



## Referat af ordinær generalforsamling 2023 i E/F Østkajen

Generalforsamlingen fandt sted den 23. maj kl. 20.00 på Restaurant Kalvø, Kalvøvej 20, 3600 Frederikssund.

### DAGSORDEN VAR

1. Valg af dirigent
2. Gennemgang af juridisk notat vedr. vedligeholdelse af terrassefronter v/advokat
3. Bestyrelsen beretning for det seneste forløbne regnskabsår
4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
  - a. Bestyrelsen foreslår at indbetalingen til grundfonden genoptages pr. 01.07.2023 i overensstemmelse med vedtægtens § 17.  
Dette til imødegåelse af kommende vedligeholdelsesopgaver på ejendommen.
  - b. Bestyrelsen foreslår, at der indbetales et ekstraordinært fællesbidrag på kr. 100.000,00 pr. kvartal fra den 01.07.2023 til 30.06.2025 til opsparing til vedligeholdelse af terrasser.
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand for bestyrelsen:  
Formand Ivar Green-Paulsen (#52) – genopstiller ikke.  
  
Heidi Jensen (# 16) opstiller som formand for 1 år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
  - Yvonne Hansen (#13) på valg – Modtager genvalg
  - Kurt Sørensen (#32) på valg – Modtager genvalg
  - Inge Bjerager (#50) på valg i 2024
  - Bente Nissen (#12) på valg i 2024
9. Valg af suppleant til bestyrelsen:
  - Janik Zimmermann (#44) på valg – genopstiller ikke.
  - Heidi Jensen (#16), på valg - opstiller som formand.  
Ronni Hansen (#8) opstiller som suppleant  
Ivar Green-Paulsen (#52) opstiller som suppleant
10. Valg af administrator.  
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S
11. Valg af revisor.  
Bestyrelsen foreslår genvalg af Dansk Revision



## 12. Eventuelt.

- a. Bestyrelsen ønsker en drøftelse om vedligeholdelse af terrasser.
- b. Bestyrelsen fremlægger information om arbejdsfordeling og forventninger til bestyrelsen.

### AD 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev i øvrigt konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 36 ud af 54 mulige lejligheder udgørende i alt 722 ud af 1000 mulige stemmer efter fordelingstal.

### AD 2

Formanden redegjorde kort for, hvorfor man havde valgt at få udarbejdet et notat om udgiftsfordelingen i forbindelse med udskiftning af terrassefronter.

Advokat Niels Erlandsen foretog en gennemgang af notatet samt konklusionen i forbindelse hermed. Notatet er vedlagt nærværende referat.

Advokat Niels Erlandsen gennemgik endvidere, hvordan finansieringen af et større projekt i en ejerforening normalt bliver gennemført.

På en generalforsamling besluttet projektet og man opretter en byggekredit til betaling af udgifter mens projektet står på. Hvis foreningen har en opsparing til formålet, kan man tillige benytte disse midler, forinden byggekreditten tages i brug. Når projektet er afsluttet, laves en opgørelse over byggeprojektet, hvor alle ejere har mulighed for at indbetale deres andel af udgiften. Indbetales der ikke, så deltager man automatisk i fælleslånet. Renter på et fælleslån opgøres en gang årligt over for ejerne, og de er fradragsberettigede. Advokaten oplyste endvidere, at en ejerforeningen jf. retspraksis har en ret god sikkerhed for deres tilgodehavende.

Renten på et fælleslån er typisk variabel, og løbetiden typisk mellem 5 og 20 år.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og der var en drøftelse herom.

### AD 3

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Formanden knyttede alene enkelte kommentarer til beretningen.

Formanden indledte med, at alle bedes huske på, at bestyrelsesarbejdet er frivilligt arbejde, og at alle medlemmer i foreningen bedes huske det – både nu og i fremtiden.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til den udsendte beretning. Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

### AD 4

Dirigenten fremlagde årsrapporten for 2022 og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev godkendt.



## AD 5

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen havde stillet to forslag med økonomisk konsekvens, som var indarbejdet i det fremlagte budget for 2023. Dirigenten besluttede, at de to forslag skulle behandles selvstændigt, forinden der kunne ske en godkendelse af budgettet.

