



Referat af ordinær generalforsamling 2022 i G/F Amsterdamhusene

Generalforsamlingen fandt sted den 20. juni kl. 19.00 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.

Bestyrelsen foreslår at kontingentet til G/F alene hæves med kr. 50 pr. kvartal, såfremt forslaget om køb af ladestandere vedtages.

5. Indkomne forslag:

a. Ændring af regnskabsår for forbrugsregnskaber

Bestyrelsen foreslår at regnskabsåret for forbrugsregnskaber ændres fra 01.05.-30.04 til 01.01.-31.12.

Dette for at forbrugsregnskaberne følger opkrævningsåret fra forsyningsselskaberne, således at der ikke skal beregnes forbrug ud fra et delvist aconto betaling.

Næste regnskabsår for forbrugsregnskabet vil herefter være 01.05.2022-31.12.2022.

Herefter vil forbrugsregnskaberne følge kalenderåret 01.01.-31.12.

Brunata tager et mindre gebyr på kr. 933,75 for ændring af regnskabsår, som betales som en driftsudgift.

b. Udskiftning af forbrugsmålere

EU's Energy Efficiency Directive stiller krav om at forbrugsmålere skal kunne fjernaflæses, udskiftes minimum hvert 9 år, og kunne understøttes af et netværk således, at den enkelte forbruger hver måned kan følge sit forbrug.

Grundejerforeningens målere ikke opfylder disse krav, og det er nødvendigt at opfylde myndighedskravet.

Den samlede pris andrager ca. 250.000,- for udskiftning i alle 59 ejendomme. Det er lykkedes at opnå en rabat på i alt kr. 90.000,-, således at den samlede investering vil andrage ca. kr. 160.000,-

Denne omkostning kan ikke afholdes af grundfondens midler, og det er nødvendigt med en ekstraordinær indbetaling i indeværende regnskabsår.

Bestyrelsen indstiller:

At alle forbrugsmålere udskiftes i overensstemmelse med ovenstående redegørelse, således at myndighedskravet kan opfyldes.



At der opkræves 1.300 kr. ekstra pr. ejer sammen med opkrævningen pr. 1/7 og 1/10 2022 til dækning af ovenstående omkostning.

At arbejdet udføres i efteråret 2022, og at besøg af teknikker fra Brunata varsles med min. 4 ugers varsel.

At alle ejere er forpligtet til at sørge for, at Brunata får adgang til ejendommen den varslede dag. Såfremt Brunata ikke kan opnå adgang til ejendommen den varslede dag, og dermed må køre forgæves, pålægges ejeren den ekstraomkostning, som Brunata opkræver for at komme ud til ejendommen flere gange. Beløbet vil blive opkrævet på den først kommende opkrævning efter efterregningen er modtaget, uden yderligere varsel.

c. Køb af 2 ladestandere fra E/F Østkajen

Bestyrelsen foreslår, at såfremt E/F Østkajen beslutter at investere og opsætte 2 el-ladestandere, erhverver grundejerforeningen disse, således at alle medlemmer i grundejerforening kan få glæde af disse på vores fælles parkeringsfaciliteter.

Bestyrelsen foreslår, at såfremt E/F Østkajen beslutter at investere og opsætte 2 el-ladestandere, erhverver grundejerforeningen disse, således at alle medlemmer i grundejerforening kan få glæde af disse på vores fælles parkeringsfaciliteter. Samtidig med vedtagelsen af købet af 2 ladestandere fra E/F Østkajen, godkender og tiltræder G/F hvorledes der skal ske finansiering, etablering, opsætning og placering af ladestandere jf. vedlagte bilag 1.

