Referat af ordinær generalforsamling
i Ejerforeningen Frederikskaj

År 2023 den 27. april kl. 19:00 blev afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj i foreningens fælleshus.

Der var registreret et fint fremmøde, ligesom der var deltagelse for et par fuldmagter. 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 30. marts 2023, 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.

Der er blevet indkøbt ny kajakker.

Oprettet bådlaug (12 kajpladser som kan lejes).

Ventilationssystemet er blevet repareret og renset.

Der havde været et problem med et par rotter – Problemet er sidenhen afhjulpet igen.

Bygningsforsikring er skiftet til Gjensidige.

Implementering af ledningsnet til EL-ladestandere igangsat.

Forslag til fremtidige vedligeholdelsespunkter var blandt andet; reperation af flydeponton, nedkørsel til kælderen, Opsætning nye vandmålere idet batterilevetiden er overskredet.

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 2022. Bestyrelsesformand Christian Schmidt og Økonomiansvar Henrik Lind Eriksen uddybede enkelte vedligeholdelses- og driftspunkter.

Årets overskud for 2022 på kr. 69.988 blev foreslået disponeret således:

kr. 60.500 - Overført til hensættelse (Vand- og varmemålere)
kr. 249.000 - Overført til hensættelse (Oliering af træværk)
kr. -239.512 - Overført til foreningen egenkapital

Årsrapporten 2022 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Dirigent Simon Toft gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023.

Dirigenten oplyste at budgettet lagde op til en stigning i fællesudgifter på 10%. Bestyrelsen finde det nødvendigt med en høj stigning grunden det nuværende inflationsniveau. Det vil være første stigning siden 2018 i hvilken periode (2018-2023) nettoprisindekset ses at være steget med omkring 15%.

Stigningen træder i kraft allerede fra 2. kvartal 2023.

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

	Budget 2023
Indtægter:	
Ejerforeningsbidrag	3.090.625
Øvrige indtægter (Leje)	95.000
Indtægter i alt	**3.185.625**
Udgifter:	
Forbrug- og offentlige afgifter	900.000
Forsikringer	130.000
Fællesudgifter grundejer	85.000
Vicevært og renholdelse	379.000
Administrationsomkostninger	217.000
Øvrige adm.omkostninger	97.000
Vedligehold + hensættelser	5.115.500
Serviceabonnementer	190.000
Selskabslokaler	-73.000
Kajakker og kajpladser	50.000
Cykelparkering	9.400
Afskrivninger	165.000
Udgifter i alt	7.264.900
Driftsresultat	**-4.079.275**

5. Bestyrelsens orientering om aktuelle fokusområder

Christian Schmidt oplyste forsamlingen om et par punkter som bestyrelsen vil arbejde videre med i løbet af 2023, hvoraf nedenstående var de mest presserende.

Etablering af biloplader til parkeringskælderen (nærmest færdigt).
Udskiftning af ibubånd ved alle vinduer.
Oliebehandling af træværk på altaner.

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.

Christian Schmidt oplyste indledningsvis at han som besluttet på forrige generalforsamling, alene havde taget formandsposten for et enkelt år, og ikke ønskede at genopstille til posten.

Mathias Halfdaner (tilflyttet foreningen i 2023) fremsatte sit kandidatur og blev valgt som formand.

Derudover genopstillede Roxana C. Jensen og Jacob Damkjær til bestyrelsen, og som suppleanter genopstillede Kurt Jensby, Claus Benjaminsen og Michael Molbech, samt nyopstillede Richard Schalburg.

Den samlede bestyrelsen kunne sammensættes således:

Bestyrelsen:

Mathias Halfdaner (Formand)	(på valg i 2025)
Henrik Lind Eriksen	(på valg i 2024)
Roxana C. Jensen	(på valg i 2025)
Jacob Damkjær	(på valg i 2025)
Annette Thelin	(på valg i 2024)

Suppleanter:

Kurt Jensby	(på valg i 2025)
Claus Benjaminsen	(på valg i 2025)
Michael Molbech	(på valg i 2025)
Richard Schalburg	(på valg i 2025)

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.

11. Behandlings af indkomne forslag

1. **Samlet opdatering af husorden.**
   Bestyrelsen fremlagde den opdaterede husorden som generelt blev taget godt i mod. Dog fandt dirigenten det nødvendigt at tage det specifikke punkt "forbud mod kulgrill" op til særskilt debat/afstemning.

   Efter en længere drøftelse i forsamlingen hvor argumenter for og mod kulgrill blev hørt, tog dirigenten dette ændringsforslag og bestyrelsens samlede opdaterede husordens til afstemning, og kunne konstatere at bestyrelsens forslag og dermed ny husorden blev vedtaget. (Der må ikke benyttes kulgrill).

2. **Indstilling om fælles ladepladser.**
   Lene Brandt fremlagde sit forslag om hvorvidt foreningen skulle oprette 2 ladepladser for beboerne og deres gæster på foreningens udendørs p-pladser (Ikke p-kælderen).

   Forslaget blev drøftet i forsamlingen og forskellige ejere fik lov at komme med argumenter for og mod.

   Idet der manglende en overordnet plan samt en decideret økonomi i forslaget, tog dirigenten forslaget til afstemning, men alene som en tilkendegivelse fra foreningens medlemmer om hvorvidt de kunne tænkes at stemme for et sådan forslag Lene Brandt eller andre på en kommende generalforsamling fremlægger et gennemarbejdet forslag herunder også økonomien i forslaget.

   Der var 21 der syntes Lene Brandt skulle arbejde videre med forslaget, og 15 der ikke fandt det nødvendigt.

3. Kwame Antwi havde fremlagt forslag om mulighed for at etablere altaner på solsiden mellem opgang 13B og 13E (udskift Fransk Altan).

   Efter en længere drøftelse i forsamlingen, tog dirigenten forslaget til afstemning, og kunne konstatere at mere end halvdelen af forsamlingen tilkendegav at de ville stemme for et konkret forslag såfremt Kwame Antwi eller en gruppe beboere fremlagde et gennemarbejdet forslag og økonomiopstilling (Udgift afholdes alene deltagende ejere).

12. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt.
(punkter fra sidste år er medtaget).

- 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.