Dirigenten fremlagde budget for 2023, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

### Ad 5 a

Dirigenten læste forslaget højt, og der var en drøftelse herom.  
Forslaget i sin ordlyd blev sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

### Ad 5 b

Dirigenten læste forslaget højt, og der var en drøftelse herom.  
Forslaget i sin ordlyd blev sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten satte herefter det samlede budget 2023 til godkendelse.  
Budgettet blev godkendt.

## AD 6

### Forslag fra (#39) – Forslag om stolelift til trapper

Forslagsstiller motiverede forslaget, og der var en kort drøftelse herom.

Et medlem blev præciseret, at det var vigtigt med individuelle tilladelser, idet den enkelte kan vælge forskellige løsninger og, at da der er i forbindelse hermed vil være forskellige tiltag/vedligeholdelses-/rehabiliteringsopgaver den enkelte skal på se i forbindelse hermed.

Dirigenten præciserede, at uagtet vedtagelse af nærværende forslag, skal foreningens øvrige bestemmelser i vedtægter og husorden forsat overholdes.

Forslaget:

"Afstemning om at give mulighed for opsætning af en sammenklappelig stolelift på udvendige trapper, såfremt der ikke er udefra kommende forhindringer.

Et Ja betyder, at ejerforeningen ikke vil modsætte sig, at beboere går videre med tiltag i retning af at få opsat en sådan stolelift."

Forslaget blev sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

## AD 7

Heidi Jensen (#16) blev valgt som formand for 1 år

## AD 8

Yvonne Hansen (#13) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Kurt Sørensen (#32) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

## AD 9

Suppleanter

Ronni Hansen (#8) blev valgt som ny suppleant

Ivar Green-Paulsen (#52) blev valgt som ny suppleant



Bestyrelsen består herefter af:

Formand Heidi Jensen (#16) – på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Yvonne Hansen (#13) - på valg i 2025.

Bestyrelsesmedlem Kurt Sørensen (#32) – på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Inge Bjerager (#50) – på valg i 2024

Bestyrelsesmedlem Bente Nissen (#12) – på valg i 2024

Suppleant Ronni Hansen (#8) – på valg i 2025

Suppleant Ivar Green-Paulsen (#52) – på valg i 2025.

## AD 10

Real Administration blev genvalgt som administrator.

## AD 11

Dansk Revision blev genvalgt som revisor.

## AD 12

### Ad 12 a - Drøftelse om vedligeholdelse af terrasser.

Et medlem spurgte til vedligeholdelse af udhuse. Bestyrelsen oplyste, at ejerforeningen hidtil har betalt for brædder og maling.

Et medlem spurgte hvor bestyrelsen havde modtaget det urimelige høje tilbud til terrasseprojektet fra. Bestyrelsen oplyste, at man alene havde anmodet foreningens faste tømmer om at komme med et overslag til den indledende proces, og at der, når bestyrelsen kommer længere i projektet, naturligvis skal indhentes tre konkrete tilbud.

Medlemmet fastholdt at overslaget var urimeligt højt. Bestyrelsen opfordrede til, at medlemmet selv var velkommen til at indhente tilbud.

Et medlem spurgte om man i stedet for træ kunne bruge kunstigt materiale - dette ville nedsætte vedligeholdelsen. Der var en debat herom.

Der fulgte endvidere længere debat om emnet, og bestyrelsen fik gode input til deres videre arbejde.

### Ad 12 b - Bestyrelsen fremlægger information om arbejdsfordeling og forventninger til bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen havde lavet en arbejdsfordeling, og at akutte henvendelser direkte til bestyrelsesmedlemmet skal ske i overensstemmelse med denne oversigt.

Alle øvrige henvendelser skal tilstilles bestyrelsesmailen [bestyrelse@amsterdamhusene.dk](mailto:bestyrelse@amsterdamhusene.dk), hvor bestyrelsen vil fordele henvendelserne mellem sig.

## STØJ

Et medlem oplyste, at der oplevedes meget store gener, døgnet rundt, fra underboen i #1 – Erhvervslejligheden. Medlemmet oplyste, at der ikke længere blot blev drevet café fra lejligheden, men at der blev drevet et produktionskøkken.

