

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj

År 2024 den 6. november kl. 19:00 blev afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj i foreningens fælleshus.

Der var registreret et stort fremmøde på i alt 69 ejerlejligheder. Der blev indledningsvis ikke optalt fordelingstal, hvilket kun ville blive gjort hvis det blev nødvendigt senere hen i forbindelse med en eventuel tæt eller skriftlig afstemning.

Foreningens administrator LEA Ejendomspartner A/S var tillige mødt og repræsenteret af Teamchef Simon Toft.

Gaihede – Ingeniører og arkitekter blev repræsenteret af Tim Sommer og Kristian Balleby. Byggesagsadministration.dk blev repræsenteret af Christian Thomas Christiansen

Bestyrelsen var mødt og formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Simon Toft enstemmigt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægtens § 5-7, og erklærede således generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Ejere skal være opmærksom på, at det som udgangspunkt er den først noterede ejer der modtager indkaldelsen. Hvis flere ejere af samme lejlighed ønsker indkaldelse eller øvrige foreningsoplysninger skal de blot give besked herom til sto@lea.dk, som så sætter administrators boligsystem op til at fremsende til begge ejere. Ejere skal også huske at opdatere deres e-mail hos administrator, hvis der sker ændringer.

2. Valg af referent

Som referent valgtes Simon Toft.

Til referatet kan nævnes, at spørgsmål og svar på konkrete vandskader, lejligheder, altaner mv., alene er beskrevet overordnet i referatet.

3. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen stiller forslag om, samt beder om mandat til, at igangsætte større renoveringsarbejder for et samlet budget på kr. 10.612.500. Det samlede forslag er vedhæftet referatet.

Formand Mathias Halfdaner motiverede bestyrelsens forslag, og fremhævede blandt andet de mange vandskader foreningen havde været ramt af i løbet af 2024. Flere af skaderne var blevet udbedret eller forsøgt udbedret. Bestyrelsen mente dog ikke dette var en holdbar løsning i længden.

Det blev også bemærket at altanens træværk allerede var et fast punkt i foreningens vedligeholdelsesbudget, og der var på nuværende tidspunkt forventet at skulle bruges kr. 2.800.000 til dette. Posten er indeholdt i det fremsatte forslag.

Bestyrelsen havde inden generalforsamlingen udsendt et spørgeskema så den bedre kunne danne sig et billede over hvor mange mulige opgaver/skader der kunne forventes. Omkring 50% af de adspurgte havde returneret spørgeskemaet.

Der var spørgsmål til om et eventuelt salg af et areal som Grundejerforeningen (og dermed også ejerforeningen) ejede, blev frasolgt.

Hertil kunne bestyrelsen svare, at Grundejerforeningen fortsat forventer at frasælge arealet, men at ejerforeningen på nuværende tidspunkt ikke vil medtage et eventuelt provenu heraf i dette forslag eller budget i øvrigt.

Tim Sommer fra Gaihede præciserede forslaget en smule ved at gøre opmærksom på, at når der blev skrevet "hårdt træs elementer" så menes der alt træ på altanen – dog ikke gulvbrædder og selvfølgelig heller ikke Glas/ruder. Disse ting står altanhaverne selv for at vedligeholde/udskifte.

Tim Sommer gjorde opmærksom på hvordan og hvorledes forslaget og punkterne var blevet udarbejdet, og henviste i øvrigt til sammenligningstal på lignende projekter i forhold til økonomi/budget.

Når arbejdet sættes i gang i den enkelte lejlighed, vil pågældende ejer være uden altan i omkring 14 dage +/-.

Der vil blive foretaget tv-inspektion af altanerne, og der vil blive installeret en installation-slem, så ejere for fremtiden vil have lettere ved at foretage inspektion/rens/vedligeholdelse.

Bestyrelsen vil undersøge hvorvidt det bliver muligt individuelt at tilvælge at terrassegulvet olieres.

Det blev bemærket, at de eventuelle nye fuger vil blive udsat for vand igen, idet der er bagfald på altanerne. Det blev ligeledes bemærket, at de afløbsrør der ligger under altanerne let har kunne rykke sig fra hinanden.

Der var spørgsmål til om stillestående vand på altanen var et problem.

Hertil svarede Tim Sommer, at det reelt set kun var et problem hvis strøerne står direkte i vand i længere i længere tid – Så derfor vil man også forsøge at lave en lidt anden opbygning af den type altaner om muligt.

Der blev spurgt ind til glasset på altanerne og hvad der var galt med det, Tim Sommer besvarede behørigt på spørgsmålet og det korte svar var, at det var enormt omstændigt at få udskiftet grundet den måde glasset var sat op på.

Der blev spurgt ind til hvilken garanti ejerforeningen har for, at der ikke om en kort årrække kunne opleves nye skader. Hertil svarede Kristian Balleby, at Gaihede rådgiver efter bedste evne og selvfølgelig også har en rådgiverforsikring skulle det komme dertil – Men en 100% garanti vil man aldrig kunne få.

Herefter fik Christian Thomas Christiansen ordet med henblik på at oplyse forsamlingen mere om hvad et fælleslån er, og hvordan man som ejer skal forholde sig hertil, samt hvordan man som ejer hæfter for sin del, men også de andres del af lånet.

Christian bemærker, at det giver mest mening at kigge på det 10-årige lån, idet arbejderne også har en forventet levetid på cirka 10 år.

Christian oplyste endvidere, at fælleslån er til en variabel rente, og der vil blive indhentet

konkrete tilbud hos minimum 3 pengeinstitutter inden der indgås aftale.

Den enkelte ejer kan vælge at indfri sin del af fælleslånet, samtidig med at lånet optages. Den enkelte ejer kan også indfri lånet senere hen, f.eks. i forbindelse med et salg. En senere indfrielse er dog forbundet med et gebyr til bank og pengeinstitut.

Det blev bemærket, at deltager i fælleslånet hæfter for lånet solidarisk med de øvrige deltagere i fælleslånet. Det var dog på et meget teoretisk plan, at dette kunne gå hen og blive aktuelt, men det skulle selvfølgelig nævnes.

Herefter takkede Christian for ordet og gav ordet tilbage til bestyrelsen.

Da der ikke var flere punkter til dagsorden, og bestyrelsen og det øvrige panel vurderede, at alle spørgsmål var blevet behørigt besvaret, tog dirigenten forslaget til afstemning.

forslaget kan vedtages med simpelt flertal (50%) idet der er tale om vedligeholdelsesarbejder.

Afstemningen blev klaret via håndsoprækning, og dirigenten kunne konstatere at 65 ejere stemte for forslaget, mens 4 ejere stemte nej.

Forsamlingen var enige i, at optælling af fordelingstal ikke var nødvendigt).

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Generel information om E/F Frederikskaj, kan findes på www.frederikskaj.dk/