

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Rønneholtparken 21. september 2021 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 2020
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 2021
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 og at den var beslutningsdygtig. Den oprindelig indkaldte generalforsamling til 23. marts 2021 var blevet udskudt på grund af Covid-19 situationen. Nye ejere, der var tilkommet siden marts kunne få adgang ved at fremvise deres sygesikringsbevis. Der var ingen indvendinger mod lovligheden af generalforsamlingen. Der var 64 stemmeberettigede til stede samt 4 fuldmagter.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Jens Ebbesen 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

- **Renovering af stjern**
 - Arbejdet gik i gang i august 2018 i den centrale del af Rønneholtparken og fortsatte i marts 2019 i den sydlige del. I juni 2020 blev det afsluttet med den nordlige del.
 - Godkendt budget på Ekstraordinær generalforsamling 2017: 7.000 kr. per bolig x 549 boliger= **3.843.000 kr.**
 - Tre tilbud indhentet i 2017

- Entreprise med NHH Service
- Montering af inddækning, inklusiv materialer, leje af lift m.v. 2.866.875.
- Montering af butylbånd efter anvisning fra byggesagkyndig 146.250 kr.
- Udskiftning af rådnet krydsfiner grundet ejernes mangelfulde vedligeholdelse 426.250 kr.
- Samlede omkostninger **3.439.375 kr.**
- **Resultat 403 tkr. under budget.**
- **Fornyelse af beplantning**
 - Omfattende beskæring i løbet af forår og vinter
 - Fældning af flere store træer og efterfølgende rodfræsning
 - Plantning af nye buske og træer
 - Indkøb af minigraver, sparer leje og ekstern hjælp – **140 tkr.**
- **Svømmebassin**
 - Børnebassin renoveret for 85 tkr.
 - Meget få lukkedage, primært grundet manglende vagter eller torden.
 - Renovering af rummene for tanke til syre og klor.
 - Renovering af ventiler og filtre
 - **Svømmebassin i en Corona tid 2020**
 - Stor usikkerhed om åbning. Åbnet med dags varsel 3. juni.
 - I starten uden adgang til omklædning og bad. Efter en 1½ uge fuld åbning.
 - Adgangsbegrænsning. Maksimalt 50 gæster, som får udleveret armbånd. Maksimalt 35 badende i det store bassin og 8 i det lille.
 - Kun adgang for beboere i Rønneholtparken. Kontrol af adresse på sygesikringsbevis. Der må medtages 1 gæst.
 - Ikke åbent for Klub Rønneren (dog naturligvis åbent for børn, der bor i Rønneholtparken)
 - **Svømmebassin i en Corona tid – opdateret med 2021 erfaring**
 - Åbnet 1.juni.
 - Adgangsbegrænsning. Maksimalt 49 gæster (plus 1 svømmevagt), som fik udleveret armbånd. Maksimalt 35 badende i det store bassin og 8 i det lille.
 - Nye retningslinjer fra Kulturministeriet 2. august betød, at der kunne gives adgang for det dobbelte antal gæster. Derfor ophørte brugen af armbånd.
 - Kun adgang for beboere i Rønneholtparken. Kontrol af adresse på sygesikringsbevis. Der må medtages 1 gæst. Denne kontrol vil blive fastholdt fremover.
 - Før ferien var der åbent for Klub Rønneren fra 13.00 til 14.30. Dermed fik vi mindre belastning, når der var åbent med begrænset antal gæster.
- **Bredbånd**
 - Alle leverandører kan nu levere bredbånd til vores coax net.
- **Fibernet**
 - Der er indgået aftale med Dansk Kabel TV/TDC om etablering af et fibernet som supplement til coax nettet.
 - Dansk Kabel TV ejer nettet og har ansvar for vedligeholdelsen af det.
 - Etableringen sker uden omkostninger for foreningen, og Dansk Kabel TV kan indgå aftale med alle leverandører om brug af nettet.
 - Etablering forventes startet i løbet af 2022.
- **Omlægning af sti i Cedervangen ved nummer 63 - 64**
 - Omkostninger 120 tkr.
- **Udbygning af oplægsplads ved værkstedsgården**
 - Omkostninger **10 tkr.**