Lokalplan anfører hvilke typer erhverv som må være i lejemålet. Medlemmet har ikke kunnet finde tilladelser til, at der må drives denne type af erhverv i erhvervslejligheden. Foreningen/bestyrelsen må forvente at modtage en klage i forbindelse hermed.

En beboer spurgte om man havde henvendt sig direkte til lejeren i erhvervslejemålet. Det blev oplyst, at man havde forsøgt dialog, men var blevet smidt ud, da de midt om natten skulle producere til næste dag, samt at man måtte forvente mere af den slags aktiviteter.



Et andet medlem, som bor på 2. sal over erhvervslejemålet, bekræftede at de også oplevede natlige gener i forbindelse hermed.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at foreningens vedtægter og husorden gælder for alle medlemmer i foreningen. Hvis medlemmerne i foreningen har lejet deres lejligheder ud, er medlemmet forpligtet til at påse, at deres lejer overholder foreningens vedtægter og husorden.

Der var en yderligere drøftelse om emnet.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere punkter til behandling.

Dirigenten takkede af. Generalforsamlingen blev hævet.

Jf. vedtægtens § 6-5 underskrives referatet af dirigenten,  
Referatet underskrives og dateres digitalt via penneo.dk

# Notat om udskiftning af terrassefronter

## 1. INDLEDNING

Ejerforeningen Østkajen, CVR-nr. 33 99 38 89 ("Ejerforeningen") står overfor et vedligeholdelsesprojekt, hvor terrassefronterne (afskærmning) på terrasserne i stueplan er udtjente og skal udskiftes. Ejerforeningen har i den forbindelse bedt os vurdere, hvorledes udgiften til udskiftning af terrassefronterne og maling heraf skal fordeles mellem Ejerforeningen og de enkelte brugere iht. vedtægterne for Ejerforeningen.

Udskiftningen af terrassefronter består i, at stolperne samt brædderne, der udgør terrassefronterne, skal udskiftes. Brædderne sidder på ydersiden. Derudover skal stolper og brædder males mod ejerlejligheden og mod fællesarealerne. Ejerforeningen forventer, at den samlede omkostning til udskiftning af alle terrassefronterne i Ejerforeningen og maling heraf udgør ca. 1,5 mio.kr.

Ejerforeningen har hidtil i forbindelse med almindelig maling af terrassefronterne været nødsaget til at udskifte brædder, og derefter male disse brædder. Ejerforeningen spørger, om denne praksis for udgiftsfordeling, er bindende i relation til den samlede udskiftning af terrassefronter.

Indledningsvis gennemgås vedtægternes bestemmelser om vedligeholdelse af terrassefronterne. Derefter gennemgås, om den nye ejerlejlighedslov indeholder særlige regler om vedligeholdelsen. På baggrund af indholdet af vedtægterne samt Ejerforeningens hidtidige praksis vedrørende udskiftning af strøer på træterrasserne samt vedligeholdelse af terrassefronter vurderes det, hvorledes fordelingen af udgifterne til udskiftning af terrassefronter og maling heraf skal være mellem Ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne.

Endelig har vi udarbejdet et forslag til bestemmelse om vedligeholdelse og fornyelse af træterrasser og terrassefronter samt vedligeholdelse af trægulv på altaner.

## 2. VEDLIGEHOULDELSBESTEMMELSE IHT. VEDTÆGTER

Ejerforeningens vedtægter er vedtaget den 17. maj 2016 og tinglyst den 9. juni 2016 ("Vedtægterne"). Der er ikke efterfølgende vedtaget ændring af Vedtægterne.

Ved en ejerlejlighedsejendom gælder det grundlæggende princip, at ejerlejlighedsejerne har vedligeholdelsespligten for det, der ligger indenfor den enkelte ejerlejligheds afgrænsede vægge, mens Ejerforeningens vedligeholdelsespligt omfatter alt andet, medmindre at man ud fra en fortolkning af Vedtægterne kan udlede, om en vedligeholdelsesforpligtelse påhviler Ejerforeningen eller de enkelte ejerlejlighedsejer.

