

Referat af ordinær generalforsamling afholdt

**Torsdag den 21. marts kl. 19.30
i Fælleshuset, Ligustervangen 81**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Ole Simonsen, L52.

Ole Simonsen blev valgt til dirigent med akklamation.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel, og derfor var lovlig og beslutningsdygtig.

Med en enkelt undtagelse, som dirigenten ville vende tilbage til, kunne de fremsendte forslag vedtages ved simpelt flertal i henhold til vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Lars Bacher.

Gennemgik sin beretning, hvor der henvises til beretningen på nettet.

Link: <http://roenneholtparken.dff-edb.dk/om-os/generalforsamling>

Henning Bastian, L4.

Som tidligere formand for grundejerforeningen, har Henning i de seneste to år anvendt megen tid på at undersøge forholdene omkring varmeforsyningen, herunder muligheden at stoppe samarbejdet med E.ON og muligheden for varmeforsyning via Hillerød Fjernvarmeværk.

Henning havde ønsket at få indsigt i indholdet af den kontrakt, som bestyrelsen havde indgået med E.ON, hvilket er afvist af bestyrelsen, idet kontrakten indeholder en fortroligheds erklæring. Bestyrelsen ønsker ikke, at fravige indholdet i kontrakten på dette område.

Henning oplyste endvidere, at introduktionsrabatten, er et beløb svarende til for meget opkrævet fra E.ON i perioden 2008-2012.

Henning kritiserede, at der ikke blev foretaget fuld tilbagebetaling til grundejerne, idet der er overført 21,3 % til det faste varmeregnskab tillige med afholdte udgifter til konsulenthjælp.

Henning henviste herefter til sammenligning med priserne på Nordpool. Og skønnede at der for 2012 er betalt yderligere 700. 000 kr. for meget for den leverede gas. Henning skønnede, at der fremadrettet ville blive betalt ca. 1 mill. Kr. for meget pr. år.

Henning erkendte, at en mulig retssag mod E.ON ville være besværligt samt tage meget lang tid.

Flemming Denker, M100.

Flemming synes det er ret alvorlige anklager der her er fremsat overfor bestyrelsen.

For at kunne komme videre, kunne det være en mulighed, at den tidligere bestyrelsesformand kunne fremsætte specifikke spørgsmål til besvarelse af foreningens rådgiver. Så må konsekvenserne overvejes senere.

Formanden Lars Bacher.

Oplyste, at når kontrakten er underskrevet med fortrolighedsbestemmelsen, så vil den ikke blive udleveret af bestyrelsen. Bestyrelsen var villige til at lade rådgiveren Force Technology arbejde videre med mulige spørgsmål, uagtet at dette medfører flere omkostninger for foreningen.

Henning Bastian, L4.

Fremsatte fornyet ønske om at kunne gennemlæse kontrakten. Det var ønskeligt at få Force Technology til at fremkomme med et overslag over MWh prisen, såfremt der alene blev produceret varme på grundejerforeningens egne kedler. Da Henning ikke umiddelbart kan få indsigt i kontrakten, foreslog han, at der stilles et mistillidsvotum overfor bestyrelsen,

Pia Schmidt, L63.

Pia spurgte, om det ikke var den samme rådgiver der var anvendt både før og efter Hennings formandsperiode, hvilket blev bekræftet, og mente at Henning burde have tillid til de rådgivere som han tidligere har haft tillid til.

Henning Bastian, L4.

Det var vanskeligt at forstå, at det var den samme rådgiver som der var anvendt i hele perioden. Han var uforstående overfor at introduktionsrabatten fordeltes til grundejerne med samme beløb og at de midler der henføres til den faste del ikke tillige udbetales til grundejerne, men samles sammen.

Kasserer Lars Bloch.

Introduktionsrabatten er ikke udbetalt til grundejerne med samme beløb men variabelt beløb i forhold til grundejernes forbrug i 2011.

Da rørtabet i det faste varmeregnskab er belastet med de høje priser er introduktionsrabatten svarende til rørtabs procenten indtægtsført i det faste varmeregnskab.