- **Etablering af målerskabe ved pumpestationer og antenneforstærkere**
 - Omkostninger **97 tkr.**
- **Omkostninger til el – halveret på 5 år**
 - Varmecentral, fælleshus, forstærkere i hybridnet, drænpumper og ”Skøjtebane”.
 - I perioden er der skiftet til mange batteriredskaber og servicebil er elektrisk.
- **Motion og træning – en særlig tak til RAG**
 - Vi har opstillet et træningsredskab på skøjtebanen. **Omkostninger 120 tkr.**
 - Der er sendt ansøgning om byggetilladelse til kommunen.
- **Udestuer**
 - Den enkelte grundejer søger om byggetilladelse hos kommunen. Når tilladelse foreligger udføres byggeriet.
 - Når det er færdigt, skal det færdigmeldes til kommunen. Når man modtager godkendelse fra kommunen, sendes den i kopi til grundejerforeningens kontor.
 - Herefter søger foreningen for at informere vores forsikringsselskab.
 - Endelig opkræves en ekstra præmie for det udvidede areal.
 - Status i august:
 - Oprindelig anmeldt til foreningen: 12 stk.
 - Anmeldt i løbet af forår og sommer: 50 stk.
 - Observerede ikke anmeldte: 35 stk.
- **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, Sankt Hans, Banko, Loppetorv, fodbold og MGP på storskærm 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.**

Der var et spørgsmål til et eftersyn af aluminiumsindæknningen af stern, idet der var konstateret skader. Forretningsføreren følger op med NHH Service.

Ad 3 Fremlæggelse af revideret regnskab for 2020

Kasserer Lars Bloch gennemgik regnskabet, som var godkendt uden anmærkninger af revisionselskabet Piaster og kritisk revisor.

I driftsregnskabet har foreningen realiseret et overskud på 128 tkr. mod et overskud i budget på 105 tkr., og i Regnskabets faste del er realiseret et overskud på 1.474 tkr. mod budget 10 tkr.

Regnskabet blev godkendt.

Ad 4 Valg af kasserer og Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen foreslog følgende valg for tiden frem til den ordinære generalforsamling i 2023:

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

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 5 Valg af 1. og 2. suppleant

Bestyrelsen foreslog genvalg af Tina Lindvig Sørensen som 1. suppleant og Anette Damm Scheuer, C83. Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 6 Valg af to revisorer og to revisorsuppleanter.

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 som kritisk revisor og Methe Katrine Holst, M62 som kritisk revisor suppleant.

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 7 Budget 2021

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

Årets resultat er budgetteret til 74 tkr., og for fast del 133 tkr.

Herefter blev budgettet taget til efterretning.

Ad 8 Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer.

Bestyrelsens foreslog kontingentet forhøjet med 3,5 %

Kontingent 2020	7.218 kr.
Stigning 3,5 %	<u>253 kr.</u>
Kontingent 2019	7.471 kr.

Indskud fastsættes uændret til 1.000 kr.

Forslagene blev vedtaget.

Det blev oplyst, at bidrag fast del af bestyrelsen var sat til 6.315 kr., Opgradering af varmemålere er afsluttet i 2020, hvor bidraget var 6.600 kr. Efter bortfald af omkostninger til opgradering fastsættes stigningen til 3,5 % til dækning af stigning i forsikringspræmier og almindelige omkostninger.

Bestyrelsens forslag til honorar til bestyrelsen blev sat til afstemning, idet der fra Ligustervangen 18 fremkom er forslag om, at der ændres honorering, så der indføres et lønstop og gives en samlet sum på 100 tkr., som bestyrelsen selv fordeler internt. Der var nogen debat for og imod, og på dirigentens forslag blev der gennemført en afstemning om L18 forslag, og på henstilling fra salen, blev det en skriftlig afstemning. Forslagsstiller foretog sammen med forretningsføreren optælling, som gav et resultat af 10 stemmer for, 58 imod og 1 blank. Herefter blev følgende satser godkendt:

Formand	43.710,21 kr.
Kasserer	37.409,16 kr.
Næstformand	18.732,93 kr.
Menige bestyrelsesmedlemmer	12.488,63 kr.

Der var forslag om at ændre rækkefølgen i afstemning, så honorarer fastsættes før valg til bestyrelsen. Dirigenten gjorden opmærksom på, at vedtægterne fastsætter rækkefølgen, og at informationerne var udsendt med indkaldelsen.

Ad 9 Indkomne forslag

Der er modtaget følgende 5 forslag fra **Ligustervangen 71**

1. Forretningsfører og ordstyrer instrueres i at der skal foretages behandling og afstemning over indkomne forslag jvf vedtægterne.
2. Grundejerforeningens, L81, skure og træværk og porte vedligeholdelse og farves jvf vedtægter og deklARATION for den enkelte grundejer
3. Grundejerforeningens, L81, skure og tilbygningers tag udskiftes og vedligeholdes jvf vedtægter og deklARATION for den enkelte grundejer.
4. At vej langs klubben Rønnen, mellem L79 og L81, renoveres og reetablere for tung trafik.