Vedtægterne indeholder i § 20 bestemmelser om udvendig vedligeholdelse af ejerlejlighedsejendommen. Indledningsvis fastslås det i § 20.1, at den fælles vedligeholdelse, der påhviler Ejerforeningen, bl.a. omfatter vedligeholdelse og opretning af ydermure. I forhold til udvendig vedligeholdelse af terrasserne følger det af § 20, stk. 2, at

*"Behandling af alt udvendigt træværk anses som fælles vedligeholdelse. Det gælder dog ikke terrassegulve, indvendig side af terrassehegn samt trapper og håndlister.*

*Udskiftning af vinduer og udvendige døre og de hermed forbundne udgifter anses ligeledes som fælles vedligeholdelse."*

Heraf kan det udledes, at Ejerforeningen som udgangspunkt har vedligeholdelsespligten for træværk, bortset fra terrassegulv og indvendig side af terrassefronter. Ejerlejlighedsejeren skal således vedligeholde den indvendige side af træterrassen og fronterne, mens Ejerforeningen skal vedligeholde den udvendige side af terrassefronterne.

Spørgsmålet er så, om fornyelsespligten for terrassefronterne ligger hos Ejerforeningen eller hos ejerlejlighedsejerne. Eftersom vedligeholdelsespligten for den udvendige side af terrassefronter efter § 20.2 ligger hos Ejerforeningen og da det følger af § 20.1, at det påhviler Ejerforeningen at vedligeholde og opretholde ydermure, er det mest nærliggende, at forpligtelsen til fornyelse af brædder og stolper i fronterne påhviler Ejerforeningen.

Videre følger det af vedtægternes § 20, stk. 5, at de enkelte ejere skal have bestyrelsens samtykke til, at foretage ændringer eller reparationer samt til at male udvendigt. Det betyder, at reparationerne ikke må foretages uden inddragelse af Ejerforeningen. Fornyelse kan derfor ikke foretages uden forudgående inddragelse af bestyrelsen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> "(20.5) Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejerne ikke:

Vedtægternes § 26 indeholder en særskilt bestemmelse om brug og vedligeholdelse af terrasserne (haverne), men da bestemmelsen primært vedrører terrasser og forhaver, har den ikke betydning for spørgsmålet om vedligeholdelse og udskiftning af terrassefronter.

### 3. EJERLEJLIGHEDSLOVENS BESTEMMELSER OM VEDLIGEHOLDELSE

Det fremgår af ejerlejlighedslovens § 7, stk. 2, at ejerne skal betale til vedligeholdelse af fælles bestanddele iht. fordelingstal, medmindre der gyldigt er truffet beslutning om fordeling på anden måde. Normalvedtægten<sup>2</sup> beskriver i § 26 vedligeholdelsespligten for Ejerforeningen og i § 27 vedligeholdelsespligten for den enkelte ejer.

Det følger af normalvedtægten § 26, af ejerforeningen skal vedligeholde de fælles bestanddele, herunder bl.a. altaner. Af normalvedtægten § 27 følger, at ejerne har vedligeholdelsesforpligtelsen, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Det omfatter bl.a. maling, fornyelse af gulvbelægning. Samtidig er det anført, at ejerne ikke må foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele uden bestyrelsens samtykke.

### 4. VURDERING AF VEDLIGEHOLDELSES- OG FORNYELSESFORDELING

Da Vedtægterne er vedtaget af Ejerforeningens medlemmer som en særskilt vedtaget vedtægt, der er tinglyst på samtlige ejerlejligheder, må det lægges til grund, at Normalvedtægten er fraveget.

Ud fra en ordlydsforståelse af vedtægternes § 20.2 er det min vurdering, at Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for den udvendige side af fronter, mens den enkelte ejer har vedligeholdelsesforpligtelsen for den indvendige side af terrassefronterne. Det betyder, at Ejerforeningen skal betale for maling af den ydre side af terrassefronterne og den enkelte ejer skal sørge for maling af den indre side af terrassefronterne.

Vedtægterne fastlægger ikke direkte hvem der har fornyelsesforpligtelsen for stolper og brædder. Ejerforeningen har i henhold til § 20.1 vedligeholdelsespligten for ydermure samt bærende indvendigt mureværk, ligesom Ejerforeningen skal vedligeholde bærende konstruktioner i etageadskillelser.

- 
- 1) *Foretage ændring, reparationer, behandling eller maling uden for ejerlejlighederne, herunder udvendig behandling af vinduer, facade, behandling af døre mod fællesarealer, maling af altaner eller andre udendørs opholdsarealer, samt ...*

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger.

