



Referat af ordinær generalforsamling 2022 i E/F Østkajen

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

DAGSORDEN VAR

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen beretning for det seneste forløbne regnskabsår
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
5. Indkomne forslag

a. Etablering af fælles nedgravet affaldsløsning

Regeringen har besluttet at affald skal opdeles i flere sektioner. Frederikssund Kommune har varslet at den nye ordning træder i kraft pr. 1. maj 2022. Frederikssund Kommune har indrømmet dispensation til E/F til 01.09.2022

Bestyrelsen foreslår, at der etableres i delvist nedgravede beholdere jf. bilag 1.

Bestyrelsen foreslår, at udgiften hertil ca. kr. 360.000,- betales med midler fra grundfonden.

Bestyrelsen foreslår, at rækkehusene, beliggende Amsterdamhusene 55-59, tilbydes at deltage i den fælles affaldsløsning mod betaling af 1/(54+ antal rækkehuse som ønsker deltagelse) del af de samlede etableringsomkostninger pr. rækkehus som ønsker deltagelse, som et engangsindskud.

Rækkehusene betaler herefter deres andel af renovationsudgiften til E/F.

Rækkehusene er individuelt selv forpligtet til indgå aftale med E/F og Frederikssund kommune herom.

b. Etablering af 2 ladestandere

Bestyrelsen foreslår at der investeres i to ladestandere med dobbelt udtag.

Udgiften hertil andrager ca. 100.000,-

Bolig- og planstyrelsen har givet tilsagn om etableringstilskud 25 % af udgifterne betinget af foreningens accept i overensstemmelse med foreningens vedtægterne.

c. Forslag fra foreningens medlemmer

- Forslag vedr. terrasser i underetagen (#23)
- Forslag vedr. fiberkabler (#23)
- Forslag om luft til luft varmepumpe (#23)
- Forslag om vedtægtsændring, videoovervågning (#36 og #39)

- 6. Valg af formand for bestyrelsen:**
Formand Ivar Green-Paulsen (#52) – på valg i 2023.

- 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:**
- Yvonne Hansen (#13) på valg i 2023



- Birger Nielsen (#35) udtrådt. Nyt medlem vælges for resterende periode 1 år.
Bestyrelsen foreslår Kurt Sørensen (#32)
 - Inge Bjerager (#50) på valg – Modtager genvalg
 - Bente Nissen (#12) på valg – Modtager genvalg
8. Valg af suppleant til bestyrelsen:
- Per Orey (# 31), Udtræder på generalforsamlingen
Bestyrelsen foreslår Janik Zimmermann (#44)
 - Heidi Jensen (#16), på valg i 2023
9. Valg af administrator.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S
10. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Dansk Revision
11. Eventuelt.

AD 1

Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent.

Vinnie Bækkel fra Real Administration blev valgt til referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ikke blev afholdt i overensstemmelse med foreningens vedtægter, idet generalforsamlingen jf. vedtægternes § 6 skal være afholdt i maj måned. Dirigenten konstaterede, at forsinkelsen var sket som følge menneskelig fejl i forbindelse med indkaldelse, og generalforsamlingen godkendte forsinkelsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i øvrigt 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 44 ud af 54 mulige lejligheder udgørende i alt 76,1 ud af 100 mulige stemmer efter fordelingstal.

AD 2

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Formanden fremhævede, at bestyrelsen havde brugt meget tid på forholdet omkring affaldssortering og at man ville komme mere ind på det under punkt 5 a, hvor bestyrelsen har stillet forslag i forbindelse hermed.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til den udsendte beretning.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Referenten fremlagde årsrapporten for 202.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev godkendt.



AD 4

Referenten fremlagde budget 2022.

Generalforsamlingen blev gjort opmærksom på, at der i udgiften, til etablering af nedgravede renovationsbeholdere, som bestyrelsen havde stillet forslag om under punkt 5 a, er indarbejdet i budgettet. Såfremt forslaget ikke måtte blive vedtaget, ville budgettet blive revideret i overensstemmelse hermed.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Budgettet blev godkendt.

AD 5

Forslag a.: Etablering af fælles nedgravet affaldsløsning

Formanden motiverede forslaget, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Der var en længere drøftelse og debat i forbindelse hermed, herunder om man kunne opsætte et hegn ved de nedgravede affaldsbeholdere.

Forslaget blev sat til afstemning i sin ordlyd. Forslaget blev vedtaget.

Forslag b.: Etablering af 2 ladestander

Forslaget var blevet motiveret af Tonny Nissen, og der var lejlighed til spørgsmål og en livlig debat herom.

Forslaget blev lagt til afstemning i sin ordlyd.