5. At røggasafledning fra varmecentralen bringes i orden, således at røggassen ikke slår ned på altaner, haver og gadeplan mellem vores huse.

Dirigenten spurgte om forslagsstilleren var til stede. Det var han ikke.

Ad 1: Dirigenten kunne kun tilslutte sig, at vedtægterne skal overholdes.

Ad 2: Træværk mod pool er malet sort. Hvid farve fastholdes inde i værkstedsgården af hensyn til lysforholdene. Dette blev godkendt.

Ad 3: Hverken deklaration eller vedtægter indeholder bestemmelser om tagdækning i værkstedsgården eller på grundejernes skure. Dette blev taget til efterretning.

Ad 4: Bestyrelsen har planlagt en renovering af dette område i 2022. Der var forslag om, at teleselskaberne skal betale for renovering. Forretningsføreren forklarede om behovet for renovering og at det vil koste 100-120 tkr. Forslaget blev godkendt.

Ad 5: Det fremgår ikke af forslaget, hvordan forslagsstilleren ønsker ændringen gennemført og hvilket omfang problemet har. Der var ikke tilslutning til forslaget, og efter nogen debat var konklusionen, at forslagsstilleren må møde på generalforsamling 2022 og forklare problemet, hvis han fortsat ønsker det behandlet. Forretningsføreren fremlagde miljøgodkendelsen fra Allerød Kommune, som bl.a. angiver at der inden for en radius af 0 – 800 m. ikke er NOx, der overskrider det tilladte niveau. Bestyrelsen agter derfor ikke at foretage sig noget i denne sag.

Der er modtaget følgende 2 forslag fra Ligustervangen 38

1. Bestyrelsen pålægges at udarbejde et eller flere beslutningsforslag omkring opstilling af fælles ladestandere i RHP, og fremsætte disse på generalforsamlingen 2022.
2. Husejere der bor så private ladestandere kan opstilles uden at bryde love og vedtægter skal have tilladelse til dette, hvis husejeren kompenserer eventuelle udgifter til RHP.

Forslagsstilleren Dan Sørensen gennemgik baggrunden for sine forslag, og meddelte, at hvis forslag 1 blev vedtaget, ville forslag 2 bortfalde.

Der var en omfattende debat med mange forslag om hvordan denne opgave kan løses.

Bestyrelsen tilsluttede sig forslag 1, som derefter blev vedtaget.

Det betød, at forslag 2 ikke blev gennemgået.

Der er modtaget følgende 2 forslag fra Ligustervangen 66

1. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen snarest eller senest ved næste ordinære generalforsamling at fremlægge forslag til udvidelse af den kollektive ejendomsforsikring med enten generel(le) eller individuel(le) tillægsdækninger – jf. nedenfor. Konkret savner vi dækning mod "kosmetisk skade" og "vandspild" foruden måske også andre muligheder, som vi har overset.
2. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen snarest eller senest ved næste ordinære generalforsamling at komme med en redegørelse for beløbsfastsættelsen af tillægspræmien for udestue.

Forslagsstilleren frafaldt sine forslag og til orientering gennemgik forretningsføreren mulighederne for denne type forsikringer. Det er økonomisk set ikke attraktivt, så man valgte ikke at gå videre med en sådan forsikring.

Ad 10 Eventuelt

Torkild Jensen L 66 gennemgik reglerne for BBR registrering og de særlige forhold omkring de forskellige boligtyper i RHP.

Hvorfor skal man opdatere sin BBR –

Det er man pligtig til jf. lovgivningen.

Det er nødvendigt af hensyn til ejendomsvurderingen.

Det er tilsvarende også nødvendigt i forbindelse med ejendomshandel.

