Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj afholdt den 24. marts 2015, kl. 19.00 i fælleshuset

Der var fremmødt repræsentanter inkl. fuldmagter for 33 lejligheder, med et samlet fordelingstal på 3.017 /13.564

Foreningens administrator LEA Ejendomspartner as var repræsenteret af ejendomsadministrator Tine Charlotte Andersen

Formanden Henrik Lind Eriksen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen.

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Tine Charlotte Andersen, der takkede for valget og konstaterede, at der var indkaldt i henhold til vedtægternes § 6 og 7, hvoraf fremgår, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj og der skal indkaldes med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen var dateret den 27. februar 2015 og konstaterede at den ordinære generalforsamling var indkaldt med lovligt varsel og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Henrik Lind Eriksen aflagde beretning om det forløbne regnskabsår.

Året 2014:

1. 5 års gennemgangen fra 2013 er endnu ikke helt afsluttet. De to udestående punkter er altanværn af glas og utætheder fra altaner.
   Altanværn: Vi har indgået forlig med MTH (underleverandør konkurs), som indebærer at MTH skifter alle der var beskadiget pr. i sommers, mod vi ikke kan anlægge sag mod dem, hvis der kommer flere til senere.
   Altaner: Helt uafklaret, da der efter deadline er kommet flere små vandskader, som virker relateret til de altan klager vi tidligere har indgivet.
2. Økonomisk tvist med leverandøren af elektronisk dørsikring. Kr. 60.000 er hensat i tilfælde af vi taber sagen. Sagen har været for en dommer og der lægges op til forlig.
3. Fælleshus lejet ud 34x (37 i 2013). Hertil kommer Yoga næsten hver onsdag. Flere lejer hele weekenden til kr. 1.500 i stedet for kun lørdag for kr. 1.000. Omkostninger til rengøring kan ikke helt dækkes af brugerbetalingen.
   Der er købt et brugt flaskekøleskab.
4. Elevator stop 16x (13x, 12x, 13x, 22x i foregående år). Flere dyre udskiftninger af motorstyring og et enkelt bremseanlæg. Godt halvdelen er skiftet nu.
   Serviceaftale fornyet med Thyssen Krupp medio 2014 hvilket medfører reduktion fra kr. 98.000 til kr. 54.000/år. Halvdelen af besparelsen skyldes alarm/mobiltelefoner er betalt. Fremover er batteriskift hvert andet år med i aftalen, således vi sparer dyre "ikke skemalagte" udkald.
5. Affaldsskakt har været stoppet 15x (17x, 19x, 20x, 15x i foregående år). Årsagen er stadig pap (pizza), stive ting og anden tankeløshed. 9 ud af 10 gange er det i 13DE. Enkelte gange er det lykkedes os at få en synder til selv at betale.

6. Affald: Specielt sortering af PAP er en stor udfordring i affaldsgården. Der ligger ofte flamingo og pizzabakker i beholderne til pap.
   Vi har fået en beboer til at foretage oprydning i affaldsgård og ude arealerne to gange om ugen.

Forventninger til 2015

Også i år er der et større projekt. Vi bliver højst sandsynlig nødt til at udskifte alle vand- og varmemålere. Det er mere end 450 målere i alt. Vi havde planlagt delvis udskiftning i 2014, men det har vist sig at de monterede måler løber tør for batteri senest 2016.
Ved årsaflæsning i oktober/november 2014, fandt vi ingen der ikke virkede, hvorfor vi udskød udskiftning til 2015.
På et tidspunkt bliver det et krav at alle målere skal kunne fjernaflæses og hver beboer selv skal kunne aflæse sit forbrug på daglig basis.
Der findes mekaniske målere, som ikke er så præcis og ikke holder så længe, men er billige.
Impulsmålere er meget præcise og holder længe, men koster noget mere.
Dertil skal vi vurdere om vi vil betale ekstra for fjernaflæsning, som dog giver en lidt billigere udgift til de årlige regnskaber, som koster ca. kr. 50.000/år.
Der er afsat kr. 600.000 i budget 2015.

Året arbejdslørdag bliver 13. juni 2015 - (2. lørdag i juni)

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Større poster i procent af årets indbetalinger:	2010	2011	2012	2013	2014
Renholdning (rengøring+vicevært+R98+gartner+kanal)	36%	32%	27%	29%	24%
Strøm (en del er elevator)	13%	14%	12%	12%	10%
Elevator (excl. el)	7%	5%	6%	10%	9%
Forsikring	6%	7%	7%	7%	6%
Admin (Admin+best.omk+rådgiv ingeniør)	7%	10%	10%	16%	10%
Serviceaftaler	9%	7%	8%	8%	7%
Vedligeholdelse	17%	14%	16%	42%	17%
Andelen af disse større poster i alt	97%	89%	85%	124%	83%
Årets resultat i.f.t. indbetalinger	19%	6%	2%	-22%	21%

Henrik Lind Eriksen forelagde årsrapporten for 2014 i store træk og uddybede enkelte poster.

