

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Rønneholtparken 19. marts 2024 kl. 19.30

Generalforsamlingen blev afholdt i Fælleshuset, Ligustervangen 81 med følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af revideret regnskab 2023
4. Valg af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer
5. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen
6. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter
7. Præsentation af budget for 2024
8. Fastsættelse af kontingent, indskud og honorarer
9. Indkomne forslag
10. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

På bestyrelsens forslag blev Ole Simonsen valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 2. marts og at den var beslutningsdygtig, og de indkomne forslag kunne afstemmes med almindeligt flertal.

Der var 77 stemmeberettigede til stede samt 12 fuldmagter.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Jens Clod Præstholm fremlagde bestyrelsens beretning. Den er gengivet nedenfor i stikord og den blev ledsaget af en række billeder fra flere af de omtalte projekter.

Bestyrelsens opgaver

- Ansvarlig for foreningens drift og økonomi
- Fokus på omkostninger – både for medlemmer og i driften
- Fastholde foreningens sunde økonomi
- God kvalitet i fællesområder og fælles faciliteter
- Sikker levering af fælles ydelser: Varme, dræn, kloak, tag og hybridnet samt husforsikring.
- Planlægge fremtidige investeringer
- Løbende vurdere projekter for udvikling af fælles faciliteter
- Trivsel og sikkert arbejdsmiljø for vores ansatte

Blandt de større aktuelle projekter kan nævnes

- **Fornyelse af beplantning**
 - Omfattende beskæring i løbet af forår og vinter
 - Fornyelse af beplantning bl.a. ved parkeringsplads L Vest og stamvejen Ligustervangen.
 - Der er gennemført dræning i græsarealet øst mellem Cedervangen ulige og Enevangen lige.
 - Kælkebakken på område Vest er udbygget.
- **Etablering af fibernet**
 - TDC Net har anlagt nettet.
 - Det er sat i drift i januar 2023.

- **Asfaltering af stier**
 - Arbejdet er afsluttet i foråret 2023.
- **Tilgængelighed på stierne**
 - Det er grundejernenes eget ansvar at bekæmpe glatføre på stierne ud for deres hus. Foreningen rydder som en service i det omfang, vi kan komme til for affaldsspande, kabler til opladning af el-biler og udhængende grene.
- **Etablering af ladestander**
 - Der er udbygget med 4 ladebokse mere i hver af vangene C, E, L og M, så det samlede antal nu er 36.
 - Der udbygges med ny stander i Askevangen med 4 bokse og der tilføjes 4 bokse i P.
- **Hybridnet og TV**
 - Vores aftale med YouSee er opsagt, og vi har indgået aftale med Fastspeed og VIOS om hhv. bredbånd og tv. Der afholdes informationsmøde om det 18. april og leverandørerne vil være tilstede i Fælleshuset 27.-28. juni inden overgangen 1. juli.
 - Aftalerne betyder væsentlige besparelser for medlemmerne på abonnementerne.
- **Varmepriser (forretningsføreren præsenterede dette punkt)**
 - Varmeprisen meldt ud til 2.225 kr. og endte på 2.228 kr. Forskellen skyldtes mindre forbrug og dermed, at de faste omkostninger vejer tungere i prisen.
 - Fast bidrag blev 11.575 kr.
 - Udleveret varme er faldet med 2 % fra 2022 til 2023, og trods den høje pris har den kolde vinter i 2023 medført næsten uændret forbrug.
 - Rør/produktionstab er uændret.
 - Med den højere varmepris er udgiften til produktionstab steget fra 1.317 tkr. til 3.209 tkr.
 - Vi afventer fortsat færdiggørelsen af planen fra AK og Norfors om etablering af nyt produktionsanlæg for levering til Lillerød.
- **Omkostninger til el (forretningsføreren præsenterede dette punkt)**
 - Varmecentral, fælleshus, forstærkere i hybridnet, drænpumper, svømmebassin og "Skøjtebane".
 - Vi har reduceret forbrug til lys og lignende så meget, som vi kan. Også forbruget til vores pumper i bragt ned, men når vi har en kold vinter stiger forbruget. I dec.-jan- 2022/23 brugte vi 16.250 KWh, mens vi i samme periode 2023/24 brugte 20.917 KWh.
 - Omkostninger er helt afhængige af el-prisen, og trods det øgede forbrug faldt omkostningerne fra 334 tkr. i 2022 til 158 tk. i 2023.
- **Svømmebassin**
 - Der er bestilt ny overdækning, som vil blive leveret i løbet af foråret.
 - Vi har ændret vandforsyningen fra blødt vand til almindeligt vandværksvand og samtidig ændret den kemiske balance i vandet.
 - Begge dele er for at modvirke nedbrydning af fuger og bund i bassinet. Desværre har det vist sig, at omlægningen er sket for sent, så der forestår et større renoveringsarbejde.
- **Legepladser**
 - De er en stor attraktion, og de er flittigt brugt.
 - Pladserne har været her i mange år. De betragtes som private legepladser.
 - Udstyret er forsikret, men pladserne skal inspiceres. Der føres logbog over deres tilstand, og skader eller slid bliver udbedret.
 - Legepladsrepræsentanterne står for vedligeholdelsen af pladserne. Ved store opgaver hjælper foreningens medarbejdere.
- **Tak til de mange der giver en hånd med**

