



Roskilde den 21. maj 2024

Referat af ordinær generalforsamling 2024 i E/F Østkajen

Generalforsamlingen fandt sted den 16. maj 2024 på Restaurant Kalvø, Kalvøvej 20, 3600 Frederikssund.

Dagsordnen var:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens 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. **Forslag fra bestyrelsen om ændring af revision**

Bestyrelsen ønsker at revisionen af foreningernes årsrapport fremover udføres efter Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Bestyrelsen foreslår derfor, en beslutning om revision efter Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder.
6. Valg af formand for bestyrelsen:

Formand Heidi Jensen (# 16) genopstiller ikke.

Bestyrelsen foreslår Bo Udsen (#13) som ny formand
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
 - Inge Bjerager (#50) på valg - modtager genvalg
 - Bente Nissen (#12) på valg – genopstiller ikke.
 - Yvonne Hansen (#13) udtræder af bestyrelsen (oprindeligt på valg i 2025)

Bestyrelsen foreslår Thomas Lefèvre Nielsen (#52) som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år

Bestyrelsen foreslår Ronni Hansen (#8) som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år

 - Kurt Sørensen (#32) på valg i 2025
8. Valg af suppleant til bestyrelsen:
 - Valg af 1 ny suppleant for 2 år.

Bestyrelsen foreslår Mikkel Hessner (#24) som ny suppleant.
 - Valg af 1 ny suppleant for 1 år
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 38 ud af 54 mulige lejligheder udgørende i alt 738 ud af 1000 mulige stemmer.

AD 2

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsesmedlem Kurt Sørensen knyttede enkelte bemærkninger til beretningen, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

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

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

AD 4

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

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

AD 5

Ad 5 a Forslag fra bestyrelsen om ændring af revision

Dirigenten redegjorde for forslaget. Der var ingen spørgsmål.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

AD 6

Bo Udsen (#13) blev valgt som ny formand for 2 år.

AD 7

Thomas Lafevre Nielsen (#52) havde efter indkaldelsen udsendelse trukket sit kandidatur.

Inge Bjerager (#50) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.
Mikkel Hessner (#24) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.
Ronni Hansen (#8) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

AD 8

Jørgen Guldager (#48) blev valgt som ny suppleant for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af
Formand Bo Udsen (#13), på valg i 2026.
Bestyrelsesmedlem Kurt Sørensen (#32), på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Mikkel Hessner (#24) på valg i 2026.



Bestyrelsesmedlem Ronni Hansen (#8) på valg i 2025.
Bestyrelsesmedlem Inge Bjerager (#50) på valg 2026.
Suppleant Jørgen Guldager (#48) på valg i 2026.

AD 9

Real Administration blev genvalgt som administrator.

AD 10

Dansk Revision blev genvalgt som revisor.

AD 11

Fibernet

Bestyrelsen havde inviteret Tonny Nissen (#57 – rækkehusene) til at fortælle om en løsningsmodel vedrørende fibernet.

Bestyrelsen havde inviteret Tonny Nissen (#57 – rækkehusene) til at fortælle om en løsningsmodel vedrørende fibernet. Tonny Nissen oplyste, at man havde fundet en løsning med TDC NET, hvor TDC NET kunne lægge fibernet ind i foreningen uden omkostninger. Der vil i hver lejlighed blive etableret et fibernet stik. Alle installationer finder sted samtidig – ejerne vil derfor være forpligtet til at foranledige at montøren på den givne dag, får adgang til lejligheden. TDC NET etablerer infrastrukturen til fibernet – og den enkelt ejer kan derefter vælge mellem et antal udbydere, som benytter sig af TDC NET. Der er ikke noget krav om man skal modtage signal via fibernet – men man skal have etableret installationen i lejlighederne. Fibernettet yder en højere hastighed, er mere driftsstabilt, og er hurtigere for selskabet at fejlsøge på.

Der var en kort drøftelse.

Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om man skulle gå videre med ideen. Der var en overvældende interesse for, at bestyrelsen gik videre og fik lavet et forslag til generalforsamlingen.

