Referat af ordinær generalforsamling
i Ejerforeningen Frederikskaj

År 2024 den 23. april kl. 19:00 blev afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj i foreningens fælleshus.

Der var registreret et stort fremmøde på i alt 70 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 og Frederik Dannemand

Bestyrelsen var mødt og formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Simon Toft og som referent Frederik Dannemand enstemmigt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægternes § 6 og 7, hvoraf fremgår, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj måned ligesom der skal indkaldes med mindst 3 ugers varsel. Indkomne forslag var blevet indleveret rettidigt og efterfølgende udsendt rettidigt til ejerne og ville derfor kunne behandles og eventuelt vedtages. Dirigenten 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 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.

Beretning fra Ejerforeningen

Formanden berettede om året der var gået.

Der havde været en del vandskader i løbet af året. Vandskaderne skyldtes primært de store mængder regn. Der var registret vandindtrængen i gadeplan, ved vinduerne, samt under taget og på altanerne. Der er indgået aftale med et rådgivende ingeniørfirma, om udarbejdelsen af skadesrapporter, samt projektplan for opgaven med at hindre fremtidige vandskader.

Ejerforeningens reserve på omkring fire millioner kroner, er blevet afsat til udbedring og forebyggelse af fremtidige skader. Der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling senere på året, for at drøfte omfanget af skaderne, samt prisen for udbedring.

Oliering af træværk er blevet holdt tilbage, indtil det vides hvad omfanget af ovennævnte løber op i.

I november måned 2023, blæste et af vinduerne ud af bygningen og ramte gaden. Der var heldigvis ingen personskade. Formanden opfordrede alle til at rapportere fejl på ejendommen, så lignende tilfælde ikke opstår.

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

Der har i første kvartal af 2024, været et par indbrud i ejendommen. Her var der blevet stålet et par cykler, samt et kælderrum var blevet brudt op. Politiet var blevet underrettet og har fået udleveret billedmateriale fra foreningens overvågningskameraer.

Bådlauget har fået udlejet 11 ud af de 12 kajpladser.

El-Ladestandere er blevet fuldt etableret.

Årets arbejdsdag afholdes den 8. juni 2024.

Anette udtræder af bestyrelsen, hvorfor der skal findes et nyt bestyrelsesmedlem.

Beretning fra grundejerforeningen

Grundejerforeningen arbejder i skrivende stund, på et salg af grunden ved det grønne område. Hvis et sådan et salg gennemføres, vil det medføre en udbetaling til ejerforeningen i en eller anden størrelsesorden. Grunden vurderes til mellem kr. 28-32 mil. Ejerforeningen vil ved et salg modtage cirka 15% af salgssummen.

Hvis grunden sælges, forventes det er der opføres en kontorejendom på grunden.

Kort over grundejerforeningen vil blive fremlagt senere hen.

Handicap parkering forsøges at blive omdannet til dele pladser.

Promenade skal forsætte ud til den grønne kile.

Grusstien forlænges om mod Gjensidige forsikring.

Der var enkelte spørgsmål til beretningerne som bestyrelsen behørigt besvarede.

Herefter blev beretningerne taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigent Simon Toft forelagde årsrapport for 2023. Bestyrelsesformand Mathias Halfdaner og Økonomiansvarlig Henrik Lind Eriksen uddybede enkelte vedligeholdelses- og driftspunkter.

Årets overskud for 2023 på kr. 269.260 blev foreslået disponeret således:

kr. 60.500	- Overført til hensættelse	(Vand- og varmemålere)
kr. 2.500.000	- Overført til hensættelse	(Udskiftning ibubånd vinduer)
kr. 2.000.000	- Overført til hensættelse	(Oliering af træværk)
kr. -4.291.240	- Overført til foreningen egenkapital	

Dirigenten gennemgik efter spørgsmål fra Henrik Lind Eriksen ligeledes, hvorfor egenkapitalen syntes at være negativ. Dirigenten gjorde opmærksom på, at såfremt foreningen benyttede hele det reserverede/hensatte beløb på cirka 6.5 mil, så ville det ikke kunne dækkes af foreningens likvide midler, og i det tilfælde ville foreningen mangle cirka kr. 2.5 mil, hvorfor revisor havde opgjort egenkapitalnote 8+9 på den foreliggende måde.

Årsrapporten 2023 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Dirigent Simon Toft gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024.

Økonomiansvarlig Henrik Lind Eriksen uddybede enkelte poster og besvarede enkelte spørgsmål.