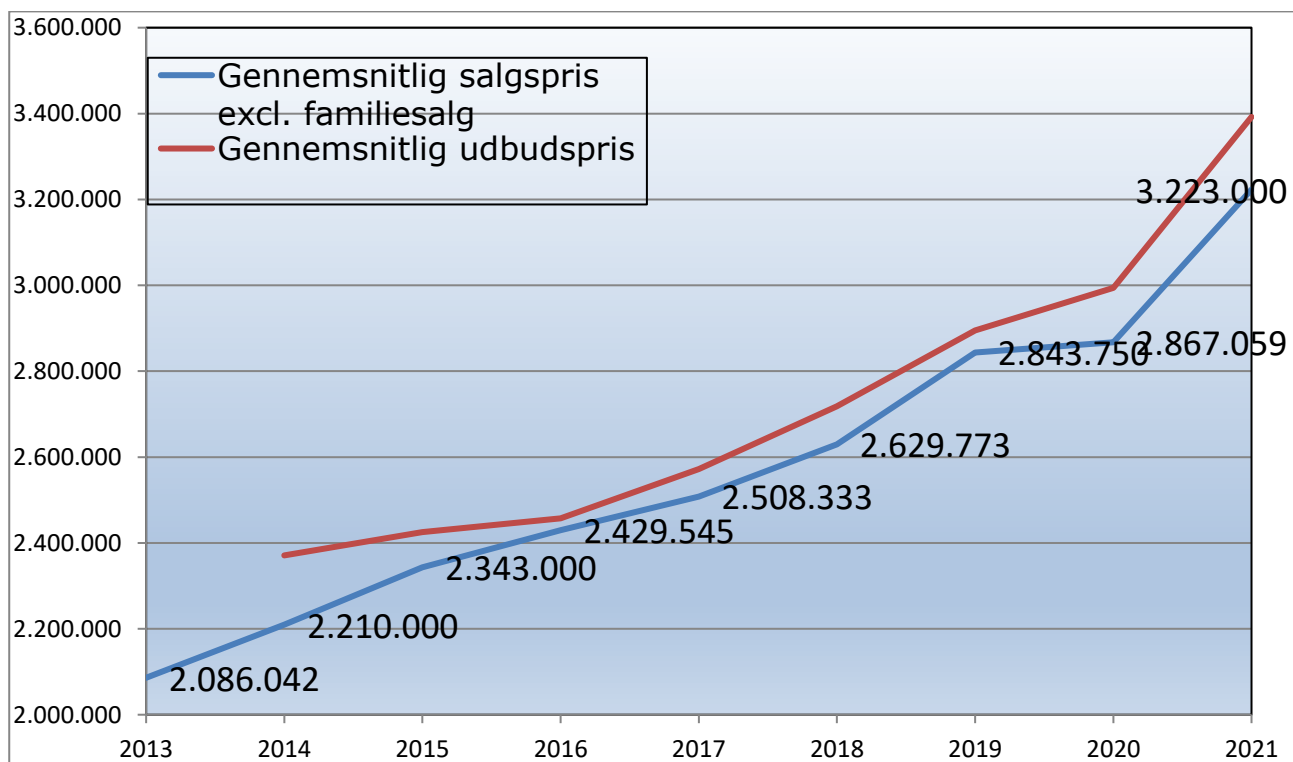
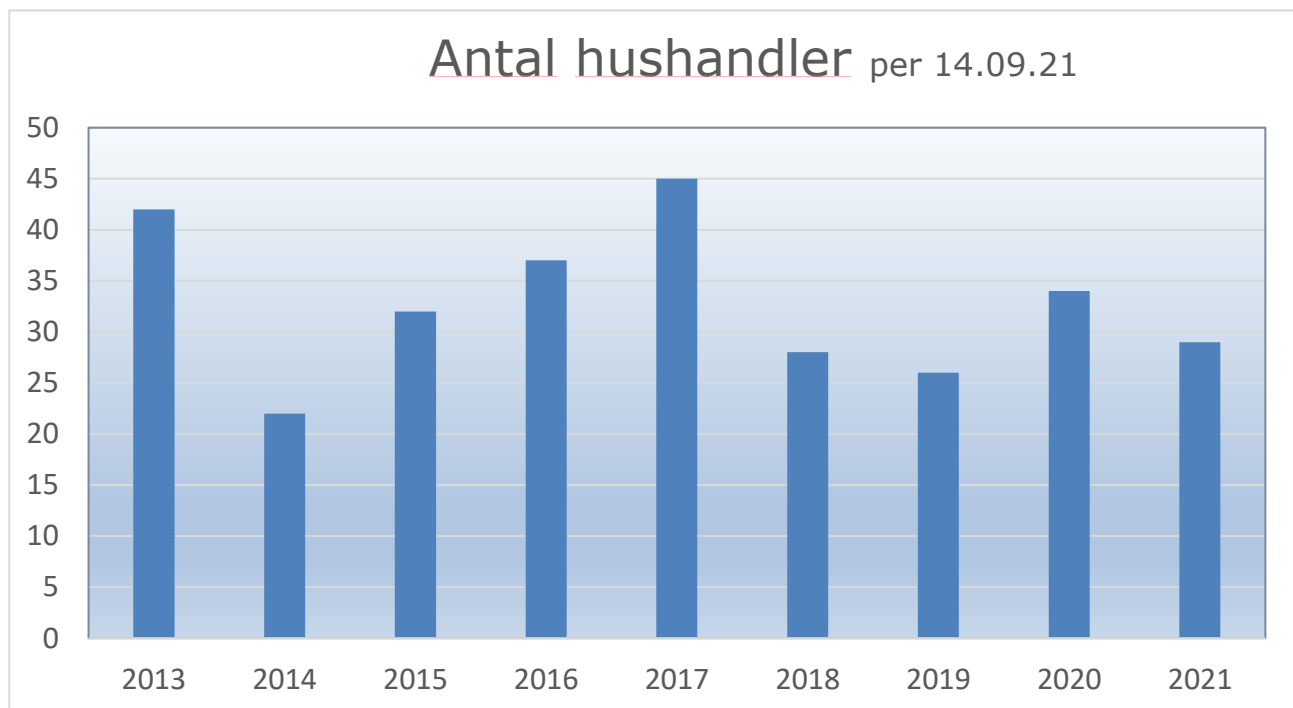
For øvrige tekniske rapporter i forbindelse med et salg, bør man udlevere den udvidede fortælling "En nærmere beskrivelse af husene i Rønneholtparken". Dokumentet ligger på grundejerforeningens hjemmeside under Rækkehuse/Tegninger.

