

## Referat af ordinær generalforsamling

### i E/F Frederikskaj 2

Afholdt onsdag den 22. juni 2021 kl. 17.00 i fælleshuset, Frederikskaj 2

---

**Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2021
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne
9. Indkomne forslag.
10. Eventuelt.

Fremmødte: Der var repræsenteret 36 af foreningens 81 ejere, som enten var fremmødt fysisk eller via fuldmagt.

Derudover var Patrick Reimer (PGR) fra Lea Ejendomspartner A/S repræsenteret.

#### **1. Valg af dirigent og referent.**

Bestyrelsen foreslog PGR som dirigent og referent, som blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægtens bestemmelser. Således fastslog dirigenten at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig i alle dagsordenes punkter.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af forløbet men alene et beslutningsreferat.

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

Bestyrelsesformand Stefan gennemgik de væsentligste punkter fra den udsendte beretning.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

#### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.**

PGR fremlagde årsrapport for 2020. Resultatopgørelsen udviste et resultat på kr. 306.385,- som var overført fra foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2020 udgjorde kr. 350.901,-. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsrapporten, hvorefter årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

#### **4. Forelæggelse og godkendelse af budget.**

PGR gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021.

Budgettet lagde op til uændrede fællesudgifter på samlet set kr. 1.250.000.

Budget 2021 blev enstemmigt godkendt, og kan ses på næste side.

## E/F Frederikskaj 2

### Budget 2021



| note                               | Regnskab 2020    | Budget 2021      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Indtægter:</b>                  |                  |                  |
| Fællesudgifter                     | 1.250.004        | 1.250.000        |
| Diverse indtægter                  | 266              |                  |
| Vandregnskab tidl. År              | 151.910          |                  |
| <b>Indtægter i alt</b>             | <b>1.402.180</b> | <b>1.250.000</b> |
| <b>Udgifter:</b>                   |                  |                  |
| 1 Forbrugs- og offentlige afgifter | 252.130          | 246.000          |
| Forsikringer                       | 79.344           | 104.000          |
| Grundejerforening                  | 247.476          | 250.000          |
| Viceværtsservice                   | 76.425           | 80.000           |
| 2 Renholdelse                      | 198.782          | 207.000          |
| 3 Vedligeholdelse                  | 46.984           | 75.000           |
| Lovpligtigt elevatoreftersyn       | 43.591           | 25.000           |
| 4 Øvrige abonnemeter               | 13.082           | 65.000           |
| 5 Administration                   | 135.523          | 189.500          |
| Finansielle omkostninger           | 2.458            | 2.000            |
| <b>Udgifter i alt</b>              | <b>1.095.795</b> | <b>1.243.500</b> |
| <b>Driftsresultat</b>              | <b>306.385</b>   | <b>6.500</b>     |

#### 5. Valg af formand for bestyrelsen.

Foreningens nuværende formand Stefan [REDACTED] var på valg.

Stefan [REDACTED] genopstillede til formandsposten, og blev enstemmigt valgt for en periode 2-årig periode.

#### 6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Følgende var på valg for en ny 2 årig periode:

|                   |                      |                        |
|-------------------|----------------------|------------------------|
| Thomas [REDACTED] | Lejlighed [REDACTED] | (ønskede ikke genvalg) |
| Martin [REDACTED] | Lejlighed [REDACTED] | (ønskede genvalg)      |

Derudover udtrådte Esben [REDACTED] fra bestyrelsen. Til de ledige pladser i bestyrelsen opstillede:

|                   |                      |                   |
|-------------------|----------------------|-------------------|
| Thomas [REDACTED] | Lejlighed [REDACTED] | (vælges for 2 år) |
| Robert [REDACTED] | Lejlighed [REDACTED] | (vælges for 1 år) |

Begge ovenstående kandidater blev enstemmigt valgt uden modkandidater.

