

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Rønneholtparken 29. marts 2017 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 2016
4. Valg af kasserer og 1 bestyrelsesmedlem
5. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen
6. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter
7. Præsentation af budget for 2017
8. Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer
9. Bestyrelsens forslag
 - a. Affald
 - b. Gavle
 - c. Tag/Stern
10. Indkomne forslag
11. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

På bestyrelsens forslag blev Ole Simonsen valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og at den var beslutningsdygtig. Der var 86 stemmeberettigede til stede samt 21 fuldmagter.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

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

Der er gennemført mange opgaver i 2016/2017:

- Den nye varmecentral er taget i brug, hvor der var åbent hus i august med over 200 besøgende.
- Bemandingen er reduceret, så der ikke er varmemester længere, og E.ON står for driften.
- Driften af svømmebassinet er teknisk fornyet med opdateret IT system og overvågning, og den er allerede nu i drift..
- Tennisbanerne bliver godt brugt og brugerne har passet godt på anlægget og reglerne overholdes..
- Investeringen i varmecentralen blev gennemgået af Forretningsfører Jesper Holm. Ekstra investering i bypumper, udskiftet blokventiler og på samme konto er der installeret nye hovedventiler i Ligustervangen. Der er hensat til demontering af LKV. EBF tilskud er højere end budgetteret.
- Forskønnelse af området, med pænere legepladser, hvor legeplads- og vangrepræsentanter og beboere har gjort en stor indsats.

- Også udskiftning af fliser er nået til Ligustervangen Øst.
- Fornyelse af beplantning mange steder, og vi er igennem beplantningsplanen.

M67 var rigtig glad for den fine vedligeholdelse. M110 var også tilfreds og spurgte om nedtagning af LKV. Jesper svarede, og forklarede om tilskudsordninger og lignende bestemmer om LKV fortsat skal være i drift med udgangen af 2018, men at vi forventer, at den skal nedtages. A35 bad om, at afrensning af ukrudt langs stierne fortsat skal gennemføres.

Beretningen blev herefter godkendt

Ad 3 Fremlæggelse af revideret regnskab for 2016

Kasserer Lars Bloch gennemgik regnskabet, som var godkendt uden anmærkninger af revisionselskabet PWC og kritisk revisor. Vi har realiseret et underskud på 683 tkr. mod budget 93 tkr. Afvigelser vedrører legepladser, svømmebassin og administration, som vedrører løn, personaleomkostninger (feriepengereservation er hævet til 15 % og forretningsføreren er gået op i tid og har fået udvidet ansvar) og honorarer samt afskedsreception for varmemester og indvielse af varmecentral. Fast del er 339 tkr. dårligere end budget, og det skyldes ekstra omkostninger til varmecentralen og til konsulenthjælp. M67 spurgte om stigende indtægter, som skyldes mere udlejning af fælleshuset og flere gebyrer for ejendomsoplysninger. A35 spurgte om rørtab og udsigten til at det bliver mindre. Jesper svarede at vi med det nye anlæg ligger med at faldende rørtab. Vi kan ikke vide, hvordan det ender i 2017, da vi må afvente aflæsningen i 2018. A35 spurgte om fornyelse af ledningsnettet, og Jesper svarede at man har valgt ikke at udskifte rørr nettet, da der er for lang tilbagebetalingsperiode, men vi laver løbende optimering ved reparationer. Vi vil ikke tage glæderne på forskud og må afvente resultatet af et helt drifts år. Regnskabet blev derefter godkendt.

Ad 4 Valg af kasserer og Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen foreslog følgende valgt for 2 år:

- Genvalg af Kasserer Lars Bloch
- Genvalg af bestyrelsesmedlem Jens Ebbesen

Begge blev genvalgt.

Ad 5 Valg af 1. og 2. suppleant

Bestyrelsen foreslog genvalg af Tina Lindvig Sørensen som 1. suppleant, og Martin Halberg E68 som 2. suppleant.

Begge blev genvalgt.

Ad 6 Valg af to revisorer og to revisorsuppleanter.