**d. Indkomne forslag fra foreningens medlemmer:
Bilag A - Forslag om luft til luft varmepumpe (#23)**

6. Valg af formand for bestyrelsen:

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

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

- Birger Nielsen (#35) udtrådt. Kurt Sørensen (#32) Indtrådt – Modtager genvalg for den resterende periode på 1 år.
- Bente Nissen (#12) på valg i 2023.
- Tonny Nissen (#57) på valg – Modtager genvalg.
- Yvonne Hansen (#13) på valg – Modtager genvalg.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

- Kurt Sørensen (#32) er indtrådt som bestyrelsesmedlem, og der skal derfor vælges en ny suppleant for 1 år.
Bestyrelsen foreslår Janik Zimmermann (#44).
- Heidi Jensen (#16), på valg – Modtager ikke genvalg.
Bestyrelsen foreslår Poul-Erik Thomsen (#59).

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 § 7 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 49 ud af 59 mulige lejligheder udgørende i alt 49 ud af 59 mulige stemmer.

AD 2

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Indledningsvis bød formanden de nye medlemmer velkommen i foreningen. Endvidere takkede formanden Birger Nielsen (#35) som i løbet af året var udtrådt bestyrelsen.

Formanden fremhævede, at man have gjort et stort arbejde for at nedbringe udgifterne til varme. Bestyrelsen har bl.a. rådført sig med Rambøll, samt indgået servicekontrakt med Eon, for at sikre det mest optimale drift af anlægget.

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

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

AD 3

Referenten fremlagde årsrapporten for 2021.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, der var ingen spørgsmål til indholdet af regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

AD 4

Referenten fremlagde budget 2022.

Der blev gjort opmærksom på, at der i budgettet var indarbejdet bestyrelsens forslag om etablering af ladestandere (forslag 1), men at budgettet ville blive korrigeret, såfremt forslaget ikke bliver vedtaget.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Budgettet blev godkendt.

AD 5

Forslag a.: Ændring af regnskabsår for forbrugsregnskaber

Formanden præsenterede forslaget, og referenten redegjorde for yderligere for forslaget.

Forslaget blev vedtaget i sin helhed.



Forslag b.: Udskiftning af forbrugsmålere

Formanden redegjorde for baggrunden for forslaget og motiverede det i øvrigt.

Formanden bemærkede, at man forsat arbejder på, at få målere – til samme pris – som også kunne måle tilbageløbs temperaturen, således at strafgebyr for den manglende nedkøling, og dermed for høj tilbageløbstemperatur, kan pålignes de respektive ejere.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og der var en længere drøftelse herom.

En beboer bemærkede at det var vigtigt at få styr på fremløbstemperaturen, hvis udgiften skulle pålignes den enkelte.

En beboer bemærkede, at fremløbstemperaturen fra Eon, svingede meget, hen over døgnet bl.a. på grund af svingende temperaturer.

Forslaget blev vedtaget i sin helhed.

Forslag c.: Køb af 2 ladestandere fra E/F Østkajen

Bestyrelsesmedlem Tonny Nissen (#57) motiverede forslaget og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Der var en længere livlig debat, bl.a. om man kunne have udformet forslaget anderledes, om der kunne være alternative løsninger mv. Endvidere blev det debatteret, om forslaget kom alle til gode således som anført i forslaget.

Man blev enige om en mindre ændring til forslag 2, hvor det blev tilføjet at "tilslutningsgebyret kan overføres til ny køber"

Dirigenten satte forslaget til afstemning, idet han bemærkede, at der i første omgang ville blive stemt om forslag 1. Dirigenten gjorde tydeligt opmærksom på, at såfremt forslag 1 blev vedtaget, så ville forslag 2 bortfalde.

Der blev afgivet stemmer som følger: 25 stemmer for, 21 stemmer imod.

Forslaget blev vedtaget.

Der var en kort pause, hvor forslaget om etablering af ladestandere blev sat til afstemning i E/F Østkajen, idet forslaget alene kunne vedtages i GF Amsterdamhusene, hvis det blev vedtaget i E/F Østkajen.

