

## REFERAT

### E/F Nordlyset – ordinær generalforsamling

Mødested: Regionernes Hus, Dampfærgevej 22, 2100 København Ø  
Mødedato: 18. maj 2016, kl. 18.00  
Fremmødte: Fra 21 ejerlejligheder var der repræsenteret 2.569 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.082 fordelingstal ved fremmøde eller fuldmagt.

Heraf udgjorde Location Skan ApS' andel 2.986 fordelingstal med fradrag for lejligheder genudlejet efter 1. april 2013 (491 fordelingstal) stemmeret for 2.679 fordelingstal.

Det samlede stemmeberettigede fordelingstal udgjorde derved 9.591.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Indkomne forslag.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og foreslog Peter Westerdahl fra DEAS A/S som dirigent. Da der ikke var andre forslag, blev Peter Westerdahl valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter dog således at forslag stillet under punkt 4 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

#### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Beretningen gengives:

Året 2015 har for ejerforeningen været et forholdsvis stille år, dog med en del servicering og reparation på ejendommen. Det var også året, hvor mange ejere af lejligheder fik endelig afklaring af gulvvarmesagen – nogle et økonomisk forlig, andre etableret nye gulve.

Det var også året, hvor den tomme nabogrund endelige ikke længere skulle stå tom hen. Byggeriet af en kontorejendom til Maersk og en boligejendom – Amerikas Have – gik i gang. Desværre var vi generet af en del larm i starten, mens fundering mm. etableredes. Vores ejendom har desværre fået nogle revneskader som er meldt til forsikringen. Byggeriet skrider frem og vi glæder os til området endeligt bliver færdig etableret  
– også med nogle grønne områder.

I juni måned forsøgte vi os med et lille fødselsdagsarrangement i gården for at fejre ejendommens 9 års fødselsdag, hvor der var kager, chips, vin, øl og juice. Det var rigtigt hyggeligt og en del beboere mødte op. Tak for hjælpen til Iben Danielsen og Kirsten Krøjer. Det er aftalt at det gentages i 2016 – 10 års fødselsdag.

Vi har i året der er gået i bestyrelsen afholdt 5 bestyrelsesmøder og 1 generalforsamling.

Gårданlæg: En stor del af lamperne i gården virkede ikke eller var beskadiget, hvorfor vi fik igangsat et større eftersyn. Nye lamper blev indkøbt og andre blev repareret – ligeledes blev alle lyskilder udskiftet til LED-lys. Vi fik ligeledes gennemgået plantebedene og nogle steder plantet nye planter.

Tagterrasse: Træterrassen som sidste år fik nye havemøbler var meget tilalget og beskidt, hvorfor vi fik afrenset og algebekæmpet hele træterrassen. Det gav et helt nyt udtryk og terrassen fremstår flot. Tagterrassen bliver flittigt benyttet og det er skønt, at man også sørger for at rydde op efter sig.

Vand/varme-målere: Bestyrelsen har igennem længere tid arbejdet på, at få udskiftet alle lejlighedernes vand og varmemålere. På generalforsamlingen i maj fik bestyrelsen af generalforsamlingen mandat til eventuelt at igangsætte udskiftningen af målerne med en budgetramme på kr. 400.000. Arbejdet er endnu ikke i gangsat, da vi har afventet et EU-direktiv om fjernaflæsning mm. Arbejdet fortsætter i 2016, hvor vi forventer det udført. Bestyrelsen er i færd med at indhente tilbud.

Affald: Vi havde desværre i København en større strejke blandt renovationsarbejderne, som gav en del udfordringer i håndtering af ikke afhentet affald. Vi fik dog hurtigt etableret nogle affaldssække til opsamling af affald, da alle vores skakte var fyldte. Sækkene blev samlet i kælderen til afhentning, når strejken var ovre. Alle beboere gjorde deres til at hjælpe med problemet. Tak.

Vi fik også opstillet nogle flere containere i skralderummet til sortering af affald, så man separat kan komme af med metal, elektronik og plast affald. Stor tak til Iben Danielsen og Kim Philip for dette gode arbejde.