Bestyrelsen foreslog genvalg af statsautoriseret revisor Jesper Falk og Henrik Aslund Pedersen, som henh. revisor og revisorsuppleant begge fra revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers. De blev begge valgt.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Betina Clod Præstholt som kritisk revisor og Per Lund som kritisk revisor suppleant. De blev begge valgt.

Ad 7 Budget 2017

Budgettet blev fremlagt af Lars Bloch. Lars gennemgik de betydelige besparelser for hver grundejer som er sket i forbindelse med den nye aftale om levering af varme.

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer og budgettet blev taget til efterretning.

Ad 8 Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer.

Bestyrelsens forslag til kontingentstigning til foreningen på 204,- kr. og uændret indskud på 500,- kr. blev vedtaget.

Også forslag til honorar til bestyrelsen blev godkendt med følgende satser:

Formand	39.599,30
Kasserer	33.941,25
Næstformand	16.971,11
Menige bestyrelsesmedlemmer	11.314,09

Ad 9 Forslag fra bestyrelsen

Affald.

Jesper Holm tog udgangspunkt i beslutningen fra generalforsamlingen 2016 om at bestyrelsen fik en bemyndigelse til at indgå i dialog med kommunen under forsøgsperioden, og det blev vedtaget betinget af, at forsøget hverken påfører foreningen eller de omfattede grundejere ekstraudgifter. Jesper gav en status over forsøget, som løber til september 2017. Herefter vil kommunen evaluere, mens man forventeligt vil holde den nuværende løsning i gang.

L80 spurgte om haveaffald, som blev henvist til Eventuelt.

Algebekæmpelse på gavle.

Jesper Holm præsenterede bestyrelsens forslag, som tager udgangspunkt i at bestyrelsen på generalforsamlingen 2016 blev bemyndiget til at indhente tilbud på algebehandling og i den forbindelse gennemføre begrænsede forsøg med forskellige metoder. På generalforsamlingen i år fremsættes beslutningsforslag med omkostninger, miljøkonsekvenser, holdbarhed og garanti samt om dette er et kollektivt eller individuelt ansvar.

Der er indhentet 3 tilbud på 3 forskellige metoder jf. nedenfor, og bestyrelsen har fået afrenset fælleshuset og en gavl i Magnolievangen.

Afrensning af gavle	Priser per blok (2 gavle)			
Leverandør	Algedræber	Afrensning	Imprægnering	Lift leje
Alliance+		5.500 kr.		Inklusiv
M.B. Multiservice	5.000 kr.	3.750 kr.		Eksklusiv
Den rene Facade		7.000 kr.	7.000 kr.	Inklusiv
	Samlet pris			
Blokke og Fælleshus, Alliance+	75 Blokke	412.500 kr.		
Rækkehuse + fælleshus, pris per hus	550 huse	750 kr.		

Afrensning med vand er uden miljøkonsekvenser, muren bliver ikke nedbrudt og den kan fortsat "ånde". Anslået holdbarhed er 7 – 10 år inden fornyet behandling.

Under henvisning til generalforsamlingsbeslutning 2016 foreslår bestyrelsen

- At man lader samtlige gavle afrense i 2017.
- At formålet er en generel forskønnelse af bebyggelsen.
- At dette er en foranstaltning for 2017, og at eventuelle senere afrensning kun kan finde sted efter en generalforsamlings beslutning.
- At ejerne af gavlene får lejlighed til at modsætte sig afrensningen, hvis de ikke ønsker det.
- At man lader Alliance+ stå for opgaven med afrensning ved hjælp af vand
- At grundejerforeningen afholder omkostningerne til en samlet pris af ikke over 500.000 kr.

Bestyrelsen opfordrer grundejerne til at sørge for god vedligeholdelse deres vinger på gavle og altaner, herunder at de jævnlig males.

L18 syntes at det er et godt forslag og spurgte, om man kan få tilbud fra firmaet på en samtidig afrensning af sine vinger på altanerne. Dirigenten mente nok, det kunne lade sig gøre men anbefalede, at man selv kunne klare det. L66 rejste oprindelig spørgsmålet og anbefalede at man tilsluttede sig. L80 spurgte hvad man gør med de gavle, der er beplantede. Jesper svarede at der vil blive beskåret nænsomt og i nødvendigt omfang med formål at forskønne. L23 spurgte hvorfor man skulle kunne modsætte sig – det bør jo være alle der er med. Dirigenten svarede, at det er en juridisk klausul, da gavlene ejes af grundejeren, men han havde svært ved at forestille sig, nogen der modsætter sig. Der blev spurgte, hvad der sker, hvis gavlen beskadiges, og hvem dækker eventuelle omkostninger. Jesper svarede, at firmaet har en ansvarsforsikring, som dækker eventuelle skader.