Solceller

En ejer spurgt om bestyrelsen havde overvejet at få etableret solceller på foreningen. Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde overvejet forholdet. Bestyrelsen ville drøfte emnet på et bestyrelsesmøde i løbet af året.

Støj

En ejer oplyste, at der oplevedes store støjgener, døgnet rundt, fra underboen i #1 – erhvervslejligheden. Ejeren oplyste, at der blev drevet produktionskøkken og ikke kun café som kommunen havde givet tilladelse til.

Bestyrelsen oplyste, at de på baggrund af skriftlig henvendelse fra ejeren, havde rettet henvendelse til lejeren af erhvervslejligheden for at gøre opmærksom på, at foreningens husordensregler skulle overholdes. Bestyrelsen havde på tidspunktet for generalforsamlingen ikke modtaget noget svar.

Der var en yderligere drøftelse om emnet.

Dirigenten afsluttede drøftelsen med henvisning til sidste års generalforsamling, hvor ejeren på denne generalforsamling var repræsenteret ved med sin advokat, og at ejeren skulle foranledige de aftalte foranstaltninger.



Punkteret termorude i lejligheden

En ejer oplyste, at de havde en punkteret termorude i lejligheden, og spurgte hvem som havde vedligeholdelsespligten på denne.

Dirigenten oplyste, at det af vedtægternes pkt. 20.3 fremgår *"...Udgiften til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder, afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig..."*

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

Dirigenten takkede af.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

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

Bestyrelsens beretning for Ejerforeningen Østkajen – generalforsamling den 16. maj 2024

Bestyrelsen består af: Heidi Skovgaard-Jensen, formand (16), Yvonne Hansen (13), Bente Nissen (12), Kurt Sørensen (32), Inge Bjerager (50). Suppleanter: Ronni Hansen (8),

Der har i det forgangne år været afholdt 7 bestyrelsesmøder.

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.

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 314 tkr. I 2023. 200 tkr. skyldes opsparing til nye terrassefronter, hvorfor driftsoverskuddet udgjorde 114 tkr. i 2023.

Bestyrelsen vil i det kommende år generelt se på omkostningerne og hvor der evt. kan indhentes bedre tilbud/besparelser.

Vedligeholdelse:

Udgifterne til vedligeholdelse er stigende. Dette er naturligt, da vores bygninger nu er over 20 år gamle. Når spørgsmålet kommer til, hvornår det er foreningens opgave, og hvornår det er ejerens opgave at afholde udgifterne, så henviser bestyrelsen til vedtægtens bestemmelser omkring vedligeholdelse. I vedtægtens § 20 er vilkårene for udvendig vedligeholdelse beskrevet, og i § 21 tilsvarende for den indvendige vedligeholdelse.

Udgangspunktet for f.eks. vedligeholdelse af vinduer og døre er, at ejeren har vedligeholdelsespligten ud til fals/kant. Det er således kun udvendig vedligeholdelse, der kan udføres uden ejerens medvirken, der påhviler ejerforeningen.

I samråd med vores maler, har vi besluttet at udskyde oliering af døre og vinduer til 2025.

Der har i det forløbne år ikke været udskiftninger af strøer på terrasser og altaner, men flere lejligheder har nu kontaktet bestyrelsen og bedt herom.

Terrassefronter:

Bestyrelsen er i løbende dialog med kommunen og vil forsøge at indhente tilbud fra de samme rådgivere for at få en æstetisk sammenhængende løsning og et mere glat projektforsløb.

Kommunen understreger dog i mail i november måned, at det er to helt adskilte projekter, hvorfor ejerforeningen er frit stillet, hvordan vi løser projektet med udskiftningen af vores terrassefronter, og hvilke rådgivere vi benytter.

Der er ikke planlagt vedligeholdelsesarbejde på terrassefronterne i indeværende år.

Bestyrelsen vil senere i år tage stilling til, hvordan projektet kommer videre i 2025.

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

2024-05-21 09:05:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6PVG-BWDAE-NPIAS-78TSN-WX17S-KIPBH

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