Forslag fra foreningens medlemmer:

Forslag om luft til luft varmepumpe (#23)

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Formanden bemærkede at dette ville medføre en del støjgener, samt at der var en nogen uafklarede spørgsmål, herunder hvordan ejernes forpligtelse jf. den på alle ejendomme tinglyste servitut kunne sikres opfyldt.

Forslaget blev forkastet.

AD 6

Formanden var ikke på valg.



AD 7

Bestyrelsesmedlemmer:

Kurt Sørensen (#32) - med valgt for et år med applaus. (2023)

Tonny Nissen (#57) – blev genvalgt med applaus. (2024)

Yvonne Hansen (#13) – blev genvalgt med applaus. (2024)

AD 8

Suppleanter:

Janik Zimmermann (#44) - blev valgt for et år med applaus. (2023)

Poul-Erik Thomsen (#59) – blev valgt med applaus (2024)

Bestyrelsen består herefter af

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

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

Bestyrelsesmedlem Bente Nissen (#12) på valg i 2023.

Bestyrelsesmedlem Tonny Nissen (#57) på valg i 2024.

Bestyrelsesmedlem Yvonne Hansen (#13) på valg 2024.

Suppleant Janik Zimmermann (#44) på valg i 2023.

Suppleant Poul-Erik Thomsen (#59) 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) oplyste, at havemøblerne nu var blevet rensat og at de nu manglede olie, og der blev forespurgt om der var et par frivillige som ville melde sig til opgaven. Henvendelse direkte til Yvonne Hansen.

Bestyrelsesmedlem Yvonne Hansen (#13) gjorde opmærksom på, at der snar 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.

En beboer forespurgt om det kunne være en idé med et orangeri på grillpladsen?
Der var en positiv stemning på generalforsamlingen herom.

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

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 07:48:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VF8XD-NB25E-LPH7W-42YHD-X2K10-KSG1N

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 GRUNDEJERFORENINGEN AMSTERDAMHUSENE 2021.

Bestyrelsen består af Bente Nissen, Yvonne Hansen, Birger Nielsen, Tonny Nissen og Ivar Green-Paulsen.

Kurt Sørensen og Heidi Jensen er suppleanter der har deltaget aktivt 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 forøgelse af serviceniveauet. Skiftet har betydet væsentlige ekstra opgaver for revisor administrator og bestyrelse omkring dobbelt betalinger, forkerte varmeregnskaber, budgetopfølgninger mm som nu bragt på plads. Administrator Vinnie Bruun Bækkel skal have stor ros for det udførte arbejde.

Hjemmesiden:

Hjemmesiden www.amsterdamhusene.dk er opdateret med aktuell beboerliste, referater, budgetter mm fra de seneste år, aktuell liste over arbejdsfordeling, bestyrelsesmedlemmer mm, herudover er hjemmesiden lagt om på en opdateret platform.

Varmecentralen:

Efter EOn omlagde betalingen så manglende afkøling af returvarmen har foreningerne været underlagt ekstrabetalinger i størrelsesordenen 140.000 kr. pr år. Arbejdet med at nedbringe disse omkostninger begyndte i 2020 med investering i en opdatering af styringen af varmecentralen. Bestyrelsen besluttede i forsommeren 2021 at intensivere undersøgelsen af hvordan disse omkostninger kunne nedbringes. Kjeld Moselund har i den anledning udført stort arbejde. Bestyrelsen besluttede, at involvere en ekspert fra rådgivningsfirmaet Rambøll i arbejdet. Betydelige besparelser er allerede opnået ved dette samarbejde, men det forventes at vi ikke, på grund af varmeforsyningen internt i foreningen, kan fjerne hele ekstraomkostningen. Den beskedne vedligeholdelsesaftale med VVS leverandøren er opsagt

Et tidligt forslag om total renovering af varmecentralen til en omkostning på næsten 200.000 kr. er forkastet, idet der ikke var garanti for væsentlige besparelser. Senere har leverandøren af styresystemet været på banen.

