



Roskilde den 21. maj 2024

Referat af ordinær generalforsamling 2024 i Grundejerforeningen Amsterdamhusene

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.
 - a. Bestyrelsen foreslår en stigning i kontingentet til grundejerforeningen på kr. 100 pr. måned fra 01.06.2024 til imødegåelse af stigende omkostninger og ny grundskyld.
5. Indkomne forslag
 - a. **Forslag fra bestyrelsen om mulighed for opførsel af flere carporte**

I 2005 blev der på generalforsamlingen i Grundejerforeningen besluttet, at der kunne opføres i alt 24 carporte (12 dobbelte). Der blev den gang kun opført 11 stk. Efterfølgende er der yderligere blevet opført 2 dobbelte carporte, så der i dag er i alt 13 stk. De sidste 2 har ikke været behandlet på generalforsamlingen tidligere.

Bestyrelsen foreslår derfor, at de nuværende 13 carporte godkendes af generalforsamlingen og at generalforsamlingen godkender opførsel af yderligere op til 3 dobbelte carporte.
 - b. **Forslag fra bestyrelsen om etablering af 6 ladepunkter**

Bestyrelsen foreslår etablering af 6 ladepunkter til en fast pris for etablering, drift og vedligehold på DKK 60.000,- inkl. moms for en femårig periode. Alt forbrug er et anliggende mellem brugeren og udbyderen, Clever. Foreningen får ingen yderligere administration eller omkostninger. 6 parkeringspladser tildeles til formålet. (Bilag 1)
 - c. **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), på valg – genopstiller ikke

Bestyrelsen foreslår Bo Udsen (#13) som ny formand
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:



- Tonny Nissen (#57) på valg i 2024 - modtager genvalg
 - Yvonne Hansen (#13) på valg 2024 – genopstiller ikke
- Bestyrelsen foreslår Inge Bjerager (#50) som nyt bestyrelsesmedlem
- Kurt Sørensen (#32) på valg i 2025
 - Mikkel Hessner (#24) på valg i 2025
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
- Ronni Hansen (#8) på valg i 2025
 - Poul-Erik Thomsen (#59) på valg i 2025
9. Valg af administrator.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S
10. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Danske 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 45 ud af 59 mulige lejligheder udgørende i alt 45 ud af 59 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 budget for 2024, herunder den i budgettet indarbejdede stigning i kontingentet til grundejerforeningen anført i indkaldelsen som punkt 4a.
Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En ejer spurgte til tilstanden på asfalten på parkeringspladsen, idet det var en beskeden post som var afsat. Bestyrelsesmedlem Kurt Sørensen redegjorde for, at en reparation af denne var meget omkostningstung, og at bestyrelsen derfor havde valgt, at foretage reparationsløsningen, som blev udført på arbejdsdagen.



En ejer spurgte til omkostningerne ved carportene. Indtægter og udgifter er anført i grundejerforeningens budget. Dirigenten redegjorde for, at indtægter og udgifter for carportene udlignede hinanden i budgettet, og at det ikke var nogen omkostning for grundejerforeningen. Dirigenten satte herefter budgettet inklusiv den indarbejdede stigning jf. pk. 4a til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

AD 5

Ad 5 a Forslag fra bestyrelsen om mulighed for opførsel af flere carporte

Bestyrelsesmedlem Tonny Nissen motiverede forslaget og redegjorde for baggrunden herfor, og der var en kort drøftelse.

En spurgte om de nye carporte var afsat. Tonny Nissen oplyste, at bestyrelsen havde forespørgsel på en dobbelt carport.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning i sin ordlyd. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 b Forslag fra bestyrelsen om etablering af 6 ladepunkter

Bestyrelsesmedlem Mikkel Hessner motiverede forslaget og der var en lang debat herom.

Mikkel Hessner redegjorde for, at bestyrelsen havde valgt denne løsning, da man ikke ønskede en omfattende administration eller rollen som "politimand". Forslaget var derfor baseret på, at foreningen udviste godt naboskab og tog hensyn til hinanden.

Mikkel Hessner oplyste, at efter materialet udsendelse, havde bestyrelsen fået en spørgsmål, om man kunne forvente problemer med udefrakommende. Det blev oplyst, at bestyrelsen ikke forventede flere problemer med parkering på foreningens areal end nuværende. Det blev endvidere oplyst, at foreningen kunne fravælge, at ladestandere skal fremgå at Clevers app, idet Clever ikke stiller krav herom.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at man havde forespurgt hos 3 ejendomsmæglere i området, som alle havde oplyst, at ladestandere er efterspurgt i forbindelse med bolighandler, og at der er købere som springer fra, såfremt muligheden ikke forligger.