## Hermed består den samlede bestyrelsen af:

|                           |                      |                  |
|---------------------------|----------------------|------------------|
| Formand Stefan [REDACTED] | Lejlighed [REDACTED] | (på valg i 2023) |
| Thomas [REDACTED]         | Lejlighed [REDACTED] | (på valg i 2023) |
| Martin [REDACTED]         | Lejlighed [REDACTED] | (på valg i 2023) |
| Robert [REDACTED]         | Lejlighed [REDACTED] | (på valg i 2022) |
| Ditte [REDACTED]          | Lejlighed [REDACTED] | (på valg i 2022) |

## 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Som suppleanter blev valgt:

|                   |                      |                  |
|-------------------|----------------------|------------------|
| Line [REDACTED]   | Lejlighed [REDACTED] | (på valg i 2023) |
| Bjarne [REDACTED] | Lejlighed [REDACTED] | (på valg i 2022) |

## 8. Valg af revisor.

Aaen & Co. Blev enstemmigt genvalgt som revisor.

## 9. Indkomne forslag fra bestyrelsen og ejere.

### Forslag 1: Ansvar for ruder

Forslaget blev gennemgået af bestyrelsen. Forslaget var stillet for at få afklaret om ejerforeningen eller ejer har vedligeholdelsespligten af ruder.

Forslaget var inddelt i en A og B del. B delens ordlyd var "Den enkelte ejerlejlighed foranlediger og bekoster selv udskiftning af ruder i udvendige døre og vinduer i sin lejlighed ved skader, punktering og lignende".

Teksten indføres i husordenen. Den enkelte ejer anbefales at undersøge dækning i tilknytning til egen indboforsikring.

Vedtaget med stort flertal for B delen af forslaget.

Forslag er vedlagt referatet.

### Forslag 2: Hegn og låger i hække.

Forslaget blev gennemgået af bestyrelsen. Efterfølgende var et enkelt afklarende spørgsmål omkring placeringen af evt. Havelåge.

"Det er tilladt at opsætte et lavt trådhegn mellem hækplanterne og at opsætte en lav havelåge på den indvendige side af hækken. Begge dele skal dog have en udformning så de, fra ydersiden af hækken, skjules af en udvokset hæk. Opførsel må ikke påbegyndes, medmindre bestyrelsen er ansøgt og har godkendt det konkrete projekt. "

Vedtaget med stort flertal

Teksten indføres i husordenen.

Forslag er vedlagt referatet.

### Forslag 3: Reduceret tidsrum for håndværkerstøj.

Forslagsstiller var ikke fremmødt. Generalforsamlingen ønskede forslaget behandlet alligevel. Der var enighed om, at tiderne i weekenden, i det fremsendte forslag, var for indskrænkende. Dog blev forslaget først behandlet i forslagens fremsendte form. Dette blev ikke vedtaget.

Dirigenten oplyste, at et forslag ikke må ændres væsentligt hvis det skal kunne behandles. Der var derfor enighed om, at forslaget godt kunne ændres til, at håndværkerstøj er tilladt i tidsrummet:

Hverdage 8-18

Lørdage, søndage og helligdage 10-15

De nye tidsbegrænsninger for støj indføres i husordenen.

Vedtaget med stort flertal

#### **Forslag 4: Værelser og fælleslokale udlejning til eksterne.**

Forslagsstiller gennemgik forslaget samt motivationen bagved. Efterfølgende blev forslaget diskuteret af generalforsamlingen. Flere gav udtryk for at lokalet var meget udlejet, eller har haft svært ved at finde ledige dage når lokalet ønskes lejet

Forkastet med stort flertal imod.

#### **Forslag 5: Opstilling af cykelbøjler.**

Forslagsstiller gennemgik forslaget samt motivationen bagved. Generalforsamlingen udviste stor interesse for forslaget. Flere ønskede dog ikke cykelbøjler placeret tæt ved vinduer eller på grønne arealer. Bestyrelsen oplyste at forslaget vedrører Grundejerforeningen – men at bestyrelsen vil tage forslaget med videre til behandling såfremt det vedtages på generalforsamling.

Forslag er vedlagt referat.

Vedtaget med stort flertal.

#### **Forslag 6: Behandling af skægkræ.**

Forslagsstiller og bestyrelsen gennemgik forslaget. Herefter bød flere ind med de problemer de har oplevet med skægkræ. Efterfølgende var en længere diskussion om problemet. Flere var i tvivl om problemet vil blive løst, og blot opstå kort tid efter igen. Enkelte oplyste om metoder de havde haft succes med at holde antallet af skægkræ nede. Mange savnede mere viden omkring skadedyret og behandlingen.