- Legepladserne ville ikke være så flotte uden legepladsrepræsentanter og dem, der deltager på arbejdsdagene.
- RAG sørger for fastelavn og meget andet.
- Der er tilbud om løb, fodbold og tennis, som bliver organiseret.
- Der er altid plads til en til – **KOM OG VÆR MED - GØR FÆLLESSKAB ENDNU BEDRE.**

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3 Fremlæggelse af revideret regnskab for 2023

Kasserer Lars Bloch gennemgik forudsætningerne for regnskabet og for fastlæggelse af kontingent og bidrag til regnskab fast del.

Forudsætninger

- Foreningen har og skal fremover have en sund økonomi
- Fællesarealer og –anlæg skal fremstå i pæn og vedligeholdt stand

Dette sikres ved

- Udarbejdelse af budget og fastsættelse af kontingent
- Opsparing til store fremtidige udgifter.

Fastsættelse af kontingent

- Kontingent for det kommende år fastsættes med udgangspunkt i budget for det kommende år og saldoen på kapitalkontoen under kapitalkontoen.
- Kapitalkontoen viser det akkumulerede driftsresultat.
- Saldoen på kapitalkontoen skal svinge omkring 0 kr.

Foreningens opsparing

- Foreningen har bl.a. ansvar for vedligeholdelse/udskiftning af asfalt og tage samt fjernvarmerør.
- Hvert regnskabsår skal indeholde andel af udgifter til asfalt og tage samt fjernvarmerør uanset hvornår de forfalder. Dette sikres ved årlig opsparing.
- Derfor skal de likvide beholdninger stige hvert år indtil nævnte udgifter skal betales.
- Ved salg af huse er det vigtigt at køber ikke overtager en forpligtelse, hvortil der ikke er opsparing i foreningen. Overtagelse af en forpligtelse vil medføre lavere huspriser og længere salgstider.
- Resultat for el-ladere er i 2022 regnskabet medtaget under indtægter. Med virkning fra 2023 indgår el-laderes indtægter under indtægter og el-laderes udgifter under udgifter.
- Med virkning fra 2023 er mellemværende med grundejere for varmeregnskab mv opdelt i tilgodehavende og gæld mod tidligere et nettotal.
- Praksisændringerne har ikke påvirket resultat og egenkapital.
- Bortset fra dette er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.
- Vedtages årsregnskabet i den foreliggende form vil Piaster Revisorerne forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger
- Kritisk revisor har gennemgået regnskabet. Gennemgangen gav ikke anledning til bemærkninger

I driftsregnskabet har foreningen realiseret et overskud på 304 tkr. mod et overskud i budget på 73 tkr., og i Regnskabets faste del er realiseret et overskud på 474 tkr. mod budget 11 tkr.
Regnskabet blev godkendt.

Årsrapporten er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Ad 4 Valg af formand og Bestyrelsesmedlemmer

- **Mie Christensen** flytter og træder derfor ud af bestyrelsen. Tak til Mie for en stor indsats gennem 12 år.

Bestyrelsen foreslog følgende valg for tiden frem til den ordinære generalforsamling i 2026:

- Genvalg af formand Jimmie Slott Madsen
- Genvalg af bestyrelsesmedlem Jens Clod Præstholm
- Nyvalg af Christina Olsen, C23

De blev valgt uden modkandidater.