Dirigenten tilføjede, at man i 2024, havde valgt at placerede en stor del af foreningens indestående på en højrentekonto (låst 3 måneder af gangen), således at renteindtægterne forventes, at kunne løbe op i kr. 50.000, hvilket selvfølgelig altid ville være afhængigt af det samlede indestående og renteniveauet i Danmark.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

	Budget 2024
Indtægter:	
Ejerforeningsbidrag	3.090.625
Øvrige indtægter (Leje)	125.000
Indtægter i alt	**3.215.625**
Udgifter:	
Forbrug- og offentlige afgifter	700.000
Forsikringer	150.000
Fællesudgifter grundejer	85.000
Vicevært og renholdelse	394.000
Administrationsomkostninger	246.000
Øvrige administrationsomkostninger	112.000
Vedligehold + hensættelser	700.000
Serviceabonnementer	223.500
Selskabslokaler	-93.000
Kajakker og kajpladser	25.000
Cykelskur	10.117
Afskrivninger	164.526
Udgifter i alt	2.717.143
Renteindtægter	-50.000
Renteudgifter	0
Driftsresultat	**548.482**

5. Bestyrelsens orientering om aktuelle fokusområder

Mathias Halfdaner oplyste forsamlingen om et par punkter som bestyrelsen vil arbejde videre med i løbet af 2024, hvoraf nedenstående var de mest presserende.

Vandskader genneralt
Oliebehandling af træværk på altaner.
Badebroen er begyndt at hænge.
Diverse spørgsmål blev besvaret.

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

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.

Mathias Halfdaner fortsætter som formand.

Henrik Lind Eriksen genopstillede til bestyrelsen. Derudover trådte Michael Molbech ind i bestyrelsen, Michael var tidligere suppleant og blev valgt ind som afløser for Anette Thelin, som ikke ønskede at genopstille.

Som suppleant blev den ny opstillede kandidat, Lars W. Christensen valgt.

Derudover stillede Marianne fra A.C.M. Vænge 13 C, 3. tv. Op som suppelannt, men idet Marianne ikke er medejer eller gift med ejer, kan hun jf. vedtægtens bestemmelser ikke vælges som suppleant. Bestyrelsen takkede dog ja til alle hjælpende hænder, hvorfor Marianne tilknyttes som medhjælper, men uden titlen suppleant.

Den samlede bestyrelse kunne sammensættes således:

Bestyrelsen:

Mathias Halfdaner (Formand)	(på valg i 2025)
Henrik Lind Eriksen	(på valg i 2026)
Roxana C. Jensen	(på valg i 2025)
Jacob Damkjær	(på valg i 2025)
Michael Molbech	(på valg i 2026)

Suppleanter:

Kurt Jensby	(på valg i 2025)
Claus Benjaminsen	(på valg i 2025)
Lars W. Christensen	(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**

Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at der var indkommet 6 forslaget, som alle kunne behandles og sættes til afstemning.

Det var dirigentens opfattelse, at alle forslag i den fremsendte form og formulering, ville kunne vedtages med simpelt flertal (efter fordelingstal).

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

1. **Tilføjelse til foreningens husorden.**
   Jacob Borg fremlagde sit forslag om at altanerne ikke må anvendes til opmagasinering af eksempelvis byggematerialer, kasser, dæk, rengøringsartikler o.l., for tage hensyn til ejendommens æstetiske fremtoning og at sikre et ensartet og præsentabelt udtryk.

   Efter en længere drøftelse i forsamlingen, tog dirigenten forslaget til afstemning, og kunne konstatere at størstedelen af de fremmødte (uden det var nødvendigt at optælle fordelingstal) stemte for forslaget, som således blev vedtaget.

2. **Tilføjelse til ejerforeningens husorden.**
   Jacob Borg fremlagde sit forslag om luftning af hunde, og andre husdyr på det grønne areal langs kanalen, skal forbydes helt. Husordenen har tidligere begrænset luftning af husdyr på det grønne areal til, at dette ikke måtte finde sted i månederne maj til august, men nu var ønsket at det blev gjort permanent.

   Efter en kort drøftelse i forsamlingen, blev forslaget vedtaget med en størstedel af stemmerne (det var ikke nødvendigt at optælle fordelingstal).

3. **Opsætning af skilte ved kanalhuset, samt brandvejen**
   Mathias Halfdaner havde fremlagt forslag om opsætning af skilte ved kanalhuset, samt brandvejen. Skiltene skal indikere at det er privat område og at der ikke er adgang for uvedkommende.

   Der blev gjort opmærksom på, at dette forslag vil medføre udgift i forbindelse med opsætning af skilte. Lokalpalen blev drøftet kort, for at specificere hvad der må sættes op, for at hindre gennemgang fra fremmede.

   Dirigenten tog efterfølgende forslaget til afstemning, hvorved forslaget blev vedtaget (det var ikke nødvendigt at optælle fordelingstal).

4. **Forbud om placering af nøglebokse.**
   Hasse A. Andreasen havde fremlagt forslag om et totalt forbud mod opsætning af nøglebokse på matriklen.

   Der blev refereret til de eksisterende regler for opsætning af nøglebokse, som skal håndhæves. Forslaget blev efter en længere drøftelse i forsamlingen sat til afstemning med oprindelig ordlyd. Forslaget blev forkastet (det var ikke nødvendigt at optælle fordelingstal).

5. **Etablering af P-zoner for ladcykler**
   Hasse A. Andreasen fremlagde forslag om oprettelse af 2-4 parkeringszoner, med plads til 12-14 ladcykler i alt. Zonerne skal oprettes i parkeringskælderen og der vil opkræves 1.200 kr. pr. år for at parkere ladcykler i zonerne.