Bestyrelsen oplyste problemet har været vendt i Grundejerforeningen med DEAS, der repræsenterer PFA's lejeboliger. DEAS vil dog ikke engagere sig, da der ikke foreligger dokumentation for tilstedeværelse af skægkræ i lejeboligerne.

Forslaget var delt op i 3 forslag. De to første forslag blev forkastet. Det tredje og mest lempelige forslag for ejere og for-  
ening blev vedtaget med stort flertal.

Forslag er vedlagt referat.

#### **Forslag 7: Naturhegn og udskift jord.**

Forslagsstiller gennemgik forslaget samt motivationen bagved. Forslaget blev efterfølgende diskuteret af generalforsamlingen. Generalforsamlingen blev oplyst, at forslaget formentlig vil kræve en vedtægtsændring. Alternative løsninger blev diskuteret.

Forkastet med stort flertal imod.

Der var stor forståelse for forslagsstillernes frustration omkring problemet med hækkene. Der blev derfor aftalt, at en løsning må findes på en ekstraordinær generalforsamling. Forslagsstiller blev anbefalet, at stille forslaget hvor de berørte ejere selv finansierer hegn, da det kunne give større opbakning.

Anden del af forslaget omkring udskiftning af jord manglede økonomisk konsekvens for foreningen. Bestyrelsen oplyste de har været i kontakt med et gartnerfirma, som har givet et tilbud på 500.000 kr. tilbuddet vedrører dog genopretning af alle udenomsarealer i hele grundejerforeningen. Mange var enige om, at der skulle gøres noget ved hækkene. Der var enighed om, at en ekstraordinær generalforsamling eller grundejerforeningen skulle behandle løsninger yderligere. Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling efter sommerferien, når der foreligger revideret forslag.

#### **Forslag 8: Diverse forslag.**

Forslagsstiller var ikke fremmødt. Blandt de fremmødte blev forslag om "parasoller til fælleshustag" og "legeplads eller små

legestationer" genfremstillet. Forslagene blev diskuteret blandt de fremmødte. Især spørgsmål omkring ansvar og evt. forsikring savnede generalforsamlingen svar på.

Begge forslag blev forkastet med stort flertal imod.

#### **10. Eventuelt,**

- Da en del parkeringspladser forsvinder i forbindelse med MTH's kommende byggeri mod Sydhavnsgade spørges der til midlertidige løsninger. MTH har indikeret overfor bestyrelsen, at de kommer med forslag til alternativer, men der er endnu ikke modtaget konkrete forslag.

- Bestyrelsen blev spurgt om der kunne opføres pullerter på vejen mellem bebyggelsen og Metrohegnet, ligesom på andre veje i grundejerforeningen. En tidligere generalforsamling har fravalgt dette, og der skal derfor fremsættes forslag til en ny generalforsamling hvis en beboer ønsker denne løsning.

- Der var ønske om at der blev kæmpet for opladestandere til elbiler i tilknytning til fremtidig parkeringsløsning. Bestyrelsen oplyste, at de ikke selv kan beslutte om der opføres opladestandere. Men hvis bestyrelsen får muligheden, vil de prøve.

- Flere mente der blev parkeret langs med volden mod metrohegnet, der ikke må parkeres, men at Copark ikke gjorde noget ved dette. Der var enighed om, at Copark skulle opdateres på hvor der måtte parkeres. Men at ejerne først skulle adviseres, så ejerne er forberedte på, at de ikke må holde de berørte steder.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20:25.

Nærværende referat er underskrevet af dirigenten via Penneo jf. vedtægternes § 7.6

# 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.”

**Patrick Grambye Reimer**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:32240135-RID:54896927

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-07-08 12:17:05Z

NEM ID 

**Patrick Grambye Reimer**

**Referent**

Serienummer: CVR:32240135-RID:54896927

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-07-08 12:17:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OWGB2-2TWV-05278-Z02AC-SEDO3-J5WZO

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 tidsstempelt 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>