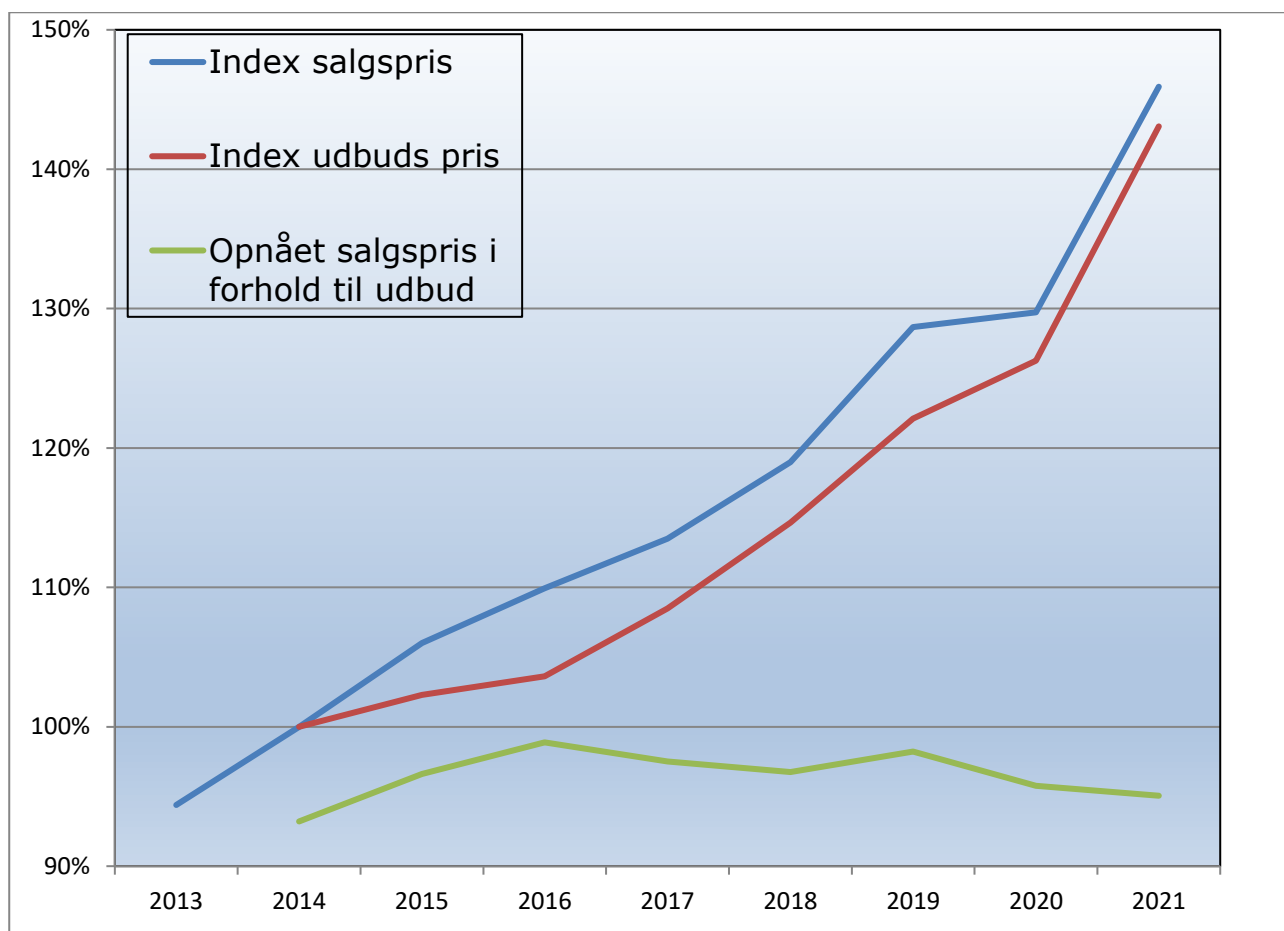
Dirigenten understregede nødvendigheden af, at man har en korrekt BBR registrering.