Ad 5 Valg af 1. og 2. suppleant for et år

Bestyrelsen foreslog genvalg af Tina Lindvig Sørensen som 1. suppleant og Anette Damm Scheuer. Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 6 Valg af to revisorer og to revisorsuppleanter for et år.

Bestyrelsen foreslog genvalg af statsautoriseret revisor Jesper Falk og Niels Kristian Tordrup Nielsen, som henholdsvis revisor og revisorsuppleant, begge fra revisionsfirmaet **Piaster Revisorerne**. De blev begge valgt.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Betina Clod Præstholt M60 som kritisk revisor og Methe Katrine Holst, M62 som kritisk revisor suppleant.

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 7 Budget 2024

Budgettet blev fremlagt af Lars Bloch. Lars gennemgik forudsætningerne for budgettet.

Årets resultat er budgetteret til 21 tkr., og for fast del 25 tkr.

Der blev spurgt hvorfor indtægterne falder så meget fra 2023 til 2024. Det skyldes den faldende varmepris. Budgettet blev taget til efterretning.

Ad 8 Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer.

Bestyrelsens foreslog uændret kontingentet

Kontingent 2024 7.732 kr.

Kontingentet har været uændret siden 2022.

Indskud fastsættes uændret til 1.000 kr.

Forslagene blev vedtaget.

Det blev oplyst, at bidrag fast del af bestyrelsen var sat til 7.520 kr. Faldet i forhold til 2023 afspejler den faldende varmepris. Der er indregnet almindelige inflationsbestemte stigninger i forsikringer og andet.

Bestyrelsen foreslår følgende honorarer for 2024

	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Formand	44.802,97 kr.	45.923,04 kr.
Kasserer	38.344,39 kr.	39.303,00 kr.
Næstformand	19.201,25 kr.	19.681,28 kr.
Menigt medlem	12.800,85 kr.	13.120,87 kr.
Menigt medlem	12.800,85 kr.	13.120,87 kr.
Bestyrelsen i alt	127.950,31 kr.	131.149,06 kr.

Honorarerne har været uændret siden 2022. Hver husstand betaler 239,- kr. årligt. 1/3 af honorarerne dækkes af regnskab, fast del.

Dette blev godkendt.

Ad 9 Indkomne forslag

C20, C90 og P18 forslag: Vi foreslår, at Grundejerforeningen - i samarbejde med en til formålet nedsat arbejdsgruppe - gennemfører en grundig undersøgelse af, hvilke problemer Rønneholtparken har med nedbør, inkl. omfang, årsager og risici, samt at bestyrelsen udarbejder mindst ét forslag til en langsigtet løsning.

Forslagsstillerne uddybede baggrunden for forslaget:

Undersøgelsen skal omfatte alle kendte elementer:

- Ny fejlanlagt asfalt
- Ældre brønde og afløb
- Øget nedbørsmængde,
- Højere grundvandsstand
- Ældre fuger i kældre
- Behov for øget dræn
- Samt evt. andre elementer, der bliver afsløret.

- Undersøgelsen skal redegøre for menneskelige og økonomiske risici (f.eks. erstatningskrav) forårsaget af stående vandpytter i den nye fejlanlagte asfalt (sort is om vinteren).
- Undersøgelsen skal revurdere om den eksisterende forsikringsdækning er tilstrækkelig, og om der findes andre forsikringsselskaber, som giver en bedre dækning eller mulighed for at den enkelte husejer kan tilkøbe tillægforsikringer.
- Undersøgelsen skal indhente rådgivning fra professionelle i fornødent omfang, og denne rådgivning skal på passende vis indarbejdes i løsningsforslaget.
- Undersøgelsen skal invitere alle husstande til at komme med input.

Løsningsforslag:

- Løsningsforslaget skal kommunikeres så hurtigt som rimeligt muligt, og skal senest behandles på generalforsamlingen i 2025 – eventuelt tidligere på en ekstraordinær generalforsamling, hvis problemerne er akutte.

Begrundelsen for forslaget er de observerede og debatterede (på Facebook) problemer og årsager gennem 2023.