Terrassefronterne udgør ikke en egentlig ydermur til selve boligen, men dog en ydre afgrænsning af den enkelte ejers særskilte brugsret. Det taler for, at det er Ejerforeningen der har fornyelsesforpligtelsen. Dertil kommer, at Ejerforeningen har pligt til at skifte vinduer og døre, som er en del af den ydre bygningsskal, og da terrassefronterne er den ydre del af ejernes brugsret, er det mest nærliggende, at Ejerforeningen har forpligtelsen til at udskifte terrassefronterne og tilhørende stolper.

Det er oplyst, at Ejerforeningen i forbindelse med udvendig malerbehandling af fronterne har udskiftet brædder, der var rådne, og denne udskiftning ligger således i tråd med ovennævnte vurdering.

Fra sagen om udskiftning af strøer er det oplyst, at man ud fra et lighedsprincip fordelte arbejdslønnen ligeligt mellem Ejerforeningen og ejerne, mens udgifterne til materialer blev afholdt af Ejerforeningen. Tilsvarende fordeling mellem Ejerforeningen og ejerne er foretaget for så vidt angår udskiftning af strøer på altanerne.

Spørgsmålet er, om dette lighedsprincip også skal gælde vedrørende terrassefronterne, således at omkostningerne til materialeudgiften (stolper og brædder) afholdes af Ejerforeningen, mens arbejdslønnen til udskiftningen fordeles ligeligt mellem Ejerforeningen og den enkelte ejerlejlighedsejer. Det er min opfattelse, at princippet omkring fordeling af materialer og arbejds løn ved udskiftning af strøer ikke kan anvendes en-til-en på udskiftning af terrassefronterne og stolperne, da der, jf. ovenstående argumentation, er flere holdepunkter for, at Ejerforeningen har forpligtelsen til udskiftning af terrassefronterne med tilhørende stolper. Konklusionen er derfor, at Ejerforeningen skal afholde materialeudgiften og arbejds lønnen til udskiftning af stolper og terrassefronter. Derudover skal Ejerforeningen afholde udgiften til materialer og arbejds løn til maling af den udvendige side af terrassefronterne og stolper, mens den enkelte ejerlejlighedsejer skal betale udgiften til materialer og arbejds løn til maling af den indvendige side af terrassefronter og stolper. Dette svarer også til den praksis som Ejerforeningen har oplyst om, hvorefter Ejerforeningen i forbindelse med almindelig maling af terrassefronterne har set sig nødsaget til at udskifte brædder, og derefter male disse brædder.

Det følger af vedtægternes § 22.2 sidste pkt., at der alene kræves simpelt stemmeflertal til beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretninger og installationer. Udskiftning af eksisterende terrassefronter og stolper må antages at være en sådan nødvendig udskiftning af eksisterende indretning, at det alene kræver simpelt stemmeflertal for at kunne beslutte udskiftningen. De samlede udgifter, som Ejerforeningen skal afholde fordeles efter fordelingstal, jf. Vedtægternes § 22.3.

## 5. FORSLAG TIL NY BESTEMMELSE OM VEDLIGEHOJDELSE AF TERRASSER

Det foreslås, at følgende bestemmelser om den enkelte ejerlejlighedsejers vedligeholdelses- og fornyelsespligt indsættes som ny § 21.2, § 21.3 og § 21.4:

*”21.2. For ejerlejlighedsejere, der har eksklusiv adgang til træterrasser i stueetagen, gælder følgende vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser for træterrasserne:*

- *Ejeren har pligt til løbende vedligeholdelse af det udvendige træværk på terrassegulve, indvendig side af terrassefronter samt eventuelle trapper og håndlister. Ved løbende vedligeholdelse forstås fjernelse af alger samt malerbehandling efter Ejerforeningens forskrifter.*
- *Ejeren har pligt til udskiftning af terrassebrædder, når det er nødvendigt. Såfremt strøerne under terrassebrædderne skal udskiftes, afholder Ejerforeningen materialeudgiften til udskiftning af strøerne, mens udgiften til arbejdsløn fordeles med halvdelen til Ejerforeningen og halvdelen til den enkelte ejerlejlighedsejer, jf. pkt. 20.6.”*