Der blev stemt og der var 4 imod og resten stemte for.

Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens tilslutning, at forslaget var vedtaget.

Ansvar for stjern

Dirigenten oplyste, at han på tidligere generalforsamlinger har givet udtryk for, at det var usikkert med hvilket flertal en beslutning skulle træffes, herunder om den krævede at ingen grundejere modsatte sig beslutningen. Bestyrelsen har fået et af landets største og mest anerkendte advokatfirmaer Plesner, som også bistod foreningen under tvisten om tagvedligeholdelse for mange år siden, til at vurdere sagen. Plesner har vurderet, at vi henset til den mangeårige fast praksis for, hvad tagvedligeholdelse betød, ikke bare med simpelt flertal kan beslutte, at den nu også omfatter stjernbrædder. Dirigenten er enig i denne vurdering.

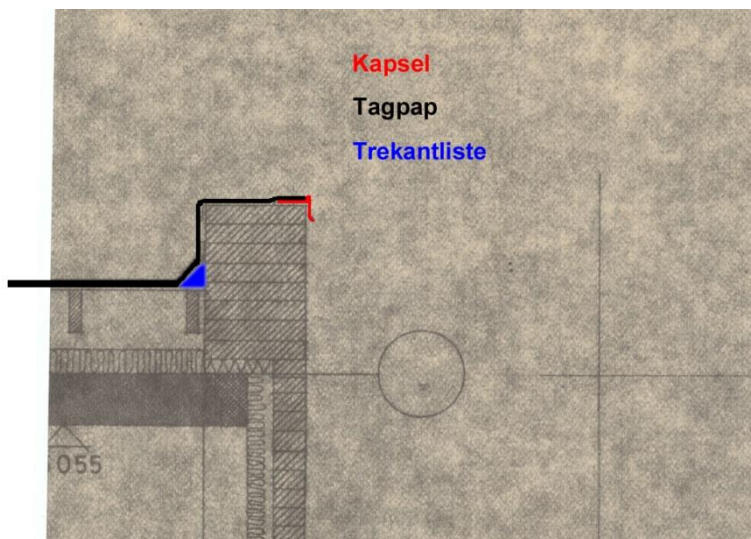
Plesner vurderer derimod på grundlag af gennemgang af retspraksis, herunder en nyere højesteretsdom, at man under iagttagelse af de regler, der gælder for vedtægtsændringer, kan beslutte at sternen skal med. Som altid i advokatresponsa kan Plesner dog ikke garantere, at domstolene ikke under en eventuel retssag vil nå til et andet resultat, hvilket der altid er en lille risiko for. Dirigenten er enig med Plesner og finder det derfor forsvarligt at sætte forslaget til afstemning efter reglerne om vedtægtsændringer i § 11, stk.2:

”Til vedtagelse af beslutninger, der går ud på forandring i foreningens love ... fordres dog, at mindst 3/4 af foreningens stemmetal afgives til fordel for forslaget. Er der på en sådan første generalforsamling simpel stemmeflerhed for forslaget, men ikke mødt det fornødne antal stemmeberettigede til opnåelse af mindst 3/4 af foreningens stemmetal, indvarsles i løbet af 4 uger til en ekstraordinær generalforsamling, hvor stemme afgives efter reglerne for ekstraordinær generalforsamling i § 9. På denne kan forslaget vedtages med simpel stemmeflerhed, når mindst 1/3 af det samlede medlemsantal er repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen når debatten er afsluttet har bedt ham foretage en vejledende afstemning, idet bestyrelsen vil tilbagekalde forslaget, hvis der ikke er bred opbakning til dette.

Jesper Holm præsenterede grundlaget fra generalforsamlingen 2016, jf. referatet. De tekniske tegninger blev derefter gennemgået.

