

Referat af ordinær generalforsamling

I E/F Frederikskaj 2

Afholdt torsdag den 12. april 2018 kl. 18.00 i fælleshuset

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 årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2018.
5. Valg af formand for bestyrelsen. Ghazaleh [REDACTED] På valg 2018, genopstiller.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen:
Casper [REDACTED] På valg i 2019.
Jeppe [REDACTED] På valg i 2019.
Susanne [REDACTED] På valg i 2018. genopstiller.
Morten [REDACTED] (direktør i ejendomsselskabet Solbærparken a/s). På valg i 2018.
7. Valg af to suppleanter. Susanne [REDACTED] og Morten [REDACTED] (direktør i ejendomsselskabet Solbærparken a/s) er indtrådt i bestyrelsen siden sidste generalforsamling. 2 nye suppleanter skal vælges.
8. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
9. Vedtagelse af nye vedtægter. Bestyrelsen foreslår nye/ajourførte vedtægter vedtaget og tinglyst. Udkastet til nye vedtægter er vedlagt denne indkaldelse.
10. Forslag fra bestyrelsen: Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsesmedlemmerne honoreres jf. gældende regler for udført arbejde i 2016 og 2017. I alt kr. 15.000.
11. Indkomne forslag.
12. Eventuelt.

Fremmødte: Der var repræsenteret 51 af foreningens 81 ejere, med et samlet fordelingstal på 5074 ud af ejendommens i alt stemmeberettigede 8017 fordelingstal.

Derudover var bestyrelsen samt Nicolai Pihl Christensen (NPC) fra Lea Ejendomspartner as repræsenteret.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog NPC som dirigent og referent. NPC blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter dog således at forslag om nye vedtægter stillet under punkt 9 krævede kvalificeret flertal både efter antal og efter fordelingstal for beslutning.

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

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

Foreningens formand Ghazaleh læste beretningen op og fokuserede på de områder som bestyrelsen gennem det første år havde brugt meget tid på samt nye og kommende projekter. Beretningen vedlægges dette referat.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen om blandt andet blødgøringsanlægget. Det blev fra bestyrelsen oplyst, at denne investering ville gå gennem grundejerforeningen og bestyrelsen heri allerede var godt i gang med at afhjælpe foreningens problem med kalk i vandet.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

NPC fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et resultat på kr. 244.775,- som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2017 udgjorde kr. 244.775,-. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet og de fremmødte gav udtryk for stor tilfredshed med resultatet og det arbejde bestyrelsen havde gjort for at reducere omkostningerne i foreningen.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2018

NPC gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 med uændrede fællesudgifter.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen på blandt andet honorar til bestyrelsen som skulle vedtages under punkt 9. Nogle gav udtryk for at det var et frivilligt arbejde mens hovedparten gav udtryk for at bestyrelsens store arbejdsindsats selvfølgelig skulle honoreres med et beskedent vederlag.

Det fremlagte budget for 2018 blev enstemmigt godkendt.

5. Valg af formand for bestyrelsen.

Foreningens nuværende formand Ghazaleh [REDACTED] var på valg og havde givet udtryk for ønske om genvalg. Der var ikke andre ejere, der ønskede og stille op og under applaus blev foreningens nuværende formand valgt for en ny 2 årig periode.

6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Følgende var på valg for en ny 2 årig periode: Susanne [REDACTED] samt Morten [REDACTED] fra Solbærparken a/s

Til bestyrelsen blev valgt:

- Susanne [REDACTED]
- Rachel [REDACTED]

Hermed består den samlede bestyrelsen af:

Formand Ghazaleh [REDACTED]	ejer af lejlighed [REDACTED]	(på valg i 2020)
Susanne [REDACTED]	ejer af lejlighed [REDACTED]	(på valg i 2020)
Rachel [REDACTED]	ejer af lejlighed [REDACTED]	(på valg i 2020)
Casper [REDACTED]	ejer af lejlighed [REDACTED]	(på valg i 2019)
Jeppe [REDACTED]	ejer af lejlighed [REDACTED]	(på valg i 2019)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Som suppleant blev valgt Morten [REDACTED] ejer af lejlighed [REDACTED] valgt for en 1 årig periode.

8. Valg af revisor.

Aaen & Co. Blev enstemmigt genvalgt som revisor.

9. Indkomne forslag fra bestyrelsen og ejere.

Forslag A: Vedtagelse af nye vedtægter. Bestyrelsen foreslår nye/ajourførte vedtægter vedtaget.

Bestyrelsens oplæg med de primære rettelser/ændringer var sammen med hele udkastet til nye vedtægter udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen ved Casper motiverede herefter forslaget og baggrunden til de mange ændringsforslag. Foreningens nuværende vedtægter var en typisk standard vedtægt for ny opførte ejerforeninger og tog ikke højde for de individuelle ting i E/F Frederikskaj 2

En ejer gjorde opmærksom på, at han ikke mente at bestyrelsens forslag kunne behandles da ændringsforslaget til § 5.3 var ulovligt og foreningen ikke havde hjemmel til at opkræve bøder for udeblivelse på arbejdsdage og forslaget derfor krævede enstemmighed fra alle ejere.