Yderligere blev det præciseret, at udgiften til konsulentonorar blev henført til den faste varmedel.

Inden den nye aftale om varmforsyning blev indgået havde grundejerforeningens rådgiver Force Technology anbefalet indgåelse af aftalen. I anbefalingen om indgåelse er bla. anført ”fyring ved egne kondenserende gaskedler eller ved fjernvarmelevering fra Hillerød Fjernvarme er imidlertid ikke umiddelbart tilgængelige for Rønneholtparken de nærmeste år. Det vurderes derfor samlet at E.ON.s tilbud er attraktivt for Rønneholtparken, og det foreslås derfor at Rønneholtparken accepterer E.ON.s tilbud om en kontrakt på de beskrevne vilkår for en 5 årig periode”

Flemming Denker, M100.

Henstillede til Henning Bastian, at han fremsendte sine spørgsmål til bestyrelsen, med henblik på at Force Technology, kan svare på de rejste spørgsmål. Dette baseret på Hennings oplysninger om, en højere betaling til E.ON, for den leverede gas. Lad os få eksperternes til at vurdere forholdet.

Kasserer Lars Bloch.

Oplyste at bestyrelsen selvfølgelig vil undersøge de rejste spørgsmål.

Henning Bastian, L4.

Ønskede fortsat at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen, at Henning kunne gennemlæse kontrakten, hvilket dog strider mod indholdet i kontrakten med E.ON

Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen ikke kunne pålægge bestyrelsen at udlevere kontrakten til gennemlæsning når bestyrelsen over for E.ON havde forpligtet sig til at holde indholdet fortroligt. Generalforsamlingen kunne vælge at kritisere bestyrelsen for at have accepteret en klausul om fortrolighed.

Rasmus Frandsen, E55.

Mente at man evt. kunne forespørge E.ON om kontrakten må udleveres.

Formanden Lars Bacher.

Oplyste at når der i kontrakten står, at aftalen er fortrolig, så vil den ikke blive udleveret.

Dirigenten oplyste, at Rasmus' spørgsmål ikke var et spørgsmål om udlevering af kontrakten, men at E.ON, skulle forespørges om muligheden for at kontrakten blev udleveret.

Tom Nielsen, A62.

Da formanden virkede lidt ophidset over ønsket om at skulle fremvise kontrakten, ville Tom gerne have mulighed for at se kontrakten.

Formanden Lars Bacher.

Beklagede at han lod sig rive med i debatten, men er der ikke tillid til bestyrelsen, så må der stilles et mistillidsvotum.

Flemming Denker, M100.

Da det ikke er bestyrelsens kompetence at kende varmeforsyningsloven, har bestyrelsen anvendt en rådgiver. Han mente, at Henning antydede at rådgiveren har givet en forkert rådgivning, uagtet at denne har været på sagen fra starten af forhandlingsforløbet.

Foreslog herefter, at Henning Bastian kan stille spørgsmål til Force Technology, via bestyrelsen.

Dirigenten ønskede herefter en tilkendegivelse om der skulle stilles et mistillidsvotum til bestyrelsen,

Dirigenten kunne konstatere, at én grundejer stemte for forslaget, der således ikke blev vedtaget.

Dirigenten bad om afstemning af Flemming Denkers forslag om, at Henning Bastian kan få mulighed for, at stille konkrete spørgsmål til kontrakten, som skal besvares af Force Technology.

Det viste sig, at der var flertal for dette forslag, som herefter er vedtaget.

Formanden Lars Bacher.

Takkede for, at bestyrelsen "overlevede" et mistillidsvotum, og oplyste samtidig, at bestyrelsen vil samarbejde konstruktivt i det videre forløb, og henstillede, at dialogen blev holdt i en sober form.

Henning Bastian, L4.

Mente at han altid førte en sober dialog.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Fremlæggelse af revideret regnskab 2012.

Regnskabet blev fremlagt af kasserer Lars Bloch.

- Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.
- Vedtages årsregnskabet i den foreliggende form vil revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.
- Kritisk revisor har gennemgået regnskabet. Gennemgangen gav ikke anledning til bemærkninger.

Regnskabet 2012 havde få en anderledes indpakning i forhold til tidligere, idet regnskabet nu indeholder

- Femårsoversigt og nøgletal
- Ledelsesberetning
- Foreningens formål som angivet i vedtægter og deklarationen
- Bestyrelsens målsætning
- Fællesarealer i pæn og vedligeholdet stand
- Søges gennemført med pristalsregulering af kontingent i det omfang, der ikke forventes større udgifter
- Årets aktiviteter
- Budget 2013
- Kommentarer til det budgetterede resultat og planlagte aktiviteter

Regnskabet viste et overskud på 65 t. kr. mod budgetteret 41 t. kr. Der henvises til ledelsesberetningen for kommentarer til årets aktiviteter.

Et af de vigtigste tal "Omsætningsaktiver, netto" udgør 3,8 mio. kr. mod 1,2 mio. kr. ultimo 2011.

Det faste varmeregnskab viste et overskud på 2,2 mio. kr. hvoraf ca. 1,6 mio. kr. er effekten af indgåelse af den nye aftale om varmeforsyning – dels andel af introduktionsrabat knap 1,2 mio. kr. og dels mindre rør tab knap 0,5 mio. kr.

Indgåelse af den nye aftale om varmeforsyning har medført introduktionsrabat på 4,6 mio. kr. hvoraf grundejerne i snit får 6.000 kr.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Valg af kasserer og et bestyrelsesmedlem.

Lars Bloch og Tina Lindvig Sørensen blev genvalgt for en 2 årig periode.

5. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen.

Robert Domy blev genvalgt som 1. suppleant, og Jens Præstholm blev nyvalgt som 2. suppleant.

6. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter.

Stats. aut. revisorer Jesper Falk og Michael Herschend, blev valgt som henh. revisor og revisorsuppleant, begge fra PricewaterhouseCoopers, Mogens Gøtze M6 blev genvalgt som kritisk revisor med Per Lund A13 som suppleant.

7. Præsentation af budget for 2013.

Kasserer Lars Bloch gennemgik budget 2013

Budget 2013 sammenholdt med regnskab 2012 viste

En stigning i indtægter på ca. 100 t. kr. svarende til den foreslåede kontingentstigning

En stigning i udgifter på ca. 900 t. kr. som vedrører

renovering af pladsen foran fælleshuset, ny belægning og brønde samt vaske- og påfyldeplads

for foreningens materiel efter kommunens miljøeftersyn

rengøring og eftersyn af skotrender

udgifter til renovering af bade faciliteter og maling af lokaler

Der budgetteres med et underskud på 127 t. kr.

Det faste varmeregnskab budgetteres med et overskud på 963 t. kr.

I varmeregnskabet, fast del, foretages der ikke henlæggelser til fremtidige udgifter på samme måde som der gøres i Grundejerforeningens driftsregnskab. Derfor skal det faste varme regnskab opbygge overskud til de nødvendige fremtidige udgifter til vedligeholdelsesarbejder/investeringer vedrørende varmeforsyningen herunder varmecentralen og varmerørene.

Af overskuddet på 963 t. kr. i det faste varmeregnskab vedrører ca. 500 t.kr. den nye aftale om varmeforsyning.

Vi havde spurgt vores rådgiver Force Technology om baggrunden for stigningen i a'contoprisen for varme fra 787 kr. i 2012 til 852 kr. i 2013.

Force Technology har

ved mail i februar 2013 oplyst:

"Pr. 1. februar er der indført en ny "forsyningsikkerhedsafgift. Denne afgift vil i sig selv medføre en stigning i Rønneholtparkens variable afgift på 35 kr./MWh ekskl. moms"

ved mail i marts 2013 oplyst

"Ved den nye aftale opnåede vi dels at varmeprisen blev sænket med ca. 35 %, dels at vi fik tilbagebetalt 4,6 mio. kr." og "Stigningen i enhedsprisen fra januar 2012 til januar 2013 på ca. 10 % skyldes dels højere priser på gasbørsen, dels højere energiafgifter. Disse forhold ville Rønneholtparken også have været berørt af ved den gamle aftale, således at prisen efter den gamle aftale fortsat ville have været ca. 35 % højere."