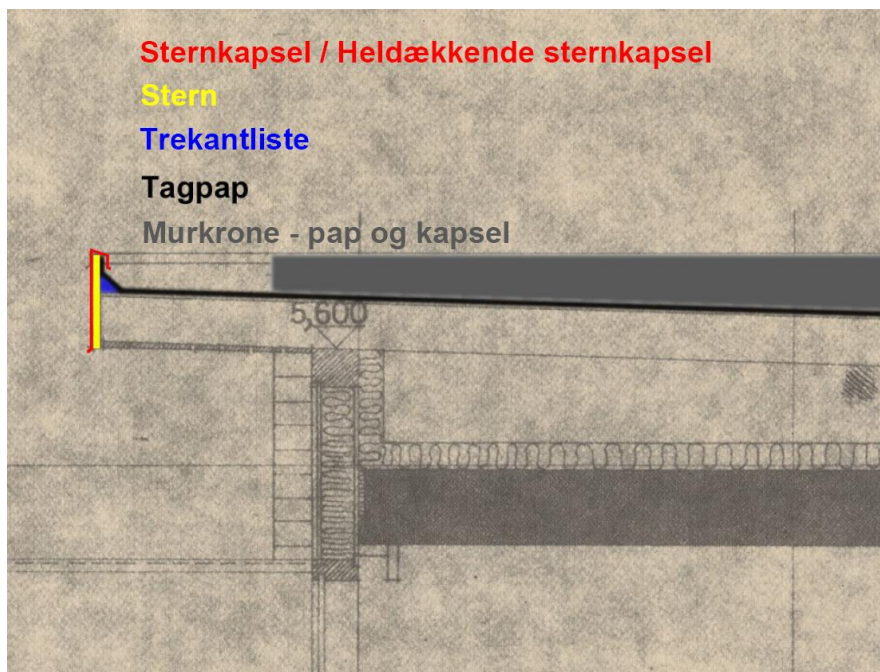
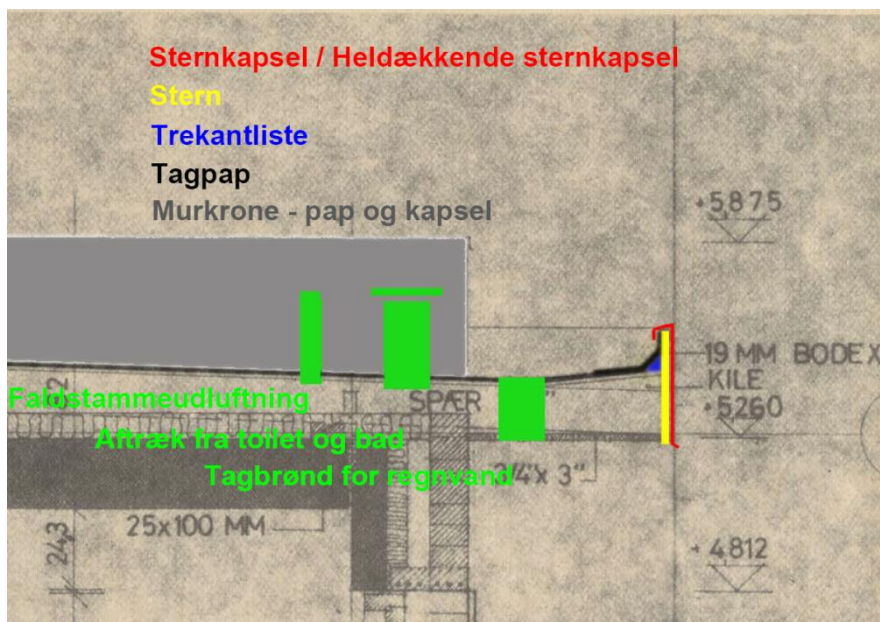
Først murkronerne på gavle, som ikke omfattes af forslaget. Nedenfor er tegning af konstruktionen:



Jesper forklarede, at man havde indhentet tilbud fra tre virksomheder, som hver for sig havde foreslået forskellige løsninger, jf. skemaet nedenfor:

