Referat af ordinær generalforsamling
i Ejerforeningen Frederikskaj

År 2022 den 28. april kl. 19:00 blev afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj i foreningens fælleshus.

Der var fremmødt medlemmer inkl. fuldmagter for 34 lejligheder. Der blev indledningsvis ikke optalt fordelingstal, hvilket kun ville blive gjort hvis det blev nødvendigt senere hen.

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

Bestyrelsen var mødt og formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Til dirigent og referent valgtes enstemmigt Simon Toft, der takkede for valget og konstaterede, at der var lovligt 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 som var dateret den 7. april 2022, var rettidigt udsendt og generalforsamling dermed lovligt varslet og beslutningsdygtig.

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

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

Formanden berettede om året der var gået.

2021 har været et godt år for foreningen, hvor der har været forbedringer på nogle vigtige områder, herunder bl.a. viceværtsaftale, brandsikkerhed, skrald og et antal bygningsrelateret vedligeholdelsesopgaver.

Viceværtsaftalen.
For at frigøre noget arbejdskapacitet hos bestyrelsen er der indgået en aftale med viceværtsfirmaet P. Vesterholm. Aftalen er ca. kr. 50.000 om året mere end den forrige, men indeholder udover rengøringsopgaverne nu også viceværtsrollen. Særligt overdragelsen af koordinationsopgaverne med diverse teknikere har reduceret opgavebyrden for formanden.

Brandsikkerhed.
Der er har været øget fokus på udskiftning af røgalarmer og oprydning af fællesarealerne med henblik på at forbedre brandsikkerheden. Det har haft en positiv effekt.

Skrald.
Bestyrelsen har forsøgt at reducere skralde omkostningerne ved øget genbrug og forbedret brug af storskraldsrummet. Den økonomisk gevinst af denne indsats har ikke endnu kunne mærkes, men det vurderes at der er sket en forøget brug af skraldeskaterne og genbrug i storskraldsrummet.

Penneo dokumentnøgle: X66IP-O00EQ-EFMCZ-7TSJ1-U8BML-HS5EA

Udearealer.
Bestyrelsen har været mere opsøgende i samarbejdet med vores gartner med henblik på at forbedre et antal forhold i vores udearealer, herunder især genplantningen af forskellige udgåede hækplanter, inddragelse af mindre græsarealer til cykelparkering mv.

Rensning af kloak og afløbsrør.
Bygningens kloakrør og afløbsrør er alle blevet renset. Opmærksomheden på rørene skyldes en større vandskade i varmecentralen.

Vedrørende Grundejerforeningen (G/F).

G/F har pt. en række udestående med MTH som blandt skal anlægge en bedre løsning på cykelstien. Pt. har MTH en dialog med kommunen hvor der drøftes en løsning med en cykelsti kun markeret med en opstribning på vejen.

Derudover skal der findes en løsning på lavningen og de højre kantsten i krydset mellem A. C. Meyers Vænge og Den Grønne Kile, som er et ønske fra HOFOR, som på sigt ønsker at etablere en skybrudsvej tværs hen over vejen og ned til havnen. Dertil kommer en masse andre små mangler der skal udbedres.

G/F er ved at undersøge muligheden for korttidskundeparkering for HILTI og evt. fremtidige erhvervsdrivende i området.

G/F er pt. i gang med at udarbejde en drift- og vedligeholdelsesplan for Den Grønne Kile (fra Scandiagade og hele vejen frem til den nye træbrygge). Planen uploades på foreningens hjemmeside til orientering.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen som bestyrelsen behørigt besvarede.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigent Simon Toft forelagde årsrapport for 2021. Bestyrelsesformand Nikolaj Spanning og Økonomiansvar Henrik Lind Eriksen uddybede enkelte vedligeholdelses- og driftspunkter.

Årets overskud for 2021 på kr. 726.344 blev foreslået disponeret således:

kr. 59.534 - Overført til hensættelse (Vand- og varmemålere)
kr. 96.313 - Nulstillet hensættelse (Malerarbejde opgang)
kr. 297.500 - Overført til hensættelse (Oliering af træværk)
kr. 465.623 - Overført til foreningen egenkapital

Årsrapporten 2021 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Dirigent Simon Toft gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022.

Dirigenten oplyste at budgettet lagde op til uændrede fællesudgifter (der blev dog rundet op fra 2.873.868 til kr. 2.875.000.

Penneo dokumentnøgle: X66IP-O00EQ-EFMCZ-7TSJ1-U8BML-HS5EA

Økonomiansvarlig Henrik Lind Eriksen uddybede enkelte poster og besvarede enkelte spørgsmål. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

	Budget 2022
Indtægter:	
Ejerforeningsbidrag	2.875.000
Øvrige indtægter (Leje)	95.000
Indtægter i alt	**2.970.000**
Udgifter:	
Forbrug- og offentlige afgifter	650.000
Forsikringer	175.000
Fællesudgifter grundejer	80.000
Vicevært og renholdelse	314.000
Administrationsomkostninger	210.000
Øvrige adm.omkostninger	90.000
Vedligehold + hensættelser	1.063.505
Serviceabonnementer	210.000
Renteudgifter	20.000
Selskabslokaler	-73.000
Afskrivninger	165.000
Udgifter i alt	2.904.505
Driftsresultat	**65.495**

5. Bestyrelsens orientering om aktuelle fokusområder

Nikolaj Spanning oplyste forsamlingen om et par punkter som bestyrelsen vil arbejde videre med i løbet af 2022, hvoraf nedenstående var de mest presserende.