En ejer spurgte om ladestandere kunne etableres ved skraldeskuret, hvis man lavede skråparkeringer. Bestyrelsesmedlem Tonny Nissen afviste dette, idet bestyrelsen tidligere havde spurgt kommunen om etablering af skråparkering på arealet, men havde fået en afvisning.

En ejer spurgte om ladestandere kan låses. Bestyrelsen oplyste at det kunne man ikke, idet Clever ikke tilbyder denne styring. Det oplystes endvidere, at hvis man ville have sådan en type løsning, måtte man forvente en større udgift til etablering.

En ejer spurgte til hvad der sker efter 5 år, og aftalen med Clever udløber. Bestyrelsen oplyste, at man så frit kan vælge at indgå aftale med en anden udbyder. Det er grundejerforeningens ladestandere.

En ejer redegjorde for, at etablering af ladestandere, ville skabe en øget værdi for boligerne og en større salgbarhed.



Dirigenten redegjorde for, at forslaget skulle vedtages efter reglerne i vedtægtens pk. 6.3 – således som det tillige var anført i forslagsmaterialet. For at forslaget kunne vedtaget på den ordinære generalforsamling, skulle det vedtages med 45 stemmer for.

En ejer ønskede skriftlig afstemning.

Dirigenten satte forslaget i sin ordlyd til afstemning.

Forslaget opnåede 39 stemmer for. Forslaget skal derfor – som følge af, at det opnåede mere end $\frac{3}{4}$ af de fremmødte stemmer for – behandles på ny generalforsamling.

Ad 5 c 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

Bestyrelsesmedlemmer:

Tonny Nissen (#57) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Inge Bjerager (#50) blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år

AD 8

Suppleanter:

Ingen suppleanter på valg

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 2025.

Bestyrelsesmedlem Tonny Nissen (#57) på valg i 2026.

Bestyrelsesmedlem Inge Bjerager (#50) på valg 2026.

Suppleant Poul-Erik Thomsen (#59) på valg i 2025.

Suppleant Ronni Hansen (#8) på valg i 2025

AD 9

Real Administration blev genvalgt som administrator.

AD 10

Dansk Revision blev genvalgt som revisor.

AD 11

En ejer ønskede kort at sætte omkostningen til ladestandere op mod udgiften til eksempelvis i omegne af kr. 800.000 til nyt asfalt på parkeringspladsen, som alle er med til at betale også selvom man ikke har bil.

Der var ikke yderligere emner til drøftelse.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling blev generalforsamlingen hævet.

Jf. vedtægtens § 7-5 underskrives referatet af dirigenten.

Referatet underskrives og dateres digitalt via penneo.dk

Bilag til forslag til etablering af ladestandere til el- og hybridbiler

Forslag om etablering af ladestandere:

Motivation.

Inspireret af Niels Holmes forslag fra 2019, har bestyrelsen afsøgt mulighederne for etablering af en lademulighed i Amsterdamhusene. Dette sker både på foranledning af et ønske fra nuværende beboere og en øget interesse fra potentielle købere.

Efter henvendelse til flere ejendomsmæglere, bekræfter disse uafhængigt af hinanden, at stadig flere købere stiller krav om denne mulighed. Det vil med andre ord forbedre salgbareheden og reducere salgstid for alle vores boliger. Mæglerne kan ikke give et estimat på den afledte værdiforøgelse, men bestyrelsen har fundet en løsning, der kræver en meget lille investering som vi er trygge ved er dækket af værdiforøgelse af alle boligerne.