	74 blokke 549 huse.	
		Inkl. moms
Enemærke & Pedersen	Krydsfiner, udskiftning af eksisterede plader. Skal vedligeholdes hvert 3 - 5 år.	8.350.000
	Pris per bolig	15.209
NHH Service	Montering af underlag på spær, montering af Cembrit beklædning. Vedligeholdelsesfrit	13.917.150
	Pris per bolig	25.350
JTP Blik	Aluminium kapsel inddækning. Vedligeholdelsesfrit	3.156.594
	Anslået pris for leje af lift, anslået 1416 per dag i 74 dage	105.000
	I alt	3.261.594
	Pris per bolig	5.941

Herefter har bestyrelsen valgt at anbefale, at gå videre med løsningen med inddækning med aluminium. Denne løsning er også godkendt af vores forsikringsselskab. Den blev derefter forklaret med udgangspunkt i nedenstående tegninger.



Herefter blev der lejlighed til at stille spørgsmål til de tekniske aspekter af forslaget.

A42 spurgte om det ikke var bedre at købe en lift end at leje den. Jesper svarede at en lift er betydelig dyrere, anslået 300.000 kr., så det er ikke attraktivt. Der har været talt meget med leverandørerne om, hvordan der kan gives adgang til taget, og i første omgang forventer man at kunne bruge lift de fleste steder.

P62 spurgte om ikke det er risikabelt at inddække træet, da det så kan rådne. Jesper svarede at inddækningen sikrer at træet tørrer ud, så stopper nedbrydningen.

Der blev spurgt, om lakeringen bliver mat eller blank, og der blev svaret at den bliver mat.

M10 forklarede, at hans stern var i dårlig stand, og spurgte om man kunne være sikker på, hvordan det skulle udføres, og Jesper svarede, at hvis forslaget bliver vedtaget, så vil der blive udført et forsøg i begrænset omfang, inden det samlede arbejde sættes i gang.

C38 spurgte hvad man vil sige, hvis grundejerne selv vil klare det. Jesper svarede, at der skiftet sternbrædder mange steder, så man må afveje med sig selv, om vil overdrage ansvaret til grundejerforeningen eller også fremover selv stå for vedligeholdelsen.

M81 spurgte om det kun er i forslag 3, at der skal beregnes leje af lift. Jesper svarede, at de er det, da omkostningen er indregnet i de andre forslag.

E69 spurgte om der vil blive indhentet supplerende tilbud til aluminium løsningen. Jesper svarede at JTP virker som en god partner, men vi vil indhente supplerende tilbud, da det er en stor opgave.

A48 mente, at det er vigtigt, at der ser godt ud herude. Og det virker som en beskedent pris for at få løst en kompliceret opgave. Syntes at det er et godt forslag.

Herefter gik man over til at gennemgå bestyrelsens forslag:

Baggrunden er følgende:

- Kapslen skal være heldækkende for at sætte den konstaterede nedbrydning i stå, så vi bliver fri for at skulle udskifte sternen og i den forbindelse gribe ind i tagdækningens afslutning.
- Løsningen er gammel kendt og svarer også til afdækning af udhængende bjælke-ender på huse.
- Omkostningen svarer til ca. 1/3 af ny stjern
- Løsningen er vedligeholdelsesfri.
- Løsningen er forelagt og godkendt af vores forsikringsselskab.
- Forventet holdbarhed er meget lang, da lignende løsninger har holdt over 40 år.

E44 spurgte om udhængsbrædderne under taget skal behandles, når man udfører arbejdet på sternen. Jesper svarede, at de ikke er udsatte, og det er ikke tanken at inddrage dem i projektet.