Årets overskud på kr. 596.568 blev som forventet stort, da vi sidste år hævede indbetalingerne markant. Det skyldes de noget større vedligeholdelsesudgifter generelt og specielt oliering af altaner og vinduer, som vi hidtil var blevet oplyst var vedligeholdelsesfrie. Underskud i 2013 skyldes vi valgte at betale en del af oliering med ejerforeningens egenkapital.

El-forbrug er faldet med 20.000 (7%), hvilket til dels skyldes løbende udskiftning til LED belysning.

Det store fald i "planlagt vedligeholdelse" skyldes oliering der blev foretaget i 2013.

For tre år siden begyndte vi at hensætte til større projekter. Den gang var det kr. 80.000

/år til kajaksikring. Fremover gør vi det også på oliering (kr. 1,6 mio. over 8 år) og målerudskiftning (kr. 800.000 over 10 år).

Bestyrelsen indstillede årsrapporten til godkendelse.

Årsrapporten gav ikke anledning til yderligere bemærkninger og blev enstemmigt godkendt.

Det blev samtidig vedtaget, at årets overskud på kr. 596.568 bliver overført til næste år.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår-Bilag 1

Henrik Lind Eriksen gennemgik budgettet i store træk.

Henrik Lind besvarede enkelte spørgsmål til budgettet.

Budgettet gav ikke anledning til yderligere bemærkninger og blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag – Etablering af fibernet

Der var kommet forslag fra en beboer om at indlægge fibernet i ejendommen.

Prisen herfor er ca. kr. 2.000,00 – kr. 2.500,00 pr. lejlighed og samtlige lejligheder skal indgå i serviceaftalen.

Fordelen ved fibernet er hurtigere upload/download og hurtigere hastighed. Der opsættes stik i alle lejligheder. Det er valgfrit om man vil benytte fibernet.

Opkrævninger vedr. fibernet sker sammen med opkrævning af fællesudgifter, og opkræves hvert kvartal.

Forslaget blev vedtaget med 27 der stemte for forslaget og 6 der stemme mod.

6. Valg af formand til bestyrelsen

Punktet udgik - Formanden var ikke på valg.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der blev valgt genvalgt 3 medlemmer til bestyrelsen og bestyrelsen er herefter sammensat således:

Bestyrelsesformand
Henrik Lind Eriksen
A.C. Meyers Vænge 11 A, 4. tv.
På valg i 2016

Bestyrelsesmedlem

Karen Bitsch
A.C. Meyers Vænge 13 F, 1.
På valg i 2016

Bestyrelsesmedlem
Roxana C. Jensen
A.C. Meyers Vænge 13 E, 2.th.
Genvalgt 2015

Bestyrelsesmedlem
Anders Jørgensen
A.C. Meyers Vænge 13 E, 3.th.
Genvalgt 2015

Bestyrelsesmedlem
Jakob Munnecke
A.C. Meyers Vænge 11 B, 6.th.
Nyvalgt 2015

8. Valg af 2 suppleanter

2 nye suppleanter blev valgt:

Martin sylvester A. C Meyers Vænge 13 E, 5. og **Jonathan Dybkjær**, A. C Meyers Vænge 11 B, 1.

9. Valg af administrator

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt.

10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne

BDO Revision blev genvalgt.

11.Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet:

- Om E/F Frederikskaj har snerydningspligt i forbindelse med "sikker skolevej"
- Grill der benyttes med kul eller briketter er til gene for mange af de beboere der bor øverst i ejendommen. Grillstarter er et krav. Der opfordres til at der benyttes gasgrill.
- Flere opfordrede til at alle er bedre til at holde orden:
  Affaldsgården roder tit, og der smides alt muligt i papbeholdere.
  Der efterlades en del ved kælderrum.
  Altanerne bør ikke være rodede, da alle kan se det.

- Oprydning i opgangen. Der må maksimalt være en dørmåtte, og 2 par sko i opgangen.
- Forslag om at der opsættes opslag i opgangen om brug af affaldssug.
- Kanalen bliver renset op 2 gange om året. Herudover renser "alt mulig manden" løbende kanalen, ca. 2 gange om ugen med fiskenet. Alle beboere er velkomne til at låne fiskenet og være behjælpelig med at holde kanalen ren.
- Cykelskuret er fyldt godt op og trænger til oprydning. Dette vil være et punkt på arbejdsdagen 2. lørdag i juni.
- Kanalen må benyttes til badning.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.15

København, den 23/3-15

Henrik Lind Eriksen
formand

Herlev, den 23/3 2015

Tine Charlotte Andersen
dirigent