

Roskilde den 26. maj 2026

Referat af ordinær generalforsamling 2026 i E/F Østkajen

Generalforsamlingen fandt sted den 18. maj 2026 på Restaurant Kalvø, Kalvøvej 20, 3600 Frederikssund.

Dagsordenen var:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen beretning for det seneste forløbne regnskabsår
(Beretning 2025 vedlagt)
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
(Årsrapport 2025 vedlagt)
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
(Budget 2026 Vedlagt)
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen:
Formand Bo Udsen (#13) på valg - modtager genvalg
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
Mikkel Hessner (#24) på valg - modtager genvalg
Inge Bjerager (#50) på valg - modtager genvalg

Kristian Lolk-Hansen (#44) på valg i 2027
Frank Blensted (#34) på valg i 2027
8. Valg af suppleant til bestyrelsen:
Jørgen Guldager (#48) på valg – modtager genvalg

Lars Hornung (#19) på valg i 2027
9. Valg af administrator.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S
10. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Dansk Revision.
11. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og takkede for det store engagement i foreningen. Han opfordrede til dialog og drøftelser i en god og ordentlig tone, som kendetegnede foreningen.

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 33 ud af 54 mulige lejligheder udgørende i alt 622 ud af 1000 mulige stemmer.

Dirigenten oplyste endvidere at der rettidigt var udsendt et forslag – fra bestyrelsen – som kunne behandles på generalforsamlingen.

AD 2

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Formanden Bo Udsen knyttede enkelte bemærkninger til beretningen vedrørende rens af ventilationsanlægget. Der var ved gennemsynet fundet nogen defekte motorer, som skulle udbedres. Bestyrelse var i gang med at indhente tilbud, da det første som var modtaget var på kr. 100.000,-

Der var ikke nogen spørgsmål til beretningen i øvrigt.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Dirigenten fremlagde årsrapporten for 2025, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten oplyste, at det af bestyrelsen fremsatte forslag – som skulle behandles under pkt. 5 – havde betydning for budgettet, hvis det blev vedtaget. Dirigenten besluttede derfor, forslaget under punkt 5 skulle behandles inden punkt 4/Budget.

AD 5

Forslag om udvidelse af bemyndigelse til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Mikkell Hessner motiverede bestyrelsens forslag.

Han oplyste, at bestyrelsen havde arbejdet med to tilbudsgivere, og at eksempler på de nye terrassefronter kunne ses ved bålpladsen. Bestyrelsen havde arbejdet med den større/højere løsning, da det på sigt ville lette vedligeholdelse og renovering.

Bestyrelsen havde valgt at arbejde videre med Den Glade Tømrer som leverandør, da bestyrelsen følte størst tryghed herved, og foreningen kendte den kvalitet, virksomheden plejede at levere. Tilbuddet fra Den Glade Tømrer lød på ca. 1.710.000 kr. inkl. moms. Adskillelserne mellem terrasserne var også inkluderet i tilbuddet; dette havde ikke tidligere været med. Bestyrelsen valgte løsningen for at opnå et ensartet udtryk på ejendommen. Merprisen herfor udgjorde 125.000 kr. inkl. moms og var indregnet i tilbudsprisen.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at ejere selv skulle sørge for at fjerne installationer, som de selv havde monteret på indersiden af terrasserne, f.eks. afdækninger og belægninger. Det var muligt for ejeren – mod betaling til Den Glade Tømrer – at få virksomheden til at udføre fjernelsen. Der ville blive udsendt en projektplan hurtigst muligt, når der var indgået aftale. Forventet opstart var ca. to måneder senere.

En ejer spurgte, hvor meget billigere det andet tilbud var. Bestyrelsen oplyste, at det var ca. 31.000 kr. billigere.

En ejer spurgte til materialet. Bestyrelsen oplyste, at terrassefronterne skulle udføres i ThermoWood, som krævede et minimum af vedligeholdelse, og at ThermoWood ikke måtte males. Når projektet var udført, ville der blive udsendt en vedligeholdelsesvejledning.