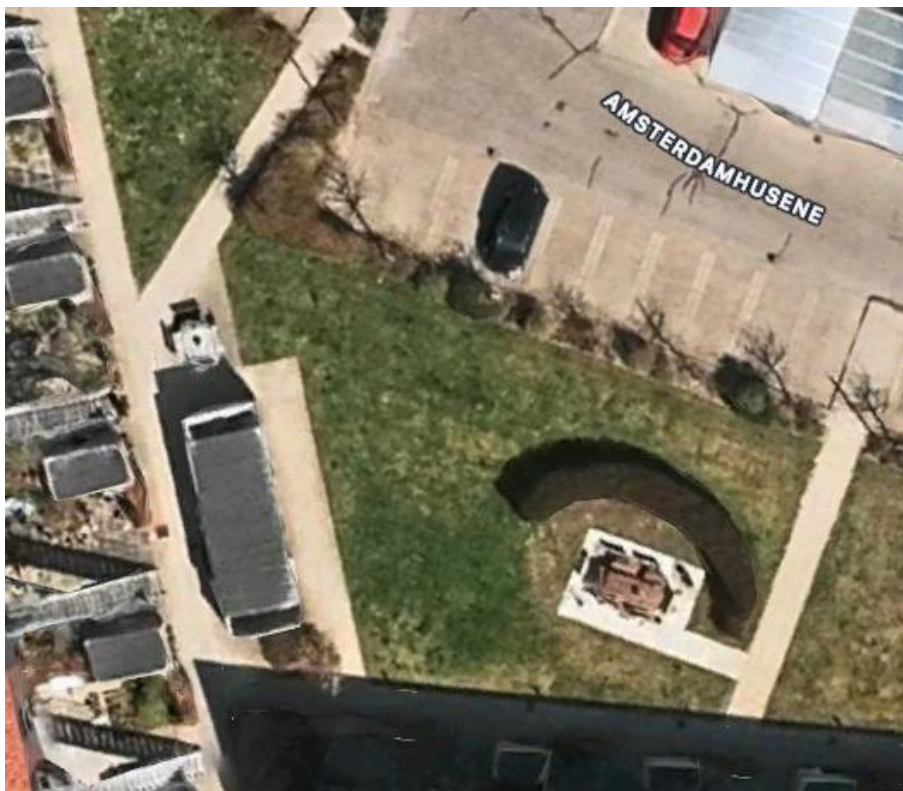
Forslag.

Bestyrelsen foreslår etablering af 6 ladepunkter fordelt på 3 standere til en fast pris for etablering, drift og vedligehold på DKK60.000,- inkl. moms for en femårig periode. Alt forbrug er et anliggende mellem brugeren og udbyderen, Clever. Foreningen får ingen yderligere administration eller omkostninger, men tildeler 6 parkeringspladser til formålet, hvor der herefter alene må holde el- og hybridbiler under opladning.

Bestyrelsen foreslår, at etableringsomkostningerne finansieres fra hensættelse til veje og anlæg, og dermed af os alle med et beløb svarende til 17 kr. om måneden per bolig.

Bestyrelsen vil udpege en ansvarlig for ladestanderne, som vil være kontaktpunkt for alle henvendelser i relation hertil.

Generalforsamlingen giver ved flertal for dette forslag bestyrelsen mandat til at tiltræde tilbud fra Clever som ovenfor anført. For at undgå enhver diskussion, skal forslaget vedtages efter §6 stk. 3 med $\frac{3}{4}$ stemmer for forslaget, efter både antal og bidrag.



De seks p-pladser der foreslås anvendt, er pladserne til højre for den mørke bil på billedet ovenfor. Det er pladserne foran rækkehusene til højre for stien. Det vil give mulighed for en senere udvidelse, hvis behovet opstår, op til 10 pladser, hvilket anlægget også er forberedt til.

Spørgsmål og svar:

“Kommer der nye regler for parkering i Amsterdamhusene?” Kun på de seks udpegede pladser, hvor man fremover kun må holde, mens bilen lader op. Dette vil give alle de bedste muligheder for at udnytte anlægget. Der bliver ikke inddraget nummererede pladser.

“Kan man ikke bare lade bilen hos Føtex?” Jo, hvis der er plads og man har en el-bil. Hybridbiler kan ikke bruge Føtex løsningen selvom det også er Clever. Tværtimod har vi den fordel, at vi har mulighed for at lade hos naboen, når vores løsning er fuld.

“Er der ikke alternativer til bestyrelsens forslag?” Jo. Bestyrelsen har vurderet to forskellige tekniske løsninger og indhentet flere tilbud til hver løsning.

- Løsning 1: Trække strøm til alle p-pladser, til individuelle ladere når behovet opstår
 - De indhentede tilbud vil kræve en fælles investering på mindst 758.145 kr. (det andet var på 1.120.400 kr.) Hertil kommer de individuelle investeringer i ladebokse.
- Løsning 2: Fælles ladere til deling
 - Alternativt sammenligneligt tilbud på seks ladestandere til 342.500 kr.
 - Ladelaug vil give højere omkostninger, mere administration for både administrator og bestyrelsen, men det vil fortsat være umuligt at sikre, at kun medlemmer af ladelaugene bruger anlægget. Derfor har bestyrelsen valgt kun at stille eet forslag.

