

Roskilde den 11. juni 2025

Referat af ordinær generalforsamling 2025 i E/F Østkajen

Generalforsamlingen fandt sted den 27. maj 2025 på Restaurant Kalvø, Kalvøvej 20, 3600 Frederikssund.

Dagsordnen 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
 - a. Bestyrelsen foreslår, at fællesudgiften stiger med kr. 100.000 kr. om år fra den 01.07.2025 til imødegåelse af omkostninger til vedligeholdelse. (Specifikation fremgår af bilag til budget 2025)
5. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsen foreslår bemyndigelse på op til kr. 1.600.000,00 til igangsætning af nye terrassefronter, som det på generalforsamlingen i 2023 besluttede at starte opsparing til. Udgifter dækkes af denne opsparing, og at resten tages af driftsmidler.
6. Valg af formand for bestyrelsen:
Formand Bo Udsen (#13) på valg i 2026
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
 - Kurt Sørensen (#32) på valg - modtager ikke genvalg
 - Ronni Hansen (#8) på valg – modtager ikke genvalg

Valg af 2 nye medlemmer til bestyrelsen

 - Bestyrelsen foreslår Kristian Lolk-Hansen (#44) som nyt bestyrelsesmedlem
 - Bestyrelsen foreslår Frank Blensted (#34) som nyt bestyrelsesmedlem

Mikkel Hessner (#24) på valg i 2026
Inge Bjerager (#50) på valg i 2026
8. Valg af suppleant til bestyrelsen:
 - Valg af 1 ny suppleant for 2 år.

Jørgen Guldager (#48) på valg i 2026
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

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 42 ud af 54 mulige lejligheder udgørende i alt 736 ud af 1000 mulige stemmer.

AD 2

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Formanden Bo Udsen knyttede enkelte bemærkninger til beretningen, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En ejer spurgte om der var lavet nye regler for indgangsdøre i foreningen? Der var i lejlighed nr. 1 monteret et net på døren. Bestyrelsen vil kontakte ejeren og bede om at få det fjernet.

En ejer bemærkede, at de tv-inspektion som var anført foretaget i kloakken ved nr. 39-41 ikke var helt korrekt, da den ikke kunne gennemføres som følge af for meget deformitet. Bestyrelsen noterede sig forholdet.

En ejer spurgte til bommene i portene, da der er trafik med ret høj fart. Bestyrelsen oplyste, at bommene var blevet fjernet af kommunen som følge af en kommunalbestyrelsesbeslutning om bedre fremkommelighed i kommunen. Bestyrelsen har været ihærdige i deres bestræbelser på at få kommunen i tale for at få bommene genopsat – men uden succes indtil videre.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Dirigenten fremlagde årsrapporten for 2024, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

AD 4

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

Ad 4 a Forslag om stigning i fællesudgift

Dirigenten læste forslaget højt.

En ejer spurgte om man forvente at stigning var midlertidig. Bestyrelsen oplyste, at man forvente det var en permanent stigning, da ejendommen blev ældre og der løbende ville komme flere vedligeholdelsesopgaver.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmig godkendt.

Herefter satte dirigenten det samlede budget for 2025 til godkendelse.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.



AD 5

Ad 5 a Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Mikkell Hessner motiverede forslaget, og redegjorde for bestyrelsen arbejde omkring indhentelse af tilbud hjælp fra rådgiver mv., herunder hvilket tanker bestyrelsen havde gjort i forbindelse med udskiftningen.

Bestyrelsen havde, i samråd med arkitekten - indhentet tre forskellige tilbud, som kunne sammenlignes, men med forskellige visuelle udtryk.

Bestyrelsen arbejde på, at det endelige valg skulle være et lidt blødere udtryk – end den nuværende ”mur” – og at materialet skulle være en form for behandlet træværk (ex. TermoWood) som krævede minimal vedligeholdelse, og gav en bedre totaløkonomisk løsning over de næste mange år.

I forbindelse med projektet skal alle, som har lavet noget indvendigt, have bortfjernet dette inden arbejdet påbegyndes – bestyrelsen vil sende en varsel ud herom, så man har lejlighed for at få det fjernet.