En ejer spurgte, om rækkehusene også skulle have skiftet terrassefronter. Dirigenten oplyste, at rækkehusene var selvstændige villaer og ikke en del af ejerforeningen, hvorfor de selv kunne bestemme, hvad de gjorde. Bestyrelsen oplyste, at man i forbindelse med projektet ville tilbyde rækkehusene at få udført samme arbejde mod egen betaling for at kunne forhandle en god pris, idet der var tale om en samlet grundejerforening.

En ejer spurgte, hvilken træsort overlæggeren/topbrættet ville blive udført i. Bestyrelsen oplyste, at det ville blive samme træsort som terrassefronten.

En ejer spurgte, om låger til terrasserne og trappetrin også ville blive udskiftet. Bestyrelsen oplyste, at dette ikke var en del af projektet og derfor skulle udskiftes for egen regning.

AD 4

Dirigenten fremlagde budgettet for 2026, og reviderede det under vejs med den vedtagne ændring i rammen for 'terrassefronter', og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En ejer spurgte, hvorfor der blev indbetalt til en grundfond, og hvad den kunne bruges til. Dirigenten oplyste, at bidraget til grundfonden blev opkrævet med hjemmel i vedtægtens § 17. Dirigenten oplyste endvidere, at indbetalingen til grundfonden var en opsparing, som udgjorde en bunden del af egenkapitalen, og som kunne anvendes efter beslutning på generalforsamlingen.

En ejer spurgte, hvad posten "vedligeholdelse af terrasser" dækkede over. Dirigenten oplyste, at den dækkede vedligeholdelse af gulvarealet på terrasser og altaner. For så vidt angik terrasserne, afholdt foreningen udgiften til materialer ved udskiftning af strøer samt halvdelen af arbejdslønnen i den forbindelse. Udgiften til den resterende del af arbejdslønnen samt belægningen blev afholdt af ejeren.

En ejer spurgte om bestyrelsen havde et overblik over kommende større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen oplyste, at den gamle vedligeholdelsesplan var udløbet, og at bestyrelsen ville påbegynde arbejdet med udarbejdelse af en ny. Det skulle ligeledes drøftes, om man skulle få et professionelt firma til at udarbejde en ny vedligeholdelsesplan, men at der ikke var taget stilling til noget. Formanden oplyste at den gamle plan udløb i 2025.

Herefter satte dirigenten det reviderede budget for 2026 til godkendelse. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Revideret budget vedlægges referatet.

AD 6

Formand Bo Udsen (#13) blev genvalgt som formand

AD 7

Mikkel Hessner (#24) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem
Inge Bjerager (#50) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem



AD 8

Lars Hornung havde inden generalforsamlingen meddelt, at han ønskede at trække sig som suppleant.

Der skulle således vælges en ny suppleant for den resterende periode på 1 år.

Karsten Michael Vestergaard (#12) blev valgt som ny suppleant for 1 år

Jørgen Guldager (#48) blev genvalgt som suppleant

Bestyrelsen består herefter af

Formand Bo Udsen (#13), på valg i 2028.

Bestyrelsesmedlem Kristian Lolk-Hansen (#44) på valg i 2027

Bestyrelsesmedlem Mikkel Hessner (#24) på valg i 2028.

Bestyrelsesmedlem Frank Blensted (#34) på valg i 2027.

Bestyrelsesmedlem Inge Bjerager (#50) på valg 20268.

Suppleant Jørgen Guldager (#48) på valg i 2028.

Suppleant Karsten Michael Vestergaard (#12) på valg i 2027.

AD 9

Real Administration blev genvalgt som administrator.

AD 10

Dansk Revision blev genvalgt som revisor.

AD 11

Ros til bestyrelsen

En ejer udtrykte stor ros til bestyrelsen for opdelingen af arbejdsopgaver, så man som beboer vidste, hvor man skulle henvende sig. Endvidere blev bestyrelsen rost for det store arbejde.

Den til enhver tid værende ejer hæfter

Formanden gjorde opmærksom på vedtægtens § 3.3 og på, at den til enhver tid værende ejer hæftede for en eventuel tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art.

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

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet.

Jf. vedtægtens § 6.5 underskrives referatet af dirigenten,

Referatet underskrives og dateres digitalt via penneo.dk

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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-05-26 10:49:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.