   Bestyrelsen og p-lauget har i samarbejde været i gang med at se på lignende løsninger for parkering af ladcykler i p-kælderen. I forhold til kapaciteten i p-kælderen er der for nuværende ikke plads til 12-14 ladcykler, men måske 8 ladcykler. Aspektet i at der skal betales for en plads til cykler blev diskuteret, ligesom antal, placering mv. blev drøftet.

   Forslaget blev sat til afstemning som oprindeligt fremlagt. Forslaget blev forkastet med et stort antal stemmer mod forslaget (det var ikke nødvendigt at optælle fordelingstal).

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

6. Udendørs tøndesauna

Nikolaj Spanning fremlagde forslag om opførelse af en tøndesauna, med placering i umiddelbar forlængelse af fælleshuset (tegningsmateriale var vedlagt forslaget).

Finansieringen til opførelsen af saunaen, skal ske med et lån fra ejerforeningen, som vil blive tilbagebetalt med indtægterne for medlemskab i saunaklubben. Nikolaj præciserede at detaljerne i forslaget ikke var til debat og han ville have det fulde forslag sat til afstemning i sin nuværende form.

Matias Halfdaner foreslog en anden placering af saunaen, hvilket således kunne bringes til afstemning som et ændringsforslag, såfremt det oprindelige forslag ikke blev vedtaget. Det var dirigentens klare opfattelse, at det oprindelige forslag var mest vidtgående med henvisning til den ønskede placering af Saunaen, hvorfor dette jf. afstemningsprocedure således bringes til afstemning først.

Det oprindelige forslag blev sendt til afstemning. Afstemningen var meget tæt og dirigenten fandt det nødvendigt, at få optalt der præcise fordelingstal via skriftlig afstemning. Der blev ved fordelingstal afgivet 5.793 stemmer. Heraf var 2.851 imod forslaget og 2.942 var for forslaget. Forslaget var således vedtaget.

Grunden den meget tætte afgørelse, anbefalede dirigenten forslagsstiller/arbejdsgruppe at indgå i dialog med den øvrige bestyrelse/forening.
Dette med henblik på at sikre et lidt bredere flertal således, at en enkelt ejer eller et ejerskifte ikke senere hen, kan ende ud med at være tungen på vægtskålen, og forslaget blive annulleret eller ændret på en kommende generalforsamling.

Til referatet skal det nævnes, at der efterfølgende er modtaget indsigelse fra Mathias Halfdaner og Roxanna Jensen, med anmærkning om, at vedtagelsen krævede kvalificeret flertal grundet forslagets væsentlighed.

Det var/er dirigentens holdning, at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal, på samme måde som f.eks. en legeplads, cykelskur, skralderum eller øvrige fællesfaciliteter.

12. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt.

Der blev stillede flere spørgsmål omkring vandskaderne i ejendommene, som bestyrelsen behørigt besvarede. Bestyrelsen oplyste ligeledes at der vil blive lavet en opfølgning, på eventuelle ubesvarede spørgsmål på en ekstraordinær generalforsamling senere på året.

Adgang til storskrald – Der kommer flere og smider affald ud, som ikke bor i ejendommen – Hvilke tiltag kan eventuelt indføres - Der kan sættes nøglebrik op, men det må vurderes hvor mange penge foreningen vil bruge på dette i forhold til hvor stort problemet er.

Der henstilles til at der minimum to gange om året sættes strips på cyklerne, så der kan ryddes ud i hvor mange der står.

Der henstilles til at bestyrelsen er mere informative omkring deres arbejde, hvilke tiltag er der på tegnebrættet og hvad er handlingsplanerne.

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

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.

Bestyrelsen og administrator henviste alle til at læse mere på www.frederikskaj.dk/

Arbejdsdag er altid 2. lørdag i juni – I år således derfor 8. juni 2024

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet klokken 21:45.

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

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."

Simon Toft
LEA EJENDOMSPARTNER A/S CVR: 10006856
Dirigent
Serienummer: e4e41a4b-c8e2-4858-a7a3-30ebd851d415
IP: 194.182.xxx.xxx
2024-05-30 22:32:08 UTC

Frederik Clement Dannemand
Referent
Serienummer: 31ec929e-5b58-434d-b2e4-70a28d27d9e0
IP: 194.182.xxx.xxx
2024-05-31 07:56:44 UTC

Jacob Borg Damkjær
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 175a929a-8613-4a8a-8c54-f5e46374fcf1
IP: 89.23.xxx.xxx
2024-06-02 06:40:26 UTC

Henrik Lind Eriksen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 00f611ac-7f1f-41f8-9804-4845e90fc5c2
IP: 89.23.xxx.xxx
2024-06-03 18:51:50 UTC

Michael Greve Molbech
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2dc1173e-9771-4b23-a06e-9e27129f9471
IP: 93.160.xxx.xxx
2024-06-03 23:00:25 UTC

Roxana Cristina Jensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 63c8253e-58e9-445f-b9a2-12a21404bfae
IP: 188.182.xxx.xxx
2024-06-06 08:31:20 UTC

Penneo dokumentnøgle: 5X60G-XY0TW-8D0LL-Q53ET-JBVIA-E7MKN

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/validator**