

## Referat af ordinær generalforsamling i E/F Kajkanten

År 2017, den 20. april kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kajkanten på adressen Kulturhuset/Lysthuset, Islands Brygge 18, 2300 S 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 det indeværende regnskabsår.
5. Forslag:  
Forslag a) Bestyrelsen foreslår følgende vedtaget på generalforsamlingen:  
E/F Kajkanten reserverer og hensætter et samlet beløb på i alt 1,6 mio. kr. fra henholdsvis Grundfonden og fra driftsbudgetterne i perioden 2017-2022 jf. skema. Beløbet benyttes til vedligeholdelse af ejendommen. Bestyrelserne i 2017-2022 vil være ansvarlig for udførelsen. – se bilag 1.  
Forslag b) Bestyrelsen foreslår følgende vedtaget på generalforsamlingen:  
E/F Kajkantens egenkapital forøges roligt til ca. 150.000 kr. senest i år 2022 via benyttelse af årenes overskud. Bestyrelserne i 2017-2022 vil være ansvarlig for dette. – se bilag 1.  
Forslag c) Forslag til afskærmning mod havnekanten – se bilag 2.
6. Valg af formand for bestyrelsen.  
Hans Stubbe Teglbjærg er på valg.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.  
Lars Lundby er på valg.
8. Valg af to suppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
11. Eventuelt.

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

Formanden bød velkommen og foreslog Ashkan Ahmadinia, Datea A/S valgt til dirigent og Michael Topsøe-Jensen, Datea A/S valgt til referent. Begge blev enstemmigt valgt.

Dirigenten indledte med at konstatere at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet og dermed lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten konstaterede at der i fordelingstal var mødt 1551 ud af 5836 mulige, 17 lejligheder var repræsenteret heraf 3 ved fuldmagt.

Dirigenten foreslog at punkt 4 godkendelse af budget 2017 behandles efter punkt 5, da forslagene kan influere på behandlingen af budgettet.

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

En længerevarende strid med JM Danmark er resulteret i, at de har accepteret at betale for en omlægning af låsene og alle hovednøgler er nu dokumenteret. Udlånte nøgler bortkommet som er blevet erstattet. Uhensigtsmæssigheder ved nøglesystemet rettet med det nye system.

Varmt vands problem: Der mangler stadig at blive gennemgået 10 lejligheder. Bestyrelsen sender mail til de 10 lejligheder der mangler at blive gennemgået.

Vandskade. Strid mellem entreprenør NCC/Richardt Hansen og HOFOR. Lægge sag an med HOFOR mod Richard Hansens forsikringsselskab. Ejere orienteres om hvordan sagen vil blive håndteret og hvordan de enkelte skaderamte ejere skal forholde sig. De skadelidte medlemmer af ejerforeningen kan ikke påregne at få erstatning før sagen har fundet en løsning.

Hækplanter erstattet efter omfattende skader fra alle kanter.

Elevatorer har efter nogle år med mange problemer, kørt uden problemer i 2016.

5 års gennemgang. Forældelse – der skulle have været gjort indsigelse inden der er gået 3 år, så generelt står foreningen svagt ved mangelsindsigelser. Bestyrelsen vil gøre hvad der er muligt for at gøre fejl og mangler gældende overfor JM Danmark.

Formanden takkede bestyrelsen og Jan Byrgesen for en stor og værdifuld indsats. Formanden takkede tillige Datea for god støtte til bestyrelsen i det forgangne år.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Indtægter har været som forventet i budgettet. Årets resultat er kr. 139.796 mod forventet kr. 0. Det bedre resultat skyldes primært mindre udgifter til vedligeholdelse, mindre forbrug på ekstern konsulentbistand og mindre forbrug på Øvrig administration.

Noter Bygning indvendig diverse, maling 11.000, LED og opalskærme.

Indtægter under Vedligeholdelse (note 2) skyldes overdækning på hensættelser, som tilbageføres og derfor optræder, som en indtægt i regnskabet.

Resultat 139.796. Resultat disponering: Kr. 17.695 overføres til næste år, kr. 50.000 hensættes til Vedligeholdelsesplan 2017-2022, kr. 50.000 hensættes til ståldøre i kælder, kr. 22.101 hensættes til rådgivning.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.**

Ashkan Ahmadinia gennemgik budgettet idet, han indledte med at gøre opmærksom på at 2. kolonne skulle have været benævnt 'Budget 2016'.