Bestyrelsen har valgt, at tegne en service og vedligeholdelseskontrakt med en kvalificeret leverandør af disse ydelser, for at sikre en personuafhængig overvågning.

Blødt vands anlæg

Blødt vands anlægget er service og vedligeholdt med påfyldning af salt

Vej:

Asfaltrevner i foreningens vej er udbedret i efteråret 2021

Carporte:

Byggetilladelse til de sidst opførte 3 dobbelte carporte var ikke søgt. Ny tilladelse sendt efter aftale med kommunen. Carportbeviser udstedes ikke mere, de er at finde på hjemmesiden

Hjertestarter:

Beslutningen om investering i en hjertestarter på generalforsamlingen i 2021 er foretaget. Trygfonden blev ansøgt om opsætning og investering i denne. Ansøgningen blev ikke imødekommet, hvorfor bestyrelsen indkøbte denne og fik den opsat.

Fællesarealer:

Samarbejdet med gartneren har medført en tilfredsstillende vedligeholdelse af fællesarealer, herunder udskiftning af udgåede buske og træer. Den af Ruth Jochumsen forærede allé af kirsebærtræer langs gangstien står flot. Der har med stor deltagelse været afholdt havedag. I vinterhalvåret har der været foretaget saltning af gangarealerne.

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 ejerforeningens 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 etablering af ladestandere besluttet i ejerforeningen, skal grundejerforeningen beslutte, at overtage disse.

Arrangementer:

Ud over havedag har der været afholdt et grillarrangement, juletræstænding og julefrokost

Bestyrelsen marts 2022

Frederikssund den 20.05.2022

Indstilling til generalforsamling i Grundejerforeningen Amsterdamhusene

Investering i El-ladestandere

Baggrund:

Regeringen, Radikale Venstre, SF og Enhedslisten er enige om en aftale, der skal sikre 775.000 grønne biler inden 2030. Det forventes, at efterspørgslen efter mulighed for opladning af elbiler i bebyggelsen derfor vil stige eksponentielt over de kommende år.

I december måned 2021 var mere end halvdelen af nye solgte biler i Danmark el- eller hybridbiler.

Bestyrelsen har efter opfordring fra flere beboere undersøgt markedet og indhentet tilbud på opstilling af 2 ladestandere med i alt 4 udtag (en minimumsløsning). Ladestanderne foreslås opstillet på de 4 ledige gæsteparkeringer ud for Amsterdamhusene 56-57, hvor der er mindst gravearbejde og dermed den billigste etablering. Forslaget bygger på forhandling med og tilbud fra Sustain. Bruger kan derefter selv vælge el-udbyder. Standerne kan kun anvendes af beboerne i Amsterdamhusene.

Placering



Investeringen foreslås opdelt i

1. Driftsomkostninger

El-omkostninger afholdes af brugerne af ladestanderne, gennem betaling direkte til den leverandør, som den enkelte vælger - uden involvering af grundejerforeningen. Dette kan ske via en app eller en nøgle. Leje og service af standen betales af Grundejerforeningen.

2. Investering

Der er to måder, hvorpå investeringen kan finansieres - enten som en ren investering af Ejerforeningen Østkajen/Grundejerforeningen Amsterdamhusene på lige fod med investering i legepladser/nedlæggelse af samme, indkøb af havemøbler mm. som en del af den normale infrastruktur. Dette kan medvirke til, at bebyggelsen fremstår mere attraktiv for fremtidige købere og dermed for beboerne i foreningen. En anden mulighed er, at brugerne bliver medfinansierende via tiltrædelsesgebyr. Bestyrelsen fremsætter begge forslag til afstemning.

Bolig- og Planstyrelsen meddelte den 15. december, at foreningen var optaget på venteliste til tilskud efter Ladestanderpuljen og vi har efterfølgende fået tilsagn om et tilskud på 25 pct af investeringen betinget af godkendelse af projektet på Ejerforeningens generalforsamling. Tilskud fra staten er rettet til ejerforeninger, hvorfor indstillingen er stillet i Ejerforeningen.