*”21.3. For ejerlejlighedsejere, der har eksklusiv adgang til altaner, gælder følgende vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser for altanerne:*

- *Ejeren har pligt til løbende vedligeholdelse af det udvendige træværk på altangulve, indvendig side af altanfronter samt eventuelle trapper og håndlister. Ved løbende vedligeholdelse forstås fjernelse af alger samt malerbehandling efter Ejerforeningens forskrifter.*
- *Ejeren har pligt til udskiftning af brædder på altangulve, når det er nødvendigt.”*

*”§21.4. Forsømmes en ejerlejlighed eller træterrasser/altaner, som ejerlejlighedsejeren har eksklusiv adgang til groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på Ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden, herunder træterrasser/altaner sætte i stand for den misligholdende ejers regning.”*

Derudover foreslås det, at der indsættes en ny § 20.6 om Ejerforeningens forpligtelser:

*”20.6. Ejerforeningen har pligt til løbende vedligeholdelse af den udvendige side af terrassefronter på træterrasser beliggende i stueplan. Ved løbende vedligeholdelse forstås fjernelse af alger samt malerbehandling efter Ejerforeningens forskrifter. Ejerforeningen har derudover pligt til at afholde materialeudgiften til udskiftning af strøer under træterrasserne, når det er nødvendigt for at opretholde træterrasserne, mens arbejdslønnen til udskiftning af*

*strøerne fordeles med halvdelen til Ejerforeningen og halvdelen til den enkelte ejerlejlighedsejer, jf. pkt. 21.2.”*

For så vidt angår den del af bestemmelserne, der vedrører vedligeholdelse af strøer, er der tale om kodificering af foreningens hidtidige praksis, mens de øvrige forhold er en præcisering af nugældende Vedtægt.

## **6. BESTEMMELSER OM VEDTAGELSE AF ÆNDRING AF EJERFORENINGENS VEDTÆGTER**

Det følger af Vedtægternes § 5.3, at til ændring af vedtægterne kræves, at 2/3 af de stemmeberettigede efter antal og efter fordelingstal stemmer for. Såfremt forslaget vedtages på generalforsamlingen med 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter antal og efter fordelingstal, kan forslaget vedtages, hvis der afholdes en ny generalforsamling inden 4 uger, hvor forslaget, uanset antallet af fremmødte, kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og efter fordelingstal.

Endelig bemærkes, at det er lagt til grund, at Vedtægterne udtømmende regulerer forhold omkring ændring af Ejerforeningens vedtægter, og at nugældende Normalvedtægt for ejerforeninger ingen betydning har i relation hertil.

Det følger af ejerlejlighedslovens § 4, at der ikke må træffes beslutning på generalforsamlingen, der åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på bekostning af de andre ejere eller ejerforeningen. Det kan ikke udelukkes, at der kan være medlemmer, der vil gøre det gældende, men da ændringerne dels kodificerer en gældende ejerforeningspraksis og da de øvrige forhold må antages at være en præcisering af vedtægterne, er jeg ikke gået videre i en vurdering af, om generalklausulen i ejerlejlighedslovens § 4 kan gøres gældende.

København, den 24. april 2023

  
Kristin Jonasson

## Årsberetning bestyrelse EF Østkajen Generalforsamlingen 2023

Bestyrelsen består af Ivar Green-Paulsen, Bente Nissen, Inge Bjerager Bech, Yvonne Hansen og Kurt Sørensen, Heidi Jensen har som suppleant deltaget i møderne.

Der har været afholdt 8 møder i løbet af året.

Emner:

### Carporte:

Carporte der er opført siden 2013 viste sig ikke at have fået byggetilladelse eller godkendelse fra kommunen. En lovliggørelsessag er oprettet med en behandlingstid på mere end 14 måneder.

Tilladelse til opførelse af en yderligere dobbelt carport i forlængelse af de eksisterende ud mod Kalvøvej er afsendt med 4-5 måneders behandlingstid.