En nærmere redegørelse for BBR registreringen af de forskellige hustyper i RHP vil blive lagt på foreningens hjemmeside og omtalt i et kommende nyhedsbrev.

Herefter gennemgik Torkild mulige problemer omkring konstruktionen af gavlvægge på altanerne med henblik på at sikre stabiliteten i husblokken. Problemet gælder i enderækkehusene, og gennemgangen gav anledning til en del afklarende spørgsmål som viste usikkerhed om konsekvenserne. Også dette materiale vil blive lagt på hjemmesiden og omtalt i et kommende nyhedsbrev. Samtidig vil Torkild sammen med forretningsføreren undersøge muligheden for at grundejerne kan få et tilbud på eventuelt relevant arbejde.

Forretningsføreren gennemgik herefter salgstal og priser for handlede huse i Rønneholtparken. Præsentationen gengives nedenfor.





Når tallene for 2021 er medtaget, er det fordi vi nu er så langt henne i året, at der kan tegnes et billede.

Endelig orienterede forretningsføreren om udviklingen i gas- og el-priserne og deres forventede indflydelse på vores varmepriser (Pris per MWh).

2021: Aconto fastsat til 550,- kr.

2021: Forventet ca. 565,- kr.

2022: Estimat ult. september 925,- kr.

Gennemsnitligt forbrug i RHP 12 MWh vil betyde en stigning på 4.300 kr. per år per husstand.

Også Fast Bidrag vil stige.

Der var en del spørgsmål i den anledning, herunder mulighederne for varmepumpe, som vi ikke fysisk eller økonomisk har mulighed for. En mulighed kunne være at købe varme fra andre leverandører, hvor vi kunne anlægge en ledning fra hovedledning langs motorvejens forlængelse.

Vi har en tidshorisont på 4 til 5 år, og arbejder sammen med Force Technology om en mulig løsning.

Der var flere kommentarer fra forsamlingen med erfaringer fra udskiftning af vinduer og døre og efterisolering.

L67 nævnte at hun ikke mente, at der bør bruges sprøjtemidler i området. Formanden svarede, at det ikke er nyt, at der kantstene og skilte holdes fri ved sprøjtning. Mekanisk bekæmpelse vil være dyrt, med det udstyr der skal indkøbes. Der var en henstilling fra en grundejer, om at grundejerne selv skulle stå for at klippe omkring lygtepæle og skilte.

Der blev spurgt til afhentning af haveaffald ved legepladserne efter legepladسدagene. Det er aftalt med legepladsrepræsentanterne, at affaldet bringes til de fælles haveaffaldspladser, så der ikke skal bruges penge på ekstra afhentning.

I den forbindelse blev der spurgt om der er ændringer i haveaffaldsordningen, og forretningsføreren orienterede om en forsøgsordning, hvor der resten af året kan lægges affald ud hele tiden på permanente

pladser, men det afhentes fortsat hver anden uge. Hvis det fungere godt, vil det blive en permanent løsning.

Jens Clod Præstholt orienterede om vores forsøg på at få en dialog med kommunen, som har vist sig meget vanskelig at fastholde.

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.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.40

Formand Jimmie Slott Madsen

Dato

Dirigent Ole Simonsen

Dato