Det konkrete forslag lyder:

Under henvisning til generalforsamlingsbeslutning 2016 foreslår bestyrelsen

- At forenings ansvar i henhold til vedtægterne § 2 stk. 4 udvides til at omfatte stjern og stjernbeklædning på husene med følgende ordlyd: "Foreningen forestår vedligeholdelse af de enkelte parcellers stjern, tagdækning og taggennemførelse".
- At formålet med at overtage dette ansvar er at sikre at overgangen fra tagpap til stjern er teknisk korrekt udført.
- At formålet er at sikre vedligeholdelse af taget og en generel forskønnelse af bebyggelsen.
- At man vælger metoden med inddækning i aluminium af den nuværende stjernbeklædning.
- At foreningen indhenter supplerende tilbud på arbejdet i forhold til det foreliggende tilbud fra JTP Blik.
- At arbejdet udføres over en årrække med forventet start 2017 og en afslutning indenfor 5 år.
- At den samlede omkostning per bolig ikke overstiger 7.000 kr. bedømt ud fra 2017 priser.
- At omkostningerne dækkes af foreningens formue, således at beslutningen ikke udløser en ekstraordinær kontingentforhøjelse.

Dirigenten understregede, at formuleringen i sidste punkt betyder, at betalingen kan klares uden kontingentforhøjelse, selv om det udløste en udgift for foreningen. Herefter blev der åbnet for kommentarer om til det principielle aspekt i forslaget.

Der blev spurgt, hvad skal der ske ved fremtidige vedligeholdelser af taget. Jesper svarede, at vi i 2018 er færdige med vedligeholdelsen af skotrender, så derfor passer det godt at tage fat på sternen nu.

L70 har boet her i 25 år, og forholdene blev gradvis værre indtil man nu har taget fat på de mange opgaver, og det takker han for. Han vil derfor anbefale forslaget. (Der klappes)

L66 forklarede, at han fra sit tidligere arbejde har mere end 40 års erfaring med en løsning som den foreslåede, som han kan anbefale.

A40 har erfaring med, at der over tid er arbejdet mod kollektive solide løsninger og æstetiske løsninger, og han støttede forslaget.

Der blev spurgt om hvor vidt det er en god idé at udskifte sin stern, inden opsætningen af inddækningerne. Jesper svarede, at han vil anbefale, at man blot lader den eksisterende stern sidde. C29 spurgte om muligheden for efterisolering efter den nye inddækning. Jesper forklarede, at det fortsat vil kunne lade sig gøre. Grundejerforeningen har fået tilbud fra Andersen isolering, og det vil være hensigtsmæssigt, at få udført inden den nye inddækning, hvis det ikke allerede er gjort. Foreningen vil formidle et tilbud til grundejerne, som de på individuel basis og for egen regning kan få udført.

Derefter gik man over til en vejledende afstemning, hvor resultatet var, at tre stemte imod og alle andre stemte for. Dirigenten spurgte bestyrelsen, og de på baggrund af den vejledende afstemning ville fastholde forslaget. Det ville bestyrelsen, og forslaget blev derfor sat til afstemning igen, hvor tre stemmer imod og resten for.

Herefter skal bestyrelsen nu indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan stemmes ved fremmøde eller brev, og hvor der skal deltage mindst en tredjedel af foreningens medlemmer, og hvor forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

Ad 10 Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 11 Eventuelt

Jesper Holm forklarede om baggrunden for en nye ordning for afhentning af haveaffald, at med en mand mindre i bemanningen, er der ikke mulighed for at opretholde det hidtidige serviceniveau. Derfor vil haveaffald fremover blive afhentet efter følgende bestemmelser:

- Haveaffald afhentes mellem 1. april og 30. november (hidtil 31. oktober).
- Affaldet afhentes mandag i ulige uger.
- Der afhentes fra 6 pladser (tilsvarende afhentning af juletræer).
- Pladserne markeres med en kegle med skilt om fredag før afhentningen mandag.
- Afhentning i forbindelse med legepladsdage vil som hidtil foregå efter nærmere aftale.
- Hækafklip og lignende mindre affald kan som hidtil blot spredes på græsset, hvor vores plæneklippere vil finde det.
- Der må som hidtil ikke afleveres i plastposer, og jord og lignende må ikke afleveres.

C66 syntes forslaget er godt med undtagelse af punktet om at sprede affald på plænen, så han bad om, at dette punkt udgår. Jesper gav ham ret, så dette led i den nye anbefaling udgår.

Dagsordenen var derefter udtømt, og dirigenten overgav ordet til formanden, som takkede dirigenten for indsatsen og deltagerne for en livlig debat under god ro og orden.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.20

Formand Jimmie Slott Madsen

Dato

Dirigent Ole Simonsen

Dato