### Udskiftning af målere.

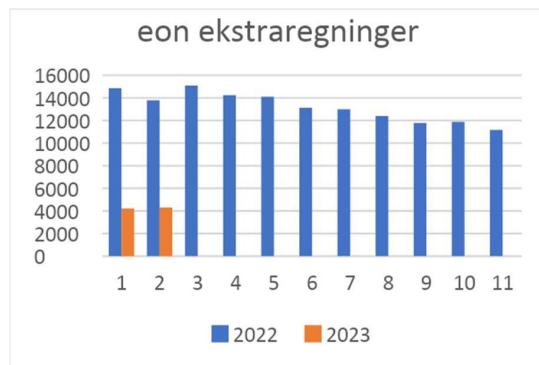
Som besluttet på sidste generalforsamling er alle varme og vandmålere udskiftet. Der vil tilgå ejerne en beskrivelse af, hvordan man kan aflæse sit eget forbrug løbende. Varmeregnskabet er flyttet så det følger årsskiftet.

Ved udarbejdelse af varmeregnskabet viste det sig, at adskillige varmemålere var defekte idet de udviste et minimalt forbrug. I lighed med lignende problemer i tidligere år er forbruget for disse målere beregnet ud fra et gennemsnit af forbruget i tilfældigt udvalgte målere fordelt på forskellige lejlighedstyper. Det vil med de nye målere være muligt for den enkelte ejer, at følge forbruget løbende gennem en elektronisk løsning. Næste års varmeregning vil på tilsvarende måde blive reguleret for manglende registreringer.

### Varmecentral:

Nedbringelse af omkostninger manglende nedkøling (inkl. skema)

Der har med ekstern hjælp været udført et stort arbejde med nedbringelse af omkostningerne til manglende nedkøling af returtemperaturen. Nedenstående skema viser besparelsen over månederne. I sommermånederne er det nødvendigt at arbejde med en lagdeling i kedlen. (dette arbejde forventes afsluttet i maj måned 2023/ resultater)



Afsaltning af vandet kører efter planen både drift og Økonomi

Der har i perioden været ført tilsyn med vandkvaliteten, foretaget udsyring af kedlen og anoderne er skiftet.

## **Rørbrud:**

Vi har desværre igen oplevet rørbrud på stikledningerne ind til de enkelte lejligheder/rækkehuse. Udbedring af vandskaden er foretaget ved hurtig udrykning fra Niklas Rasmussen VVS og ST anlæg. Prisen for udbedring er i størrelsesorden 60.000 kr. pr gang. Nr. 37, 41, 51 og 56 har været ramt. Præmien fra forsikringsselskabet er steget, og ifald vi fremover ikke kan få forsikringsdækning, har bestyrelsen bedt Niklas Rasmussen VVS og ST anlæg om et overslag over en total renovering af ledningerne fra varmecentralen til nr 59. Rørbrud i rækkehusene er ikke dækket af ejerforeningens forsikring, men skal meldes til eget forsikringsselskab.

## **Vedligeholdelse**

Alle strøer er udbedret i 2020 og 2021. Ligestillingsprincippet betød, at materialer og halvdelen af arbejdslønnen betaltes af Ejerforeningen og resten af ejeren med brugsret. Med baggrund i det juridiske notat er bestyrelsen af den opfattelse at strøerne nu er ok og fremtidige omkostningen afholdes som den benytte praksis

Terrassefronter er hårdt angrebet. Den udvendige behandling påhviler ejerforeningen. Den indvendige side brugeren. Holdbarheden af træet er afhængig af, at behandlingen er foretaget på begge side, hvilket ikke er sket i mange tilfælde. Omkostningen til udskiftning og behandling af de 20 år gamle terrassefronter er betydelig og vil formentlig andrage 1,5 til 2 mio. kr. Baseret på diskussionerne om El ladestander har bestyrelsen ikke ønsket at stå med en risiko for, selv at skulle udrede betalingen. Der er bestilt en advokatreddegørelse der beskriver krav til beslutning, fordeling af omkostningerne og forslag til vedtægtsændringer for at undgå senere diskussioner om emnet. På generalforsamlingen skal det videre forløb diskuteres.

I budgettet er der indarbejdet en opsparing til det fremtidige projekt der planlægges gennemført i foråret 2025. I 2023 og 2024 foretages kun nødvendig vedligeholdelse.