Årsagen skyldes dels, at 2023 har været et år præget af meget store nedbørsmængder, men også at den nye asfalt er fejlanlagt, hvilket har medført, at vandet ikke løber væk, men tværtimod samler sig foran mange huse.

Problemerne syntes at have ramt mere end enkelte husstande, og der gemmer sig potentielt et gennemgående problem for hele grundejerforeningen på sigt, fordi vi alle har det samme asfalt, grundvand, nedbør, og de samme brønde, rør, dræn og samme typer fuger.

Begrundelsen er uddybet i det vedlagte bilag, hvor vi også giver det første input til undersøgelsen.

- Fejlanlagt asfalt: Den nye asfalt skabte et fald fra fællesarealet til forpartiet af huset, så store mængder vand skyllede ind ved regnvej og dannede en stor pyt op ad muren.
- Dræn og fuger gav efter for presset, og vandet løb ned i kælderen.
- Forparti blev udgravet, og dræn og rør blev lavet – ved næste regnskyl kom der atter vand i kælderen
- Brønden og rørene ud til fællesarealet var utætte, og derfor løb der vand ud ved muren.
- De nye fuger/dræn gav atter efter for presset, og der kom atter vand i kælderen.
- Efter at brønd og rør blev lavet, kommer der ikke længere vand i kælderen – men der danner sig ved regnvej en generende vandpyt (med risiko for sort is) ved indgangen til ejendommen.

Citat fra taksatorrapporten:

”Det blev observeret at sti og parkeringsareal efter asfaltering har fået en forstærket uheldig fald ind mod ejendommen der øger risikoen for opfugtning af fundamentet, dertil mangler der er overfladebrønd eller en Aqua rende ved stisystemet til at modtage den mængde vand der løber ned af stien mod huset. Den manglende overfladebrønd kan være en medvirkende årsag til at der kommer vandskader i kælderen.”

Vi foreslår at undersøgelsen som minimum bør resultere i følgende:

- En strategi for Rønneholtparken i forhold til at sikre tilstrækkelig klimatilpasning, så der i højest muligt omfang findes kollektive løsninger der minimerer risikoen for vandskader hos den enkelte husejer. Strategien skal komme med forslag til evt. ændret/udbedret belægning på fællesarealer, og hvem der har ansvar for dette. Den skal også tage stilling til mere beplantning osv.
- En vedligeholdelsesvejledning, som kan guide de enkelte rækkehusejere til at sikre tilstrækkelig vedligeholdelse.
- En afdækning af om der er tilstrækkeligt dræn, brønde mv i bebyggelsen, samt en plan for hvordan disse skal vedligeholdes.
- En markedsanalyse i forhold til at afdække alternative forsikringsmuligheder og en præcisering af, hvem der har ansvar for vedligehold af hvad.

Vi foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som kan bistå med sparring til grundejerforeningen (bestyrelse og ansatte) i arbejdet med at få styr på vandet i Rønneholtparken:

- Gruppen mødes som udgangspunkt 4-5 gange i løbet af 2024 – 1. gang hurtigst muligt efter generalforsamlingen.
- Medlem(mer) fra bestyrelse eller ansatte i grundejerforeningen deltager i møderne.

Der fulgte en længere debat som viste, at flere har oplevet problemer med vand i årets løb.

En deltager mente ikke at regnvandsbrøndene var eftersat, siden de blev lavet i 1970'erne.

Forretningsføreren Jesper svarede hertil, at regnvandsbrøndene blev eftersat hvert år, og at der om nødvendigt skete gennemspuling og udbedring af eventuelle skader.

Formanden Jimmie Slott Madsen bemærkede, at ingen af bestyrelsens medlemmer havde den nødvendige faglige kompetence til at vurdere nedbørsproblemerne.

Forslagsstillerne gav udtryk for, at de heller ikke selv havde den nødvendige kompetence. De håbede at der blandt beboerne var nogle, der havde en sådan kompetence og ville melde sig til arbejdsgruppen.

Dirigenten nævnte, at formålet med en arbejdsgruppe som den foreslåede normalt vil være at undersøge problemerne og på grundlag heraf komme med et oplæg som andre – her bestyrelse eller generalforsamling – kan tage stilling til.

