevatoren bruges. Mere under pkt. 3.

Foreningens hjemmeside har fået ny adresse (ef-nordstrand.dk) og er belært af tidligere erfaringer, nu registreret i foreningens navn. Et diskussionsforum til glæde for alle beboere er under oprettelse, og alle ejerforeningens medlemmer vil snart modtage separat information om dette.

Der udtrykkes ønske fra flere beboere om at fremtidig korrespondance udelukkende stiles til de relevante parter fremfor at inddrage samtlige beboere. Der opfordres derfor fra bestyrelsen til at man efterlever dette ønske.

Årsberetningen godkendtes dermed.

### **Pkt. 3**

Kasserer Kasper Bang-Petersen gennemgik årsregnskabet, som viser et overskud på DKK 14.941.

Der er i året blevet opkrævet 1.000 kr ekstra fra hver lejlighed således at foreningens konto ikke hele tiden var bagud ift. betaling af udgifterne. Forsikringsposten var større end normalt pga. periodisering, og indeholdt i realiteten 1½ års præmie.

Som nævnt i formandens beretning, har det været muligt at opnå en besparelse på ca. 10.000 kr. årligt på driften af elevatorerne. Dog er udgiften til den lovpligtige nødtelefon-kontrol steget væsentligt, og det overvejes derfor at undersøge hvorvidt alternative udbydere vil kunne løse opgaven billigere.

Der var enighed blandt medlemmerne om at den tidligere ellers problematiske vinduespudsning generelt fungerer bedre nu. Vinduerne pudses udvendigt hele vejen rundt 4 gange årligt. Det er desværre ikke muligt at varsle vinduespudsningen i bedre tid, da den i vid udstrækning afhænger af vejret.

Der var kortvarigt et forslag fremme om at indhente nye tilbud på vinduespudsningen, men forslaget frafaldtes da det blev oplyst at dette allerede var sket og at tilbuddene lå indenfor +/- 500 kr.

Der blev spurgt til hvorvidt en evt. besparelse var mulig på lamperne i hhv. opgangene og i lamperne på parkeringspladsen. Dette vurderedes ikke som muligt pga. tekniske årsager. Ligeledes er yderligere besparelse på ventilationen ikke umiddelbart mulig. Ventilationen i køkkenet er allerede tidsstyret, mens ventilationen på badeværelserne kører hele tiden.

Der er i året hensat yderligere 40.000 til vedligeholdelse.

Foreningens tilgodehavende stammer bl.a. fra sagen om ubetalte fællesudgifter i nr. 7. st. th. Beløbet er dog pr. d.d. væsentlig mindre. Sagen ligger i øvrigt hos advokaten mhp. inddrivelse og pengene kommer under alle omstændigheder hjem i forbindelse med et salg af lejligheden.

Årsregnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

### **Pkt. 4**

Kasserer Kasper Bang-Petersen fremlagte budget for 2013, som blev godkendt uden bemærkninger.

Et spørgsmål gik på hvorvidt man burde budgettere med udgifterne til rådgivning omkring 5-års eftersyn som en særskilt post. Posten er pt. inkluderet i de 40.000 der som nævnt i pkt. 3 er afsat til vedligeholdelse.

## **Pkt. 5**

Formand Jørgen Poulsen forklarer om bestyrelsens sammensætning og hvorledes to af de nuv. medlemmer er på valg, samt at to nye medlemmer skal indtræde i bestyrelsen da Jeppe Vistisen ikke ønsker at fortsætte som bestyrelsesmedlem.

På valg er:

Kasper Bang-Petersen, modtager genvalg.

Helmuth Andersen, modtager genvalg.

Begge ovenstående blev valgt for en 2-årig periode.

Desuden blev Hasse Rene Jensen samt Erik Madsen valgt til bestyrelsen, foreløbig for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jørgen Poulsen, formand
- Helmuth Andersen, næstformand
- Kasper Bang-Petersen, kasserer
- Hasse Rene Jensen
- Erik Madsen

## **Pkt. 6**

Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Hans Godballe og Jeppe Vistisen blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

## **Pkt. 7**

Foreningens revisor flytter, og genopstiller derfor ikke. Valgt som ny revisor blev Linna B. Strøyer, som dermed sikrede sig aftenens største bifald.

## **Pkt. 8**

Generalforsamlingen beslutter at der ikke skal vælges en ekstern administrator, men at foreningen selv varetager disse opgaver internt.

## **Pkt. 9**

### **Forslag om at energimålere i de 12 lejligheder i nr. 9 og 15 skiftes for ejers regning**

Batterierne i målerne er brugt, og kan af tekniske årsager ikke udskiftes. Derfor skal målerne erstattes med nye, hvor batterierne KAN udskiftes, således at sådanne større udgifter undgås fremadrettet.

Kasper Bang-Petersen har indhentet tilbud og en udskiftning koster ca. 2.000 kr pr. lejlighed. Udskiftningen vil finde sted samtidig med aflæsning i maj måned.

Et spørgsmål lød på hvorvidt man som ejer vil kunne benytte et evt. såkaldt håndværkerfradrag i forbindelse med udskiftningen. Det kan man som det ser ud pt. ikke, men bestyrelsen vil naturligvis følge med i udviklingen på dette punkt.

En tilsvarende udskiftning vil næste år finde sted i lejlighederne nr. 5 og 7. Kasper vil derfor på opfordring undersøge hvorvidt der er flere penge at spare ved at købe disse målere samtidig. Dette vurderes dog ikke som sandsynligt.