## **Affaldsø**

Efter mange forhandlinger med kommunen endte en indstilling til generalforsamlingen med, at nedgravede beholdere på eksisterende affaldø blev etableret.

Ordringen fungerer tilfredsstillende, selvom der i enkelte tilfælde stilles affald ved siden af containerne, i andre tilfælde er der fejlsorteret hvor containerne har måttes rengøres af bestyrelsen.

Der er installeret bevægelsesfølsomt lys på affaldsøen.

I forhold til en løsning med de mange spande spares ca. 50.000 kr. pr. år i affaldstakst.

Der er foretaget beplantning omkring affaldsøen i stedet for det tidligere rækværk.

Ejerne i rækkehusene er tilbudt deltagelse i affaldsordningen mod deltagelse i betalingen af indsamling og etablering. 3 har takket ja.

Nødvendig behandling af flere hoveddøre er udført.

## **Kystsikring**

Kommunen har igangsat en undersøgelse af kystsikring af den centrale del af byen. Kjeld Moselund deltager på vegne af ejer og grundejerforeningen. Kommunen havde den opfattelse, at Amsterdamhusene udgjorde en bastion mod eventuelle kommende oversvømmelser. Det er der gjort indsigelse imod. Indsigelserne er godtaget og repræsentanter fra foreningen er tilbudt en gennemgang af projektet i maj måned.

Udeområderne fremtræder fint, kirsebær alleen er intakt og beskåret, der har været slået græs, ordnet bede og beplantet foran affaldsøen. Der er foretaget rydning og saltning i løbet af vinterhalvåret.

Flere ejere har deltaget i vanding af kirsebærtræerne i den tørre periode.

Der har været afholdt sammenkomster i juni og december.

## Arbejdsfordelingen i GF og EF

|                                                                                 | Heidi | Kurt | Bente | Inge | Yvonne | Tonny | Ronni | Ivar | Poul Erik | Mikkel |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------|------|--------|-------|-------|------|-----------|--------|
| Forsikringer                                                                    | X     |      |       | X    |        | X     |       |      |           |        |
| Kontakt til Kommune                                                             | X     |      |       |      |        |       |       | X    |           | X      |
| Administrator, herunder Regnskab, revision, budget og kontakt til Administrator | X     |      |       |      |        | X     |       | X    |           |        |
| Beboerinfo, beboerliste og hjemmeside                                           | X     |      | X     | X    |        |       |       |      |           |        |
| Vand, varmecentral og varmeregnskab                                             |       | X    |       |      |        |       | X     | X    | X         |        |
| Gartner, snerydning, udebelysning og fællesareal                                |       |      |       | X    | X      |       |       |      |           |        |
| Havedag + sociale arrangementer                                                 | X     |      |       | X    | X      |       | X     |      |           |        |
| Affaldsø                                                                        |       | X    |       |      |        | X     |       | X    |           |        |
| Carportlaug                                                                     |       |      |       |      |        |       |       | X    | X         |        |
| Velkommen i GF + EF                                                             |       |      | X     |      | X      |       | X     |      |           |        |
| Bestyrelsesmøde, herunder indkaldelse og referat                                | X     |      |       |      |        | X     |       |      |           |        |
| Saltanlæg                                                                       |       | X    |       |      |        |       | X     |      |           | X      |
| Leverandør, håndværker, skorstensfejer og håndværkerliste                       |       | X    |       |      |        |       |       | X    |           | X      |
| Vedligeholdelsesplan                                                            | X     | X    |       |      |        |       |       | X    |           |        |
| Trappe- og vinduesvask                                                          |       |      | X     |      | X      |       |       |      |           |        |
| Terrasser, ventilation, altaner, fællesrum m.v. i EF                            |       | X    |       |      |        |       | X     | X    |           |        |

\* Al henvendelse til bestyrelsen sker via mailen: [bestyrelse@amsterdamhusene.dk](mailto:bestyrelse@amsterdamhusene.dk), stilet til ovennævnte ansvarlige. Henvendelse pr. telefon er kun i nødstilfælde. Besvarelse på mailen sker indenfor 3 hverdage.

# 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.”

**Vinnie Bruun Bækkel**

**Dirigent**

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:51667854

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-06-01 13:18:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z7B1Q-4M50D-6HEE8-CVE70-YGEA8-JDDB3

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>