Rådgivende gennemgang af bygningerne med henblik på afdækning af behov for tætning.
Initiering af altan afløbsprojekt.
Initiering af marina projekt.
Etablering af biloplader til parkeringskælderen.

Initiering af marina projekt.
Hasse Andreasen og Jacob Damkjær havde undersøgt og arbejdet med foreningens muligheder for at anlægge en bådebro ved foreningens kaj.

Der var både arbejdet med en light/billig løsning med plads til 6 både, men også en lidt mere forkromet og større løsning med plads til 12 både.

Fra kommunens side er der en begrænsning om hvor langt en ponton må stikke ud i vandet, hvorfor Hasse og Jacob derfor også havde arbejdet med en lang bådebro (parallelt med hele kajen (også nabokajerne).

Hassen og Jacob besvarede flere spørgsmål herom, og afsluttede med at der arbejdes videre med projektet, som hvis det bliver aktuelt selvfølgelig vil blive bragt op til beslutning på en kommende generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: X66IP-O00EQ-EFMCZ-7TSJ1-U8BML-HS5EA

Etablering af biloplader til parkeringskælderen.
Bestyrelsen har talt med flere leverandører i forhold til kabling og kapacitet til parkeringskælderen, og konklusion for nuværende er at der skulle være kapacitet til at opstille omkring 60 elbilladere.

Diverse spørgsmål blev besvaret, men ellers blev der generelt henvist til at deltage i plaugets generalforsamling for afholdtes i forlængelse af ejerforeningens generalforsamling.

6. Valg formand til bestyrelsen

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

8. Valg af suppleanter

Dirigenten tillod sig at slå punkt 6, 7 og 8 sammen.

Nikolaj Spanning oplyste indledningsvis at han ikke ville fortsætte som formand.
Derefter oplyste Nikolaj Spanning og den øvrige bestyrelse hvad en formands arbejdsopgaver og timeforbrug nogenlunde udgjorde i løbet af året.

Der var umiddelbart ikke nogen fra forsamlingen der ønskede at indstille sit kandidatur til formandsposten. Punktet blev derfor udskudt og genoptaget efter punkt 8, samt en kortere pause hvor forsamlingen havde mulighed for at drøfte og stille spørgsmål indbyrdes – For kronologiens skyld fortsættes referatet under nuværende punkt.

Efter en kortere pause indstillede Christian Schmidt sit kandidatur og blev valgt som formand, for den resterende periode på 1 år.

Den samlede bestyrelsen kunne sammensættes således:

Bestyrelsen:

Christian Schmidt (Formand)	(på valg i 2023)
Henrik Lind Eriksen	(på valg i 2024)
Roxana C. Jensen	(på valg i 2023)
Jacob Damkjær	(på valg i 2023)
Annette Thelin	(på valg i 2024)

Suppleanter:

Kurt Jensby	(på valg i 2023)
Claus Benjaminsen	(på valg i 2023)
Michael Molbech	(på valg i 2023)
Lars Eg Larsen	(på valg i 2023)

9. Valg af administrator

LEA Ejendomspartner A/S blev enstemmigt genvalgt.

10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne

Aaen & Co. Statsautoriserede revisorer blev enstemmigt genvalgt.

Penneo dokumentnøgle: X66IP-O00EQ-EFMCZ-7TSJ1-U8BML-HS5EA

11. Behandlings af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag fra hverken bestyrelse eller beboere, hvorfor punktet udgik.

12. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt.

- Solceller på taget (muligheder for fremtiden)
- Solgt skilte (ejere opfordres til ikke at sætte disse op efter salg af lejlighed)
- Ventilation (må ikke tilsluttes mekanisk ventilation eller emhætte med motor)
- Forsikring (ejeres risici og muligheder)
- Vinduespolering (forslag om at ejeres slår sig sammen om det).

Da der ikke var flere punkter til dagsorden eller drøftelser der skulle medtages i referatet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Generalforsamlingen blev hævet klokken 20:30.

Penneo dokumentnøgle: X66IP-O00EQ-EFMCZ-7TSJ1-U8BML-HS5EA

PENNEO

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

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

Simon Toft
Dirigent
Serienummer: CVR:10006856-RID:59176402
IP: 77.66.xxx.xxx
2022-07-04 19:59:51 UTC
NEM ID

Simon Toft
Referent
Serienummer: CVR:10006856-RID:59176402
IP: 77.66.xxx.xxx
2022-07-04 19:59:51 UTC
NEM ID

Annette Thelin
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-761612474487
IP: 208.127.xxx.xxx
2022-07-06 09:42:43 UTC
NEM ID

Christian Cameron Jorgenson Schmidt
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-366275603510
IP: 80.62.xxx.xxx
2022-07-06 10:01:19 UTC
NEM ID

Jacob Borg Damkjær
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-970091426099
IP: 176.222.xxx.xxx
2022-07-06 10:21:30 UTC
NEM ID

Henrik Lind Eriksen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 00f611ac-7f1f-41f8-9804-4845e90fc5c2
IP: 89.23.xxx.xxx
2022-07-07 17:32:44 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: X66IP-O00EQ-EFMCZ-7TSJ1-U8BML-HS5EA

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**