Forslaget blev vedtaget og beløbet opkræves via PBS efter udskiftningen.

### **Forslag om tilladelse til at opsætte rækværk omkring terrasserne i stuelejlighederne**

Hasse fremsatte et forslag om at det blev tilladt at sætte rækværk op udført i stål, træ og glas tilsvarende rækværket på altanerne for lejlighederne på 1. og 2. sal. Baggrunden herfor er at blæsten ofte er særdeles kraftig og generende i stueetagen – den nuværende bølgehæk vurderes ikke til at kunne modvirke dette hverken nu eller i fremtiden. En løsning som den foreslåede, ville bibeholde lejlighedernes ensartede udseende.

Hasse er tovholder på projektet og er pt. i gang med at indhente tilbud. Tilbuddet omfatter rækværk hele vejen rundt med en udgang samt armeret glas. Rækværket opsættes for egen regning. Hasse undersøger desuden de formelle krav omkring max højde, tinglysning, fællesarealer og lokalplan.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt følgende:

- Det fremlagte design godkendes
- Opsætningen af rækværket vil kun kunne ske parvis, således at begge stuelejligheder i samme blok opsætter rækværket samtidig. Der er veto-ret således at ingen kan tvinges til at opsætte rækværket.

Såfremt forslaget kræver ændringer i husordenen, foretages disse. Såfremt den hidtil foreslåede højde på rækværket eller andet i forslaget skal ændres, træffer bestyrelsen afgørelse.

### **Formel godkendelse af vedtægter ang. nr. 5 og 7**

I forbindelse med opførelsen af de forskellige blokke, blev to ejerforeninger slået sammen til den

nuværende Nordstrand II. Dette er aldrig formelt blevet tinglyst – derfor er det nødvendigt med en formel godkendelse og underskrift af tinglysningsdokumenter fra alle medlemmer i nr. 5 og 7. Dette er en ren formel handling, og omkostninger herved afholdes af KPC, som i sin tid opførte boligerne.

Alle støtter op om dette.

#### **Pkt. 10**

Der skal i år foretages 5-års gennemgang af lejlighederne i nr. 5 og 7. Ejere opfordres derfor til at udarbejde en liste over bygningsmæssige problemer, som ønskes afhjulpet i den forbindelse.

En indkommen mail med spørgsmål til bestyrelsen, gav anledning til at foreningens procedurer blev præciseret.

Alle økonomiske mellemværender mellem en beboer og foreningen, afregnes via PBS. Dvs. at bestyrelsen fremover giver beboeren besked om evt. ekstraordinære udgifter, som vil blive opkrævet næste gang. Undtaget herfra er afregning i forbindelse med vand og varme.

Det præciseres at alle regninger (fx advokatregninger) der opstår pga. fx en beboers misligholdelse, pålægges den enkelte beboer og ikke skal belaste foreningens øvrige medlemmer.

Bestyrelsen har til opgave - og ret til - at agere i henhold til disse procedurer. En evt. ændring af disse, skal vedtages af Generalforsamlingen. Der blev fra flere af de fremmødte udtrykt at man værdsatte det frivillige arbejde, som bestyrelsen lægger i foreningen og i øvrigt har fuld tillid til at bestyrelsen forvalter sin opgave på bedst mulige vis.

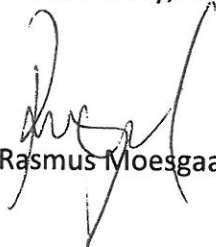
Der blev udtrykt ønske om at man håndhæver ordningen i cykelskuret, hvor alle cykler uden mærkning bliver fjernet. Det er blevet observeret at andre end beboerne i foreningen, benytter cykelskuret. Der har tidligere været forslag fremme om at sætte port i cykelskuret, men forslaget er ikke kommet videre, da foreningen ikke har økonomi til dette.

Det indskræpes i samme ombæring at det IKKE er tilladt at stille cykler i opgangene.

Det blev foreslået at kontakte nabo-foreningens vicevært mhp. en mere hensigtsmæssig ordning omkring snerydning.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet.

Nørresundby, 15. april 2013

  
Rasmus Moesgaard, dirigent

  
Jeppe Vistisen, referent

**Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af følgende:**

Formand	Jørgen Poulsen, nr. 7, 2 tv. <a href="mailto:jp@jprevision.dk">jp@jprevision.dk</a>
Kasserer	Kasper Bang-Petersen, nr. 9, 1 th. <a href="mailto:kasperbang@stofanet.dk">kasperbang@stofanet.dk</a>
Medlem	Helmuth Andersen, nr. 9, 2. th. <a href="mailto:hama@aol.dk">hama@aol.dk</a>
Medlem	Hasse Rene Jensen, nr. 9, st. th. <a href="mailto:harj@mth.dk">harj@mth.dk</a>
Medlem	Erik Madsen, nr. 15, st. tv. <a href="mailto:Erik-madsen@stofanet.dk">Erik-madsen@stofanet.dk</a>
Suppleant	Hans Andersen Godballe, nr. 5, st. th.
Suppleant	Jeppe Vistisen, nr. 5, 2, th. <a href="mailto:jeppemv@gmail.com">jeppemv@gmail.com</a>

**Ejerforeningens hjemmeside:**

[www.ef-nordstrand.dk](http://www.ef-nordstrand.dk)