Plankeværk mellem altanerne og trapperne er ikke med i projektet.

En ejer spurgte om man kunne lave nogen regler i foreningen, således at alle var bekendt med, at de ikke måtte behandle træværket. Bestyrelsen noterede sig forslaget, til videre arbejde.

En ejer spurgte til tidsplanen – hvor lang tid arbejdet forventes at tage. Bestyrelsen kunne ikke klart svare på det, da det ville komme an på håndværkerens plan, som afventede. Bestyrelsen forventede at arbejdet ville blive påbegyndt i sidste halvår af 2025.

En ejer gjorde opmærksom på, at stolperne fra nr. 41-53 ikke var hele stolper, men at man i sin tid havde hævet terrassen med donkraft og forlænget stolperne. Bestyrelsen notere sig dette og ville tage det med i de videre drøftelser med håndværkere og rådgiver.

En ejer spurgte til om man havde været i dialog med kommunen omkring udskiftningen, og bestyrelsen bekræftede dette.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.
Forslaget blev vedtaget.

AD 6

Formand Bo Udsen (#13) var ikke på valg

AD 7

Kristian Lolk-Hansen (#44) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.
Frank Blensted (#34) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

AD 8

Lars Hornung (#18) blev valgt som ny suppleant for 2 år.



Bestyrelsen består herefter af

Formand Bo Udsen (#13), på valg i 2026.

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

Bestyrelsesmedlem Mikkel Hessner (#24) på valg i 2026.

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

Bestyrelsesmedlem Inge Bjerager (#50) på valg 2026.

Suppleant Jørgen Guldager (#48) på valg i 2026.

Suppleant Lars Hornung (#18) på valg i 2027.

AD 9

Real Administration blev genvalgt som administrator.

AD 10

Dansk Revision blev genvalgt som revisor.

AD 11

Bomme i porten

En ejer spurgte til hvem man skulle skrive til i kommunen, hvis man selv ville klage over nedtagningen.

En ejer oplevede nedfalden skidt på sit repos fra tagrenden ved kraftig regne – der var ikke andre som havde bemærket udfordringen.

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

Bestyrelsens beretning for Ejerforeningen Østkajen – generalforsamling den 27. maj 2025

Bestyrelsen består af: Bo Udsen, formand (13), Mikkel Hessner (24), Ronni Hansen (8), Kurt Sørensen (32), Inge Bjerager (50). Suppleanter: Jørgen Guldager (48),

Der har i det forgangne år været afholdt 8 bestyrelsesmøder samt en ekstraordinær generalforsamling hvor emnerne var afstemning om ladestandere samt fibernet. Begge emner blev vedtaget.

Emner:

Foreningen:

Det er vigtigt for bestyrelsen at præcisere, at vi er en **ejerforening** og ikke en **lejerforening**. Det betyder at vi alle har et fælles ansvar for, at vores forening fremstår præsentabel, at vi alle giver en hånd med – både på havedage m.v. – men også bare i hverdagen. Vi har heller ikke valgt at have en vicevært med dertilhørende omkostninger, hvilket også gør, at vi alle selv må træde til. I den forbindelse er det meget vigtigt med frivillige til at tage del i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsesmail:

Oprettelse af en bestyrelsesmail har været en succes, selvom nogle stadig skal vænne sig til at skrive på denne. Så vi minder lige om den igen; skriv på bestyrelse@amsterdamhusene.dk

Hjemmesiden:

Er blevet løbende opdateret, men står foran en lidt større oprydning. Dette vil vi arbejde med i løbet af det kommende år.

Økonomi:

Årets resultat udgjorde 446 tkr. I 2024. 400 tkr. skyldes opsparing til nye terrassefronter, hvorfor driftsoverskuddet kun udgjorde 46 tkr. i 2024. Bestyrelsen vil igen i det kommende år generelt se på omkostningerne og hvor der evt. kan indhentes bedre tilbud/besparelser. Årsagen til det dårligere resultat ift. budgettet skyldes de mange vedligeholdelsesopgaver. Vores ejendom er nu over 20 år gammel og det betyder udgifter til vedligeholdelse, hvilket også må forventes de kommende år. Ejerforeningen står foran en stor renovering af terrassefronterne, men som det kan ses af nedenstående, så vil der komme flere vedligeholdelsesopgaver. I 2025 skal alle vinduer og døre bl.a. olieres. Der kan også komme udgifter til kloakindføringer til lejlighederne.