Der blev afgivet stemmer som følger: 38,7 stemmer for og 36,3 stemmer imod.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag c.: Forslag fra foreningens medlemmer

Forslag vedr. terrasser i underetagen (#23)

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Formanden bemærkede, at der var en del uafklarede punkter under forslaget, herunder hvem som skal have vedligeholdelsen, hvem skal høres, skal det indføres i husordenen, eller er der tale om en vedtægtsændring? Er der nogen offentlige forskrifter som begrænser denne ændring? Tegnings og beskrivelsesmateriale fra glarmester eller arkitekt er ikke bilagt, hvordan skal retningslinjerne så være?

En beboer bemærkede, at der tidligere havde været tilbud om at man kunne købe et stykke sejldug, som man kunne sætte op – dette i forbindelse med at der blev opsat markiser.

En beboer bemærkede at det ville tage udsynet fra de lejligheder som ikke havde direkte udsigt i første række.

En beboer mener at det tillige skulle gælde beboerne på 1. sal, hvis det skulle vedtages.

En beboer oplyste, at der i det materiale man havde modtaget ved køb af lejlighederne ved opførelsen, havde været anført at man ikke må ændre på eksteriøret, da det skal være ens.

Dirigenten fastslog at forslaget som fremlagt ikke kan stilles til afstemning.



Forslag vedr. fiberkabler (#23)

Forslagsstiller motiverede forslaget om at bestyrelsen skal undersøge om der er tilslutning til installation af fiberkabler i ejendommen.

Bestyrelsesmedlem Kurt Sørensen (#32) redegjorde for, at bestyrelsen allerede havde brugt en del tid på at undersøge forholdet, samt havde haft besøg af en tekniker fra Onefiber til brug for afgivelse af et tilbud på hvordan det kunne gøres. Foreningen skal forvente at omkostningen til etablering af fiberkabler pt. ligger i omegnen af kr. 383.000,-, så alle har muligheden, men at tilslutningen er frivillig.

Der var en alternativ løsning, hvor mindst 80 % af foreningens medlemmer forpligter sig til at tegne et medlemskab i mindst 6 måneder, hvorved etableringsomkostningerne ville blive lavere. Onefiber har dog endnu ikke oplyst hvor meget lavere.

Det blev herefter oplyst, at bestyrelsen ønskede en afklaring på, og der er tilslutning til, at der arbejdes videre med forslaget.

Forslaget blev forkastet.

Forslag om luft til luft varmepumpe (#23)

Forslaget var tillige blevet behandlet på G/F Amsterdamhusenes generalforsamling, hvor forslaget var blevet forkastet.

Dirigenten konstaterede, at da forslaget var blevet forkastet hos grundejerforeningen, og varmecentralen hvorom der er tinglyst en servitut, drives og ejes af grundejerforeningen, og da der ikke var nogen ændring i stemmeflertallet blev forslaget forkastet.

Forslag om vedtægtsændring, videoovervågning (#36 og #39)

Forslagsstiller (#36) motiverede forslaget.

Formanden fremkom med bestyrelsens bemærkninger om, at bestyrelsen ikke havde nogen ide om, hvordan overtrædelser af reglen skulle håndhæves, når politiet ikke kunne stille noget op. Formanden bemærkede tillige at det alene ville gælde fremtidig videoovervågning, således at de videoovervågningskamera som allerede var opsat ikke skulle nedtages, forudsat at de overholder offentlige forskrifter om overvågning.

En beboer oplyste, at deres overvågning alene er sensorstyret overvågning, således at man skal stå på deres terrasse eller lige uden foran deres hoveddør for at den bliver aktiveret.

En beboer mener det ville være umuligt for bestyrelsen at administrere, og mente det var tilstrækkeligt reguleret i lovgivningen.

Forslagsstiller (#39) følte sig overvåget og filmet af sine naboer, og mente at ejerforeningen med vedtagelse af forslaget ville have yderligere magtbeføjelser end politiet.

Forslagsstiller (#36) oplyste, at forslaget var stillet for at beskytte privatlivets fred.

Dirigenten oplyste, at der var tale om en vedtægtsændring, hvorfor forslaget skulle vedtages efter reglerne i vedtægtens § 5.3.

Dirigenten satte forslaget om vedtægtsændring til afstemning i sin ordlyd.

Der blev afgivet stemmer efter fremmødte som følger: 12 stemmer imod og 30 stemmer for.

Der blev afgivet stemmer efter fordelingstal som følger: 23,4 stemmer imod og 43,2 stemmer for.



Forslaget blev forkastet.

AD 6

Formanden var ikke på valg.

AD 7

Bestyrelsesmedlemmer:

Kurt Sørensen (#32) med valgt med applaus

Inge Bjerager (#57) – blev genvalgt med applaus.

Bente Nissen (#13) – blev genvalgt med applaus.

AD 8

Suppleanter

Janik Zimmermann (#44) blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Ivar Green-Paulsen (#52) – på valg i 2023.

Bestyrelsesmedlem Yvonne Hansen (#13) - på valg i 2023.