Den nye aftale medfører således at prisen pr MWh er ca. 300 kr. lavere end den ville have været ved den gamle aftale. I 2012 indkøbet foreningen godt 9.000 MWh. Ved uændret forbrug i 2013 spares der således 2,7 mio. kr., hvoraf ca. 80 % svarende til knap 2,2 mio. kr. kommer grundejerne direkte til gode via lavere MWh pris mens ca. 20 % svarende til godt 0,5 mio.kr. indgår i det faste varmeregnskab

Henning Bastian, L4,

Spurgte om det rigtige tal for forsyningsikkerhedsafgiften var 13 kr., som oplyst i Nyhedsbrevet, eller 35 kr., som oplyst af kassereren ved præsentationen af budget 2013, pr MWh ekskl. moms.

Kasserer Lars Bloch

Oplyste at der var en skrivefejl i nyhedsbrevet og undrede sig over at Henning Bastian kunne være i tvivl om prisen, idet det rigtige tal for afgiften jo burde være medtaget i de tal Henning Bastian havde fremlagt over de efter hans mening nye for høje MWh priser ifølge den ny aftale om varmforsyning.

8. Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer.

Kontingent er foreslået at stige med 47 kr. pr. kvartal til 1.892 kr. med tilbagevirkning fra 1. januar 2013, samt at indskud fastholdes, begge dele blev godkendt.

Honorar til bestyrelsen: en pristalsregulering med 2,5 % blev vedtaget. Honorarerne er herefter: formand med 35.875 kr., kassererens 30.750 kr. årligt, næstformandens 15.375 kr. årligt og menige bestyrelsesmedlemmer 10.250 kr. årligt.

9. Indkomne forslag.

Kirsten Stubbe Teglbjærg, C63.

Havde stillet forslag om snerydning af visse flisebelagte stier mellem blokkene.

Kirsten var forhindret i at møde frem.

Formanden Lars Bacher.

Indstillede til generalforsamlingen at forslaget ikke nød fremme, idet der er tale om mindre stier, som ikke benyttes af mange personer. Det der bør være fokus på er, rydning af de stier, som er de mest benyttede.

Dirigenten oplyste, at han var i besiddelse af en oversigt over stierne, som næppe er underlagt snerydningspligt i henhold til politivedtægten

Anne Mette Pasch, C65.

Oplyste at stien benyttes af flere, og efter hendes opfattelse har grundejerforeningen pligt til at rydde for sne.

Birthe Rosfelt, E36.

Der må være tale om smalle stier, som ikke kan ryddes med maskiner, men så må den enkelte der ønsker at benytte de stier selv sikre at de ryddes.

Tom Nielsen, A62.

Hvis der er tale om snerydningspligt i henhold til politivedtægten, så er sagen noget andet, ellers er jeg enig med Birthe om, at disse stier ikke skal ryddes.

Forslaget blev sat til afstemning, og der var ikke tilslutning, hvorfor forslaget blev forkastet.

Jonathan Meisner, A2.

Forslag om overdækninger i forbindelse med det "gamle" skur, udenfor køkkenet.

Forslaget er trukket tilbage ved mail dateret 21. marts 2013, fra forslagsstilleren.

Silas Bendix, L48.

Forslag om at fortolke deklarationens § 4, stk. 1, således at en ombygning, hvorom der ikke er påtalt deklaraionsbrud indenfor 10 år efter denne er udført, er at betragte som værende i overensstemmelse med deklarationens § 4, stk. 1.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget var stillet som en fortolkning af deklarationen. Dette kunne godt gøres til genstand for en afstemning, men reelt vil der være tale om en ændring af selve deklarationen, hvorfor dirigenten ville betragte forslaget som en deklaraionsændring. En sådan krævede vedtagelse med kvalificeret majoritet.