“Er investeringen spildt hvis vi senere vil udvide til den store løsning?” Nej, Clever forsikrer os om at denne investering vil kunne genbruges ved en senere udvidelse.

“Hvorfor tilbyder Clever det så billigt - kommer der andre omkostninger senere?” Nej, prisen er helt fast i fem år. Kampen om kunder er skarp, så Clever håber på at få abonnenter på denne måde.

“Kan vi ikke vente og se tiden an - udviklingen går så stærkt?” Bestyrelsen betragter forslaget som “at se tiden an”, netop af denne grund. Tilbuddet er dog så attraktivt fordi Clever vil have mange abonnenter, så det er den mest balancerede løsning i dag, ikke mindst i kraft af den lave pris.

“Hvad nu hvis jeg ikke vil have en elbil?” Beboere uden bil betaler også til veje og p-pladser; det er en almindelig modernisering af vores forening i tråd med tiden.

“Der er jo ikke så mange el-biler i foreningen i dag - skal vi ikke vente til der er flere el-biler i foreningen?” Hønen og ægget.. I Allerød oplevede en boligforening stor vækst i antallet af el-biler efter de etablerede en ladeløsning. Vi vil gerne give samme mulighed for vores nuværende og kommende beboere.

<https://www.sn.dk/alleroed-kommune/boligomraade-investerede-i-ladestandere-nu-har-hver-sjette-beboer-anskaffet-sig-en-elbil/>

Bestyrelsens beretning for Grundejerforeningen Amsterdamhusene – generalforsamling den 16. maj 2024

Bestyrelsen består af: Heidi Skovgaard-Jensen, formand (16), Yvonne Hansen (13), Mikkel Hessner (24), Kurt Sørensen (32), Tonny Nissen (57). Suppleanter: Ronni Hansen (8), Poul Erik Thomsen (59)

Der har i det forgangne år været afholdt 7 bestyrelsesmøder. Der blev desværre ikke afholdt havedag pga. manglende tilmeldinger.

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 præsenteret, 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 bestyrelsen arbejde med i løbet af det kommende år.

Økonomi:

Året viste et underskud på 151 tkr., men der var hensat 153.000 til udskiftning af malere, så derfor et driftsresultat tæt på 0 i 2023.

Bestyrelsen foreslår en stigning i kontingentet på 100 kr. om måneden. Dette skyldes, at vi står overfor en ukendt udgift til grundskyld af fællesarealer. Det er afgjort i Skatteministeriet, at alle grundejerforeninger skal betale grundskyld af fælles anlæg (dog ikke veje og p-pladser). Vi kender dog overhovedet ikke noget til beløbets størrelse og derfor vælger vi at være på forkant med en lille stigning i kontingentet.

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

Carporte:

Der har ikke været de store opgaver omkring carportene i 2023, dog har vi som tidligere meddelt, søgt lovliggørelse (byggetilladelse) for de sidst opførte carporte, da dette aldrig er sket af tidligere bestyrelse. Derudover er der søgt om tilladelse til opførsel af yderligere en carport, hvilket er godkendt i kommunen. Generalforsamlingen skal også godkende nye carporte, hvorfor der er lavet et forslag fra bestyrelsen om dette.

Ladestandere:

Bestyrelsen har afdækket markedet for muligheder for at lade el- og hybridbiler, gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne og indhentet tilbud på forskellige løsninger. Resultatet er en klar anbefaling af det fremsatte forslag på generalforsamlingen.

Veje:

Vinteren har været lidt hård ved vores veje i foreningen, og der er fremkommet et par huller, som bestyrelsen af økonomiske grunde har besluttet skal klares på havedagen med lidt reparationsasfalt.

Udskiftning af målere:

I starten af 2023 udskiftede NR VVS alle målere, da lovkrav gør, at vi skal kunne aflæse individuelt og dagligt. Vores gamle målere var godt nok fjernaflæste, men Brunata havde nedlagt aflæsningssystemet, så der var ikke anden mulighed end at udskifte alle målerne. Projektet gik fint og alle på nær en fik målerne udskiftet.