Vedligeholdelse:

Der blev sidste år gennemført adskillige vedligeholdelse- og reparationsopgaver.

Den største var reparation/istandsættelse af de 2 skorstene til lejlighederne # 25-30.

Arbejdet blev påbegyndt i september 2023 og afsluttet i juni 2024.

Der blev skiftet kondensator i den ene røgsuger, begge trykfølere og kabler til dem blev udskiftet, og i stedet for udskiftning af mørnede udendørskabler til røgsugeren i skorstenen til lejligheder # 25-27 blev etableret trådløse tryk til start af motoren. Det var nødvendigt i 2 omgange at bruge lift til ned- og opsætning af skorstensmotoren.

Vores tømrer benyttede samme lift til reparation flere steder på vores tag, hvor tagsten havde forskubbet sig.

Der blev udskiftet strøer under 4 terrasser og på 2 altaner, og der blev udført forskelligt reparationsarbejde på trapperne til førstesalslejlighederne, udskiftning af diverse udvendige fuger, samt udskiftning af inddækning ved tagvindue.

Der blev igen repareret en sætningsskade i murværket i trappeopgangen i lejlighed # 10, hvilket skyldtes tryk/bevægelser i overliggeren i porten ud til Havnepladsen. Ved samme lejlighed reparerede mureren soklerne i begge porte, idet de var stærkt beskadiget af salt fra vintervedligeholdelsen.

Vi har haft en forsikringsvandskade i lejlighed # 10, hvor der i teknikskabet var sket brud på vandledning. Bruddet blev hurtigt opdaget, hvorfor skaderne blev begrænsede, dog blev lejlighed # 9 også berørt af vand, der trængte ned gennem etageadskillelsen.

Der blev i efteråret set rotter ved lejlighederne # 39/40. Kommunens rottefænger blev tilkaldt til undersøgelse, og der blev efterfølgende foretaget en videoinspektion af stikledninger til # 39, og #41, der viste deformationer af kloakrørene ved fundamentet, men ingen synlige brud eller tilstedeværelse af rotter.

Det var kloakmesterens konklusion, at der nok var tilsvarende skader på adskillige stikledninger til # 41-53.

Der har siden vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling d. 12. juni 2024 været arbejdet på projektet med etablering af fibernet i Amsterdamhusene.

Bestyrelsen har indgået aftale med TDC-net, der omkostningsfrit for os etablerer fibernet med stik i alle lejligheder. TDC-net har på baggrund af 2 besigtigelser her i Amsterdamhusene udarbejdet en installationsrapport, som vi har godkendt.

Installationerne i stue- og førstesalslejlighederne bliver ikke synlige, hvorimod det i tårnene ikke er muligt at bruge de nuværende føringsrør for internet, hvorfor fibernet-installationen i et vist omfang vil blive synligt.

Det er aftalt og derfor forventet, at arbejdet er gennemført og afsluttet inden generalforsamlingen d. 27. maj 2025.

Der har også været arbejdet videre med projektet med udskiftning af fronten på terrasserne. Bestyrelsen har været i kontakt med arkitektfirmaet AART i Frederikssund, der har udarbejdet forslag til nyt design på fronten, samt kommet med forslag til materialevalg og priser på forskellige træsorter. Bestyrelsen har på grundlag af materialet fra AART udarbejdet udbudsmateriale, som er sendt til 3 lokale tømrermestre, der har indvilliget i at give tilbud på arbejdet.

På generalforsamlingen d. 27. maj 2025 vil medlemmerne skulle tage stilling til, hvilken løsning bestyrelsen skal arbejde videre med.

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

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-06-11 09:16:20 UTC



Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-06-11 09:16:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.