Der investeres i 63 KW som grundinvestering, dette betyder, at systemet er forberedt til yderligere udvidelse, uden nyt kabel. De 2 standere, med hver 2 udtag, som bestyrelsen indstiller, er forsynet med samlet 35 KW lade effekt, hvor ca. 8-10 brugere kan deles om de 4 udtag.

Ladestanderne skal opstilles på Grundejerforeningens areal, Investeringen overføres til Grundejerforeningen såfremt ejerforeningen beslutter indstillingen, og beløbet tages af kontoen for vejvedligeholdelse.

Ved aftale med Sustain pålægges foreningen et månedligt servicegebyr på 288 kr. pr. ladestander.

3. Indstilling om investering i el-ladestandere

Investeringen andrager ca. 100.000 kr., som bestyrelsen foreslår taget fra hensatte midler til vejvedligeholdelse der i dag er på 356.000 kr.

Omkostninger til etablering:

Etablering af lade standere	60.000
Tilkøb af 35 amp fra Radius	<u>27.750</u>
I alt	87.750
+ Uforudsete omkostninger/prisstigninger	10.000
Moms	<u>24.438</u>
Total	122.188
Ansøgt og godkendt statslig støtte (25%)	<u>30.546</u>
Investering i alt ca.	<u>95.000</u>

Bestyrelsen indstiller såfremt Ejerforeningen Østkajen godkender indstilling om investering i el-ladestandere:

- 1. At der investeres i el-ladestandere til ca. 100.000 kr.**
- 2. At der indrettes de 4 viste gæsteparkeringer til formålet**
- 3. At finansieringen tages som et udlæg fra det hensatte beløb til vejvedligeholdelse.**
- 4. At bestyrelsen forinden inden indgåelse af kontakt, undersøger markedet for, om der kan opnås en mere fordelagtig aftale.**
- 5. At brugerne selv betaler forbruget.**
- 6. At investeringen foretages af E/F Østkajen, og at når investeringen er foretaget og ladestanderne opsat, overføres til G/F Amsterdamhusene for den faktiske etableringsomkostning. Alt fremtidig drift og vedligeholdelse påhviler herefter G/F Amsterdamhusene.**
Såfremt generalforsamlingen i E/F Østkajen ikke vedtager investeringen, bortfalder beslutningen.
- 7. Af finansiering finder sted efter et af følgende forslag:**

1. Forslag 1:

Overdragelsessummen vil udgøre den faktiske udgift til etablering ladestanderne med fradrag af det offentlige tilskud, forventet ca. kr. 100.000,00. Finansiering foretages som et udlæg fra det hensatte beløb til vejvedligeholdelse, og "tilbagebetales" ved at hæve kontingentbidraget med 50 kr. pr. kvartal pr. ejer, svarende til kr. 200,- pr. år pr. ejer. Reguleringen træder i kraft fra og med 1. juli 2022. At brugerne selv betaler forbruget, og afregner direkte med udbyderen. Forslaget er indarbejdet i det vedlagte budget. Denne løsning er administrativt nem, da alle husstande i Grundejerforeningen vil have adgang.

2. Forslag 2:

Overdragelsessummen vil udgøre den faktiske udgift til etablering ladestanderne med fradrag af det offentlige tilskud, forventet ca. kr. 100.000,00. Finansiering foretages som et udlæg fra det hensatte beløb til vejvedligeholdelse og "tilbagebetales" ved et gebyr for tilslutning på 7.500 kr. for dem, som ønsker adgang til el-ladestanderne. Når der er 10 tilsluttede kan det besluttes at udvide med flere el-ladestandere. Gebyret er et tilslutningsgebyr, som tilfalder Grundejerforeningen og ikke senere kan tilbagebetales. Denne løsning kræver mere administration, da alene dem som løbende betaler gebyret har adgang til standerne.