Dirigenten oplyste forsamlingen, at det var korrekt forstået at bestyrelsen ikke havde nogen juridisk hjemmel til at opkræve gebyret og det ikke var en pengepligtig ydelse der kunne viderebringes til retslig inkasso. Bestyrelsen ønskede dog muligheden for at kunne opkræve et gebyr fordi tilslutningen til disse arbejdsdage var meget lille og det var en mulighed for foreningen til at få lavet en del arbejde på ejendommen og dermed spare nogle udgifter.

Der var efterfølgende en del debat blandt bestyrelsen og de fremmødte ejere. Debatten gik primært på punktet i § 5.3 omkring arbejdsdag samt ejerens eksklusive brugsret jf. § 16.1. På baggrund af denne debat og flere tilkendegivelser/opfordringer fra forsamlingen om ikke bestyrelsen ville trække disse to forslag således at bestyrelsens store og dygtige arbejde ikke ville falde besluttede bestyrelsen sig efter en kort intern snak til at trække ændringsforslag 5.3 samt 16.1 fra det generelle vedtægtsforslag.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget jf. vedtægternes § 6.3 kunne vedtages såfremt 3/4 af foreningens ejere var fremmødt og det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 3/4 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For stemte: 49 ejere svarende til 4861 fordelingstal.

Imod stemte: 2 ejere svarende til 213 fordelingstal.

Forslaget blev **dermed foreløbigt vedtaget** og bestyrelsen vil indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan endelig vedtages såfremt 3/4 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal stemmer for uagtet antallet af fremmødte ejere.

Bestyrelsen indkalder jf. vedtægterne ejerne til ekstraordinær generalforsamling indenfor 4 uger til endelig vedtagelse af forslaget.

Forslag B: Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsesmedlemmer honoreres efter gældende takster for skattefri vederlag.

Punktet var drøftet og debatteret under punkt. 4 – budgetforslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 51 ejere for og et samlet fordelingstal 4861

Forslaget blev dermed vedtaget og er allerede indarbejdet i budget 2018. Det blev ligeledes oplyst, at det altid vil være den til hver tid siddende bestyrelsen der indstiller og fordeler det skattefrie honorar ud fra bestyrelsens interne retningslinjer omkring ansvarsområder og arbejdsopgaver.

Forslag C: 12 måneders valgperiode til alle bestyrelsesmedlemmer.

Forslagsstillere Rachel [REDACTED] & Mads [REDACTED] trak forslaget da det ikke ville være hensigtsmæssigt såfremt hele bestyrelsen kunne trække sig ved hver årlig generalforsamling. Det var også ideen med at posterne blev valgt for henholdsvis 1 og 2 år på foreningens stiftende generalforsamling.

11. Eventuelt.

- Allan fra lejlighed [REDACTED] orienterede omkring muligheden for at etablere/oprette et vinterbadelaug. Beslutningen ville skulle gennem grundejerforeningen og besluttes på deres generalforsamling men der blev opfordret til at lave en arbejdsgruppe som kunne gå videre med sagen og få forslaget stillet på grundejerforeningens kommende generalforsamling.
- Der er udfordringer med varmen i ejendommen. Casper fra bestyrelsen har haft løbende dialog med MTH og de har accepteret at der er et generelt problem. PFA og DEAS er i dialog med MTH og der vil blive lavet en gennemgang af opgang C ved et eksternt VVS-firma
- Vedligeholdelsen af ventilationen i lejlighederne påhviler ejer. Der arbejdes på en fælles rabataftale med et ventilationsfirma som 2 gange om året vil stå for opgaven. Bestyrelsen vil oplyse nærmere på hjemmesiden.
- Gode råd omkring ejendommen og lejligheder vil fortsat blive lagt på hjemmesiden.
- Ønske om en eller flere små legepladser. Bestyrelsen gjorde opmærksom på at det skulle besluttes på en generalforsamling og opfordrede de ejere der måtte have lyst til at lave et udvalg uden om bestyrelsen og dernæst fremsende ideer, placering, forslag samt økonomi til en kommende generalforsamling.

- Henstilling til ejerne om at parkere ordentlig således at cyklerne kan komme ud fra skuret.
- Booking af fælleslokale. Der er et ønske til bestyrelsen om at der sikres en tilbagemelding når der bookes.
- Bestyrelsen ønsker stadig hjælp fra ejere indenfor konkrete fag såsom byggesagkyndig, IT og juridiske kompetencer. Henvend dig til bestyrelsen, hvis du besidder nogle af disse kompetencer.
- Bestyrelsen vil stadig gerne opfordre alle ejere til at bruge hjemmesiden og holde sig orienteret omkring ejendommen derinde.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævde generalforsamlingen kl. 20.50.

Nærværende referat er underskrevet af dirigenten jf. vedtægternes § 7.6

Underskrift:

Dato: 25/4-2018



LEA EjendomsPartner as
Kobbervej 8 Tlf: 44 57 03 40
2730 Herlev Fax: 44 57 03 39
Email: lea@lea.dk
www.lea.dk

Dirigent