I dag er der 54 grundejere repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Såfremt forslaget skal vedtages kræves der et simpelt flertal i dag hvorefter forslaget skal endelig vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Silas Bendix, L48,

Forslaget er alene i relation til § 4 i deklarationen.

Da han købte ejendommen for 6 år siden, forventede han ikke at skulle stå her i dag og forelægge nærværende forslag.

Silas henviste til formandens bemærkning om, at deklarationen selvfølgelig skal overholdes, men at ejendommen ikke måtte ændres, således at den samlede bebyggelse ændrer udseende jfr. deklarationens § 4 stk. 1.

Der er tillige indarbejdet en vis "træghed" i deklaraionsændringer, grundet reglerne for vedtagelse med flere generalforsamlinger og herudover at ændringer skal godkendes af Allerød Kommune. Der burde arbejdes for, at der blev foretaget en ændring, således at det blev beskrevet, hvad der måtte ændres.

Der står faktisk intet omkring overdækninger, hvorfor han foreslår, at såfremt der ikke er foretaget en påtale inden for en 10 årig periode, så er forholdet lovligt, dette ønskes suppleret med en klarlægning af, hvad der p.t. er gældende vilkår, således at alle grundejere har kendskab til mulige overtrædelser på egen ejendom.

Dirigenten oplyste, at deklarationen ikke er udarbejdet af grundejerforeningen, men af den advokat som har været den oprindelige bygherres rådgiver.

Helge Christensen, E21.

Overdækningerne er ulovlige, idet de overtræder brandmyndighedernes krav, hvilket er stadfæstet for over 10 år siden. Alle har været klar over at overdækningerne har været ulovlige.

Silas Bendix, L48.

Brandmyndighedskravet er et myndigheds krav, som selvfølgelig skal overholdes. Silas ønskede at der stemmes om forslaget i relation til hvad der kan gøres i henhold til deklarationen hvis der ikke er foretaget påpejning af overtrædelsen af deklarationens bestemmelser inden for en 10 årig periode.

Formanden Lars Bacher.

Oplyste at der i disse sager, ikke er udtryk for "smagsdommeri" fra bestyrelsens side. Bestyrelsen anvender ikke deklarationen som et våben, men der er skrevet til de grundejere som har en deklarationsovertrædelse. Bestyrelsen tager gerne et møde med den enkelte grundejer. Ikke alle grundejere har ønsket en sådan dialog.

Silas Bendix, L48.

Gjorde opmærksom på, at overdækninger ikke var nævnt hverken ved temamødet og ej heller i deklarationen, og ønskede oplyst, hvilke andre bestemmelser kunne medføre en påtale.

Formanden, Lars Bacher,

På temamødet var det ønsket at der blev taget fat omkring fælles arealet samt hvide døre, men samtidig også en forventning om, at der ikke blev pålagt grundejeren ekstraordinære store omkostninger, og det er bl.a. disse forhold bestyrelsen arbejder efter.

Dirigenten oplyste, at baggrunden for at sagen med overdækningerne var udsprunget af en brand i en "søsterbebyggelse" i Glostrup, hvor ilden via overdækningerne spredte sig til hele taget på en blok.

Helge Christensen, E21.

Sammenholdt deklarationsovertrædelsen med at køre ulovligt på cykel, og var man så ikke "snuppet" gennem 10 år, så skulle det være lovligt at fortsætte?

Birthe Rosfeldt, C36.

Ønskede at der blev trukket en streg, så der var en større ensartethed, og var glad for, at der blev gjort noget ved overdækningerne.

Ole Green, P108.

Oplyste at han havde fået tegningerne fra grundejerforeningen.

Helge Christensen, E21.

Det kan ikke være korrekt at Grundejerforeningen, har udleveret sådanne tegninger, og han har kæmpet mod disse overdækninger siden jeg opdagede dette.