Vi sorterer godt i ejendommen.

Hjemmeside og Facebook-gruppen: EF Nordlysets hjemmeside fungerer godt og er et godt redskab for nye og gamle beboere. Stor tak til Nikoline Kirk Laursen for at administrere vores hjemmeside.

Facebook-gruppen fungerer også fint, selvom det ikke altid er lige nemt at begå sig i det miljø. Jeg vil opfordre til at alle beboere som kan - tilmelder sig gruppen. Det er et godt forum til at meddele og informere om forskellige ting.

Effekter i opgange: Vi har desværre haft en del problemer med beboere som opbevarer personlige effekter i opgange og på reposer. Vi henstiller til at man overholder gældende husorden og ikke har sko, legetøj, børnecykler, barnevogne, pyntegenstande mv hensat i opgangene. Dette både af hensyn til Brandmyndighederne, rengøring og æstetik.

Vandskadesag: I slutning af 2015 fik vi desværre et problem med vandindtrængning i en lejlighed i opgang 24B. Vandet kommer formentlig fra terrassen ovenover, men det har vist sig at være meget vanskeligt at finde den direkte årsag. Bestyrelsen arbejder videre med sagen og forsøger at løse tingene så lempeligt så muligt for de involverede ejere.

Gæstelejligheden: Udlejningen går stadig rigtig godt og mange benytter sig af muligheden. Vi har i 2016 indkøbt nye møbler og inventar til lejligheden, som nu fremstår mere hyggelig.

*Stor tak til Iben Danielsen for varetagelsen af administrationen af udlejning, udlevering af nøgler mm.*

*Vores ejendom er stadig meget attraktiv og velholdt til trods for de mange nye lejligheder, som bygges i Nordhavnen. Priserne for de enkelte lejligheder er stadig høje og mange vil gerne flytte hertil. Vi skal fortsætte med at have en flot og indbydende ejendom, som kan opretholde en høj værdi og være attraktiv for nye beboere.*

*Nye ejere/beboere kan tilmelde sig ejerforeningens Facebookgruppe [www.facebook.dk/efnordlyset](http://www.facebook.dk/efnordlyset). Se også ejerforeningens hjemmeside for info mm. [www.efnordlyset.dk](http://www.efnordlyset.dk)*

Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Administrator gennemgik regnskabet, og fremhævede en række positioner, herunder revisors påtegning. Administrator fremhævede "andre indtægter", der indeholder en forsikringserstatning for en tidligere driftsført skade som der ikke var forventet forsikringsdækning for. Herudover fremhævede administrator årets resultat på 84.839 kr. samt egenkapitalens størrelse på 123.590 kr. hvortil kommer grundfonden på 1.456.369 kr.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der fremkom enkelte spørgsmål, der blev besvaret.

Da ikke flere ønskede ordet konstaterede dirigenten at regnskabet var godkendt.

### **4. Indkomne forslag.**

Ronni Gol 32B 5. -3 havde fremsat købstilbud på den del af tagarealet som støder op til sine terrasser på 6. sal. Købstilbuddet var forinden generalforsamlingen udsendt til medlemmerne.

Dirigenten orienterede, at på grund af at der ikke var tilstrækkeligt repræsenteret til en endelig vedtagelse, skal tilbuddet ved en vedtagelse med minimum 2/3 af de afgivne stemmer efter såvel antal som fordelingstal skal forslaget forelægges en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages med 2/3 af de der repræsenterede stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslagsstilleren var ikke til stede til at motivere sit købstilbud.

Der blev taget en debat om det fremsatte købstilbud.

Der blev bl.a. fremsat synspunkter om, at der i tilfælde af et salg skal ske en præcis definition af vedligeholdelsesforpligtelserne og terrassens udseende.

Der var forskellige holdninger til prisen i det fremsatte tilbud, hvor konklusionen blev, at der bør foretages en valuarvurdering for en korrekt prisfastsættelse.

Der var synspunkter om, at C. F. Møllers tegnestue i givet fald bør ind over sagen, idet bygningen er præmieret i sin nuværende udformning.