Der budgetteres med uændret betaling til fællesudgifter.

I budgettet er medtaget de projekter og dispositioner som er indeholdt i de forslag bestyrelsen har fremlagt på generalforsamlingen.

Der budgetteres med et resultat på kr. 0 efter hensættelse til Vedligeholdelsesplan 2017-2022 på kr. 50.000.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5. Forslag:**

a) Lars Lundby motiverede forslaget idet der henvises til det udsendte bilag, som skitserer hvorledes bestyrelsen forestiller sig vedligeholdelsen udført.

Det er uden held blevet forsøgt at få 'JM Danmark' til at ordne afløbende på altanerne.

Det foreslås at ejerforeningens reserver og hensættelser øges til samlet 1,6 mill. med midler fra henholdsvis grundfonden og driften i årene 2017-2022.

Dirigenten tilkendegav at forslag a og b principielt kun kan vedtages for 1 år ad gangen, da generalforsamlingen ikke kan forpligte medlemmerne for mere end tiden frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, som formuleret i bilag 1 udsendt med indkaldelsen til generalforsamling.

b) Det foreslås at der disponeres således at ejerforeningens egenkapital i årene 2017-2022 øges til kr. 150.000.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, som formuleret i bilag 1 udsendt med indkaldelsen til generalforsamling.

c) Lasse Nørup motiverede forslaget, og fremhævede især et øget pres på arealerne omkring ejendommen fra tilfældigt forbi passerende og hundeluftere.

Det blev foreslået at opsætte skilte med 'Hundeluftning forbudt'.

Forslag om pullerter i stedet for granit søjlerne og en ændret beplantning der fylder hjørnet ud, så det ikke bliver en 'hygge-krog'.

Bestyrelsen tilkendegav at man vil tage kommentarerne med i de videre overvejelser idet det vurderes at kunne holdes inden for den økonomiske ramme bestyrelsen har opstillet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6. Valg af formand for bestyrelsen.**

Hans Stubbe Teglbjærg valgt uden modkandidat.

**Ad 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Følgende blev valgt til bestyrelsen uden modkandidater:

Ronnie Sørensen

Camille Øby

Peter Sørensen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Hans Stubbe Teglbjærg, valgt til 2019.

Lasse Birkegaard Nørup, valgt til 2018.

Ronni Sørensen, valgt til 2019.

Camille Øby, valgt til 2019.

Peter Sørensen, valgt til 2018.

Ad 8. Valg af to suppleanter.

Lars Lundby, valgt til 2019.

Ole Bernhard Nielsen, valgt til 2018.

**Ad 9. Valg af administrator.**

Datea enstemmigt genvalgt.

**Ad 10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.**

BDO enstemmigt genvalgt.

**Ad 11. Eventuelt.**

Affaldskakt: Affald skal i 15 liters poser der er lukket. Tilstopning af affaldsskakten er dyrt at reparere.

Brandregulativet foreskriver at der ikke må stå private effekter på trapper og i gangarealer. Det er vigtigt at redningsmandskab ved brand eller anden akut opstået situation kan komme uhindret frem.

Mulighed for at få låst større genstande inde i skaktrummene. Henvendelse til bestyrelsen hvis man ønsker at få låst noget sikkert inde.

Handicap p-pladser til de der har behov i ejendommen.

Bestyrelsen vil påbegynde kontrol af brugen af p-licenser, så det på sigt kan sikres at p-pladserne der er forbeholdt beboerne kun anvendes af beboerne.

Demonstration af pumpeanlægget med efterfølgende grill og hygge 28. Juni 2017, 18.30.

Genbrugsskuret er til stadighed plaget af at affaldet henstilles usorteret ved skuret. Bestyrelsen henstiller at man ikke bare henstiller sit genbrugs affald når der ikke er plads i skuret.

Ejerforeningens Facebook gruppe: Kajkanten-islandsbrygge??.

Bestyrelsen opfordres til at overveje om der evt. skal skiltes på en anden måde ved genbrugsskuret.

Ønske om juletræ igen i 2017.

Kl. 20.30 hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede forsamlingen for god ro og orden.

Referatet underskrives digitalt af dirigenten. Dokumentationen for digital underskrivelse er et selvstændigt dokument vedhæftet referatet.