Silas Bendix, L48

Ønskede forslaget sat under afstemning, dog alene som et forslag om hvordan § 4, stk. 1 skulle administreres.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, i relation til administrationen af § 4 stk. 1 med en 10 års regel f.s.v. angår manglende påtale. En tilkendegivelse blev foretaget ved håndsoprækning.

Forslaget blev forkastet.

Yderligere forslag fra **Silas Bendix, L48.**

Forslag om, at Grundejerforeningen fremsender en skriftlig meddelelse til hvert medlem (grundejer) med en samlet komplet liste over alle de forhold, som bestyrelsen betragter som deklara^{ti}onsbrud, og som bestyrelsen mener den enkelte grundejer skal bringe til ophør, og at Grundejerforeningen til næste generalforsamling udarbejder en samlet komplet liste over alle de typer af forhold, som bestyrelsen opfatter som værende deklara^{ti}onsbrud. Denne liste skal godkendes på en generalforsamling før der foretages egentlig håndhævnⁱⁿg (advokatskrivelser, stævninger mv.).

Silas påpegede, at den tidligere afholdte temaaften, ikke var et besluttende organ.

Formanden Lars Bacher.

Bekræftede at temaaftenen ikke var et besluttende møde, men bestyrelsen var lydhør for de emner der var bragt op på mødet, og henstillede at forslaget ikke blev vedtaget, idet dette ville medføre en voldsom administration for bestyrelsen og ansatte.

Flemming Denker, M100.

Havde sympati for forslaget, men måtte samtidig advare mod den belastning dette ville medføre, tillige med at der så skulle foretages afstemning omkring enkelte forhold.

Silas Bendix, L48.

Ændrede forslaget til at bestyrelsen til næste generalforsamling skulle udarbejde en positiv liste over deklara^{ti}onsbrud og fremlægger den til næste generalforsamling, med henblik på at listen sættes til afstemning på en kommende generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær.

Formanden Lars Bacher.

Foreslog at der afholdes en ny temaaften hvor deklarationen kunne blive drøftet, men udarbejdelse af en positivliste, ville måske nok være muligt, men listen ville ikke være udtømmende.

Silas Bendix, L48.

Henledte opmærksomheden på, at positivlisten skulle kunne revideres på den årlige generalforsamling.

Jørgen Castenschiold, L70.

Når en ejendomsmægler modtager oplysningerne om deklara^{ti}onsbrud, så burde grundejere kunne modtage disse oplysninger gennem foreningen.

Formanden Lars Bacher.

Når en ejendom sættes til salg, så foretager forretningsføreren en besigtigelse af den pågældende ejendom, og meddeler mulige brud på deklarationen til ejendomsmægleren.

Dirigenten, satte herefter forslaget til afstemning.

Ved håndsoprækning kunne det konstateres at forslaget blev forkastet.

10. Eventuelt.

Flemming Denker, M100, orienterede om sin egen byggesag (udskiftning af vinduer og hoveddør samt renovering af badeværelse) og oplyste, at han havde fortrudt sin aftale med en *unavngivet håndværker*, og ønskede, at grundejerne kunne advare hinanden mod håndværkere, der ikke leverede en tilpas kvalitet. Byggesagen var nu endt i Byggeriets Ankenævn.

Flemming ønskede, at bestyrelsen kunne oprette en mappe med grundejernes erfaringer med håndværkere i Rønneholtparken. Det var den enkelte grundejer, der efter et byggearbejde skulle komme med en evaluering af opgavens udførelse (kvalitet, om arbejdet blev udført til tiden, oprydning, kommunikation med håndværker mv.). Mappen kunne ligge til gennemsyn på forretningsførerens kontor, således at grundejerne havde mulighed forud for en byggeopgave at orientere sig om gode og mindre gode håndværkere.

Dirigenten oplyste at bestyrelsen måtte overveje, hvad der skulle ske med forslaget, idet forslag ikke kan sættes til afstemning under dagsordenspunktet eventuelt.

Der var herefter ikke flere, som ønskede ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og gav ordet til formanden.

Formanden Lars Bacher

Takkede for fremmødet og for i dag.