Der blev ligeledes fremsat synspunkter om en eventuelt udvidelse af fællesterrassen.

På baggrund af debatten og de uafklarede spørgsmål, blev købstilbuddet ikke sat til afstemning, men bestyrelsen går i dialog med Ronni Gol herom.

## 5. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016 herunder bestyrelsens forslag om uændrede fællesudgifter.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2016 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	<b>BUDGET 2016</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag.....	1.661.000
Andre indtægter.....	30.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.691.000</b>
<b>Udgifter:</b>	
Bidrag til grundejerforening.....	153.000
Øvrige bidrag.....	10.000
El.....	160.000
Renovation.....	192.000
Øvrige afgifter.....	122.000
Forsikringer.....	150.000
Abonnementer.....	69.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	318.000
Snerydning/vejsalt.....	50.000
Drift af fælleslokale.....	12.000
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	68.000
Revisor.....	16.000
Udarbejdelse af varme- & vandregnskab.....	62.000
Porto.....	10.000
Mødeudgifter.....	15.000
Diverse .....	19.000
Løbende vedligeholdelse.....	200.000
Energimærke, fornyelse af.....	23.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>1.649.000</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>42.000</b>

## 5. Valg af formand for bestyrelsen.

Der var genvalg til Claus Aistrup

## 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Søren Hassing, Claus Kirk Laursen, samt Kim Philip der var indtrådt suppleant.

Claus Kirk Laursen havde meddelt at han ikke ønskede genvalg.

Der skulle således vælges 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år.

Der var genvalg til Søren Hassing og nyvalg til Kim Philip.

Der var ikke yderligere kandidater, hvorfor det foreslås at suppleanten Louise Fazlagic der valgt indtil 2017 indtræder i bestyrelsen for en ét-årig periode. Louise Fazlagic var ikke tilstede, hvorfor formanden indhenter hendes accept herpå.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Claus Aistrup	ejer af 32 D, st.	(formand) (på valg i 2018)
Christian G. Møller	ejer af 24 B, 1. -4	(på valg i 2017)
Søren Hassing	ejer af 32 B, 3. -2	(på valg i 2018)
Kim Philip	ejer af 32 B, 4. -1	(på valg i 2018)
Louise Fazlagic	ejer af 26 B, 2. -1	(på valg i 2017)

### **7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Der var nyvalg til Henriette Alexander-Christensen:

Suppleanterne er herefter følgende:

Henriette Alexander-Christensen	ejer af 32 B, 2. -1	(på valg i 2018)
vakant		(på valg i 2017)

### **8. Valg af administrator.**

Der var genvalg af DEAS A/S.

### **9. Valg af revisor.**

Der var genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

### **10. Eventuelt.**

Husets 10 års fødselsdag fejres den 26. juni på tagterrassen.

Vandinstallation på tagterrassen er fravalgt pga. prisen for etablering. Prisen for etablering vil andrage ca. 25.000 + moms.

Der er etableret strøm i skuret på tagterrassen så det kan overvejes at sætte en køler/et køleskab i skuret.

Der er ujævne belægninger. Dette videregives til grundejerforeningen.

Postkasserne er snart modne til udskiftning. Spørgsmålet tages op i bestyrelsen.

Glaspladerne på altanerne. Det har været umuligt at komme i dialog med VN Glas. Der er dialog med glarmesterfirmaet Zederkop, om de kan levere kunstglassene.

Der blev udtrykt tak til formanden og hans hustru for arbejdet med terrassen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19.05.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Westerdahl

### referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 194.255.14.130

19-05-2016 kl. 09:51:12 UTC

NEM ID 

## Peter Westerdahl

### dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 194.255.14.130

19-05-2016 kl. 09:51:12 UTC

NEM ID 

## Claus Aistrup

### formand

På vegne af: E/F Nordlyset

Serienummer: PID:9208-2002-2-612836381277

IP: 94.146.5.116

19-05-2016 kl. 17:21:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TS1TZ-KQ487-AGYIS-S3TIP-H1Y6C-VFTIQ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>