Eneste malurt i bægeret var, at vi havde overset moms der skulle tillægges tilbudsprisen. Derfor blev slutprisen desværre 25% dyrere end vi havde ventet. Det gjaldt begge tilbud, så det ændrede ikke på, at vi fik den billigste løsning, men blot at de opkrævede beløb ikke kunne dække helt. Derfor det større beløb i regnskabet. Alle kan nu følge deres forbrug af vand og varme online med det af Brunata fremsendte login.

Varmecentral:

Varmecentralen har kørt fornuftigt denne vinter omend der var lidt problemer hos enkelte beboere i starten. Det viste sig i alle tilfælde, at det ikke var centralen som leverede for lidt varme, men radiatorerne hos beboerne der var problemet.

Vi har stadig en høj returtemperatur på 38-39 grader (og faldet fra ca. 45 grader for 2 år siden), så vi vil opfordre alle til at tilse, at man har justeret alle radiatorer jf. den udmærkede vejledning hr. Moselund (#39) har udarbejdet. En radiator må gerne være varm for oven, men ikke i bunden – her skal den max være lidt lunken. På denne måde sikres optimal udnyttelse af varmen.

Returvarme:

2021	2022	2023	Årlig besparelse fra 2021 til 2023
110.476 kr.	46.700 kr.	35.900 kr.	Knap 75.000 kr.

Alle de tiltag vi har haft i varmecentralen, har naturligvis været bekostelige, men har også givet en massiv besparelse på vores varmeregning (returvarme-straf). Vi estimerer, at investeringerne er tjent hjem i løbet af kun ca. 2-3 år.

Vi vil indgå en aftale med NR VVS om et månedligt tilsyn på centralen og rensning af snavsfiltere før og efter varme sæson.

Rørbrud/kloak:

De brud der har belastet økonomien i tidligere år, har vi været forskånet for. Blot et mindre brud er det blevet til i året. Derudover har vi haft et par forstoppelser i kloaksystemet, som er blevet klaret med spuling af rør og samlebrønde. Situationen omkring vores vandrørsføring følges tæt, da det kan komme på tale med udskiftning inden for en kortere årrække.

Affaldsø:

Bortset fra et par gange hvor tømning har manglet, fungerer ordningen ganske godt. Bestyrelsen har indgået aftale om renholdelse og service på det lovpligtige niveau. Desværre blæser der nu mere affald rundt i bedene (bl.a. ved tømning), så her må alle også gerne hjælpe med at samle op, så der holdes rent.

Bestyrelsen vil fortsat opfordre alle til, at affald sorteres korrekt og at grønt affald altid er puttet i grøn pose – ellers holder vores store affaldsbeholdere ikke i længden, bl.a. skal blomsterbuketter og små potteplanter i en grøn pose og i Madaffald – uden plastpotte naturligvis.

Derudover er der fortsat beboere der forventer, at der er andre, som forestår storskrald for dem. Affald, som ikke kan komme ned i beholderne, skal fortsat afleveres på Genbrugspladsen. Senest har vi oplevet, at en beboer har stillet en meget stor papkasse, men ikke selv ønskede at skære den i stykker og en stegepande, som ikke kunne gå ned igennem hullet. Vi har fortsat ikke en vicevært, som så kører det væk. I dette tilfælde måtte et bestyrelsesmedlem så køre til genbrugspladsen med affaldet.

Status på haveanlæg m.v.:

2023 har stået mest på almindelig vedligeholdelse af vores have. Året betød desværre også en stor stormskade, som lagde 5 træer ned. Disse kunne ikke reddes og foreningen fik derfor en stor udgift til nye træer. Derudover er nogle hække blevet klippet helt ned, da de var ved at visne indefra. De skulle meget gerne komme pænt op igen i år. Borde/bænke er blevet rensset og olieret. Det vil være dejligt, hvis der er flere beboere, som har overskud til at deltage.

Socialt:

Havedag blev aflyst pga. manglende tilmelding. Beskæring af træer måtte vi derfor betale gartner for. Vi håber at flere vil deltage i kommende havedage så vi kan spare på omkostningerne.

Sommerfest blev afholdt med stor deltagelse, så dette vil vi gentage. Juletræet skulle være tændt med gløgg og hjemmebag, men desværre manglede der en transformator så lyset blev først tændt et par dage senere

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 09:06:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: GH4VO-AEAAG-XJ61Q-8EVAF-O780A-Y68XZ

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>**