Det blev besluttet af nedsætte en arbejdsgruppe, der skal gennemføre en undersøgelse af, hvilke problemer Rønneholtparken har som følge af nedbør, inkl. problemernes omfang, årsager og risici, og om muligt komme med forslag til løsninger. Foreningen skal i sit nyhedsbrev bistå forslagsstillerne med at indkalde interesserede til et indledende møde.

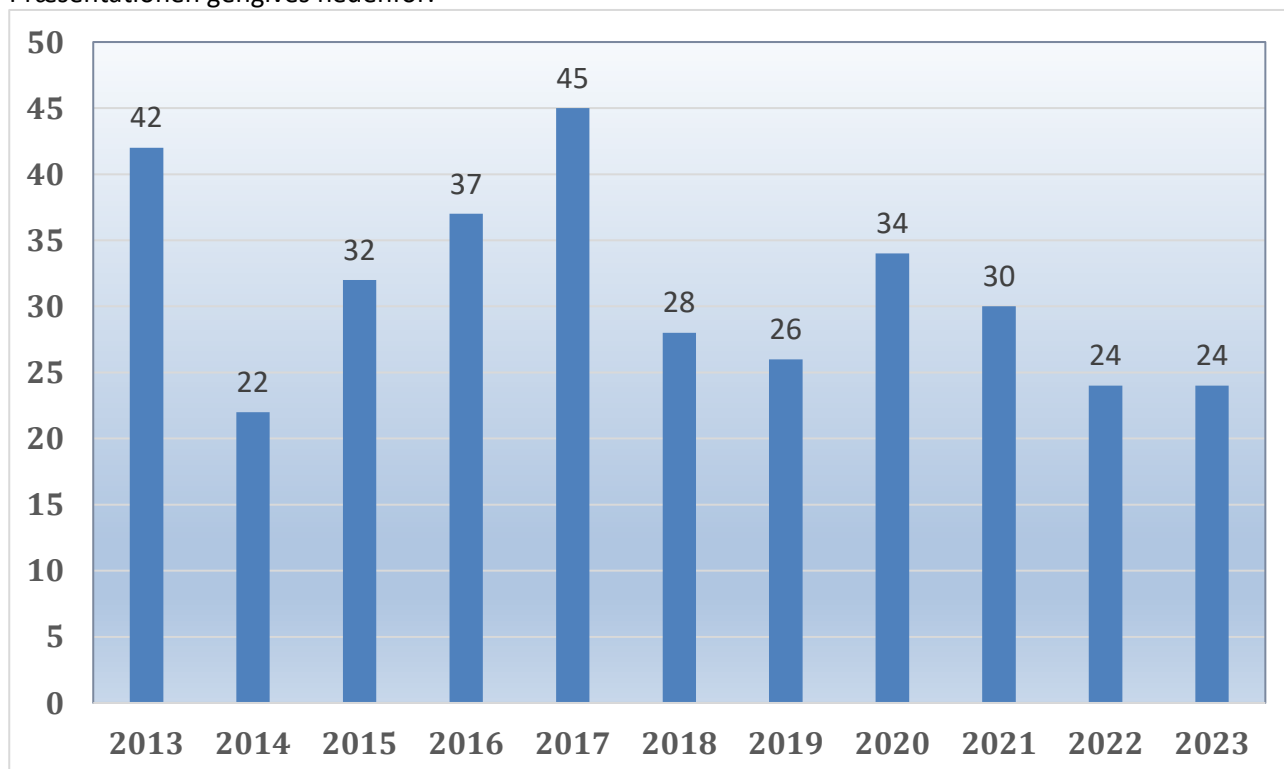
Ad 10 Eventuelt

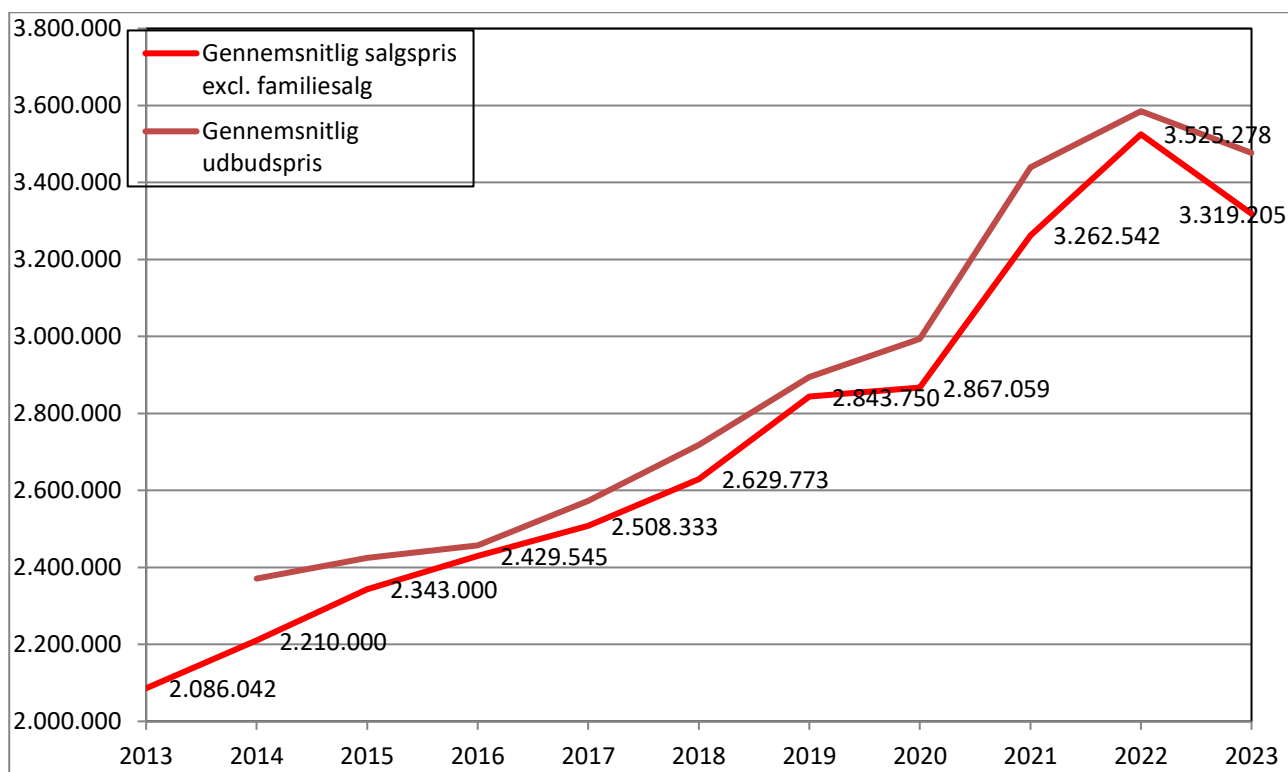
Forretningsføreren orienterede om at ordning for **afhentning af haveaffald** nu har fundet en form, som fungerer, så længe medlemmerne respekterer reglerne. Ordningen genoptages før påske, og de vigtigste regler er:

- ❖ En trailer placeres i en vang i en uge, hvorefter den flyttes til den næste vang, til den næste vang og tilbage til den første vang. Foreningen publicerer en kalender for placeringerne.
- ❖ Trailerne har ikke faste pladser, men de stilles, hvor der hidtil har været affaldspladser.
- ❖ Det er tilladt at lægge affald i trailerne, selvom de ikke står i ens egen vang.
- ❖ Haveaffald omfatter som hidtil grene, græs, blomster og lignende biologisk affald. Plantepotter, sten, jord og grus må ikke lægges i dem. Affaldet må ikke være i poser.
- ❖ Ordningen fungerer fra 1. april til 30. november.
- ❖ Hvis der lægges affald andre steder eller ved siden af trailerne, vil det ikke blive fjernet.
- ❖ Vores servicefolk vil fortsat oprette affaldsbunker i forbindelse med større opgaver af beskæring eller omplantning. Det er tilladt at lægge affald i disse bunker, men stadig med samme regler.

Forretningsføreren gennemgik herefter **salgstal og priser for handlede huse i Rønneholtparken**.

Præsentationen gengives nedenfor.





Herefter gav dirigenten ordet tilbage til formanden, som takkede for den gode og konstruktive debat og de mange indlæg, som bestyrelsen vil tage med i sit videre arbejde.

Dirigenten takkede for den gode og konstruktive debat og de mange indlæg.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.30.

Formand Jimmie Slott Madsen

Dato

Dirigent Ole Simonsen

Dato