Bestyrelsesmedlem Kurt Sørensen (#32) – på valg i 2023

Bestyrelsesmedlem Inge Bjerager (#57) – på valg i 2024

Bestyrelsesmedlem Bente Nissen (#13) – på valg i 2024

Suppleant Heidi Jensen (#16) – på valg i 2023

Suppleant Janik Zimmermann (#44) – på valg i 2024

AD 9

Real Administration blev genvalgt som administrator.

AD 10

Dansk Revision blev genvalgt som revisor.

AD 11

Bestyrelsesmedlem Yvonne Hansen (#13) gjorde opmærksom på, at der snart skulle være sommerfest, og at der var 50 tilmeldte. Man mangler forsat frivillige til at deltage i klargøring, hjælp under vejs samt oprydning. Frivillige skal kontakte Yvonne Hansen direkte.

Dirigenten konstaterede at der ikke var yderligere punkter til behandling.

Formanden takkede af. 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-06-23 07:50:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DEKTF-M45BS-FDCWE-L3UEQ-DJNFT-KYEMN

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 tidsstemplet 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>

BESTYRELSENS BERETNING EJERFORENINGEN ØSTKAJEN 2021

Bestyrelsen består af Bente Rosgaard Nissen, Inge Bjerager, Yvonne Hansen, Birger Nielsen og Ivar Green-Paulsen Heidi Jensen og Per Orey er suppleanter, der deltager i bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har i det forløbne år behandlet en lang række emner.
Der har været afholdt 9 bestyrelsesmøder.

Administrator:

Generalforsamlingen besluttede i 2020 skift af administrator til Realadministration. Et skifte der har betydet en væsentlig forhøjelse af serviceniveauet. Skiftet har betydet væsentlige ekstra opgaver for revisor administrator og bestyrelse omkring dobbelt betalinger, forkerte varmeregnskaber, budgetopfølgninger mm, som nu er bragt på plads. Administrator Vinnie Bruun Bækkel skal have stor ros for det udførte arbejde.

Vedligeholdelse:

Der har været vandskader i nr. 37 og 51 på grund af sætninger i undergrunden. Strøerne under terrasserne er skiftet på terrasserne. En af bestyrelsen foretaget juridisk undersøgelse viste, at ejerforeningen som følge af, at der tidligere havde været betalt for denne udskiftning i flere tilfælde, påhvilede ejerforeningen at dække for materialer og halvdelen af arbejdslønnen, mens den anden halvdel af betalingen skulle udredes af ejeren. Et lignende tilbud er udsendt til ejerne af altanerne i G lejlighederne for udbedring i 2022. Dørpartierne er efter vurdering fra maleren igen behandlet. Rust i altanbæringene er sat til udbedring i 2022. Ventilatorerne og dørtelefonerne i tårnene er vedligeholdt. Tætning af tagrenderne ved nr. 8,27 og 47 er foretaget. Brædder på terrassefronterne er udskiftet, omfanget af denne udskiftning skal vurderes i det kommende år.

Affaldsordning:

Frederikssund kommune meddelte ejerforeningen at der i 2022 ville blive foretaget ændringer i affaldsordningen, som følge af nye bekendtgørelser. Bestyrelsen har sammen med kommunen undersøgt forskellige muligheder for nye affaldsordning. En længere udredning er endt i en løsning, der er forelagt generalforsamlingen til beslutning. Løsningen er baseret på krav om max afstand til affaldsopsamling, antal parkeringspladser, max afstand fra kantsten til opsamlingssted, den af kommunen udbudte indsamlingsmetode mm.

Ladestandere:

Bestyrelsen forventer et stigende behov for etablering af ladestandere i bebyggelsen. Nye undersøgelser er foretaget og et nyt forslag er fremsat til evt. beslutning på generalforsamlingen. Plan og byggestyrelsen er ansøgt om tilskud til denne investering og ejerforeningen har modtaget tilbud om dækning af 25 procent af investeringen, såfremt der opnås flertal på generalforsamlingen. Ordningen er baseret på 4 udtag, der kan udvides efter behov. Såfremt ejerforeningen vedtager investeringen, vil grundejerforeningen skulle beslutte at overtage investeringen.

Nabostrider:

Bestyrelsen har været forsøgt inddraget i flere verserende nabostridigheder. De er behandlet efter bestyrelsens opgave om varetægelse af husorden og vedtægt.

Brændeovne:

Nye regler for brændeovne betyder, at de eksisterende brændeovne ved ejerskifte skal skiftes af den nye ejer. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og erfaret, at de gamle brændeovne måske kan godkendes såfremt det kræver store konstruktive ændringer at udskifte dem. Denne oplysning er givet videre. Bestyrelsen har valgt ikke at undersøge dette yderligere, men opfordrer til, at nye ejere videregiver deres erfaringer.

Sammen med Grundejerforeningen er der arbejdet med øvrige opgaver, som er beskrevet under beretning for Grundejerforeningen

Bestyrelsen marts 2022