

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Rønneholtparken 22. marts 2022 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 2021
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 2022
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 4. marts og at den var beslutningsdygtig, idet forslagene under pkt. 9 dog krævede særlig majoritet. Der var ingen indvendinger mod lovligheden af generalforsamlingen.

Der var 122 stemmeberettigede til stede samt 69 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
 - Fældning af flere store træer og efterfølgende rodfræsning
 - Plantning af mere end 1.300 nye buske og træer
 - Indkøb af minigraver, sparer leje og ekstern hjælp – **140 tkr.**
- **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 Rønne fra 13.00 til 14.30. Dermed fik vi mindre belastning, når der var åbent med begrænset antal gæster.
- **Udbygning af oplægsplads ved værkstedsgården**
 - Omkostninger **10 tkr.**
- **Omkostninger til el – halveret på 5 år men nu igen stigende**
 - 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.
- **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.

Der var et spørgsmål om forsikring af legepladserne. Udstyret er forsikret, så hvis det bryder ned, dækker forsikringen. Hvis et barn falder og slår sig, er det enten familiens ulykkesforsikring, der skal dække, eller hvis det er et barn, der er på besøg med en børnehave, så er det børnehavens forsikring, der skal dække. På samme måde som hvis barnet er på skovtur med børnehaven

- **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.**
- **Bredbånd**
 - Alle leverandører kan nu levere bredbånd til vores coax net.
- **Fibernet**
 - Der er indgået aftale med TDC Net om etablering af et fibernet som supplement til coax nettet.
 - TDC Net ejer nettet og har ansvar for vedligeholdelsen af det.

- Etableringen sker uden omkostninger for foreningen, og TDC Net kan indgå aftale med alle leverandører om brug af nettet.
- Etablering forventes startet i løbet af 2022.
- Der etableres 17 samlebokse i Rønneholtparken, hvorfra nettet fordeles ud til hver blok.
- Der graves på havesiden af blokken i hele blokkens længde.
- Ud for hver parcel graves et hul på 1 X 1 m., og herfra skydes rør og fiberkabel ind til huset.
- På højre side af facaden (set fra haven) graves et hul på 50 x 50 cm. Herfra hentes kablet til en lille boks udvendig på facaden. Flisebelægning retableres af TDC Net, mens træterrasser skal afmonteres og genmonteres af husejeren.
- Der bores gennem væggen til en indvendig boks, der skal tilsluttes 230 V strøm fra stikkontakt.
- På den indvendige boks tilkobles modem.
- Bredbåndshastighed er 1.000 Mbit ned og op.

Der var spørgsmål om placering af stik i huset og om praktiske forhold i forbindelse med etableringen. Prisen for brug af nettet aftales med bredbåndslieferandøren. Husejeren betaler ingen afgift for at få fiber lagt ind.

• **Renovering af indkørslen ved L79 og Fælleshuset**

- På generalforsamlingen 2021 blev det foreslået, at denne indkørsel blev renoveret.
- Bestyrelsen var enig.
- Arbejdet har været udbudt til tre entreprenører, og Munck Asfalt er blevet tildelt opgaven.
- Arbejdet er gået i gang og afsluttes inden påske.

• **Renovering af asfaltstier**

- Stierne i vores område er meget nedslidte. Der er slid af biltrafik, frostsprængninger og rødder der er vokset under stierne.
- Derfor vil alle stier blive renoveret. Det øverste lag asfalt fræses af, og der lægges et nyt lag.
- Arbejdet har været udbudt til tre entreprenører, og vi forventer at Munck Asfalt bliver tildelt opgaven.
- Arbejdet sættes i gang i løbet af 2022.
- Bestyrelsen vil vurdere, om arbejdet eventuelt skal fordeles over to år.
- Udgifterne afholdes over asfaltfonden, hvor de nødvendige midler er til rådighed.
- Samlet udgift 2,1 – 2,5 mkr.

• **Varmeudgifter, Pris per MWh**

- 2021: Aconto fastsat til 550,- kr. Realiseret 560,- kr.
- 2022: Estimat ult. september 925,- kr. Første udmelding 1.090,-kr. Budgetopkrævning 910,- kr.
- Fast bidrag: 2021: 6.315 kr. 2022: Første udmelding 8.000,- kr. Budgetopkrævning 7.500 kr.
- Prisen er fast for hele 2022. Prisen for 2023 forhandles i oktober 2022.

Der var et spørgsmål om omkostningerne til rørtab, som spørgeren med 18-19 % fandt højt. Det er imidlertid ikke et usædvanligt højt tal, og vi kan ikke investere forsvarligt for at bringe det ned.

Der var et spørgsmål om mulighed for at købe varme fra andre leverandører. Det blev forklaret, at vi har set på store varmepumper, som der ikke er plads til her. Vi har set på geotermi, som endnu er for usikkert. Vi er blevet kontaktet af Norfors, som vi har en dialog med om levering til os. Vi vil fortsætte forhandlinger med dem, men på nuværende tidspunkt, er deres priser ikke attraktive.

Der var et forslag om opstilling af solceller. Der er to former for solanlæg. Det ene leverer strøm, men det kan kun levere til en elektrisk opvarmning af vandet. Det har en dårlig virkningsgrad. Den anden type er solceller med vand, og dem kan vi ikke finde plads til og vi kan ikke udnytte dem i vores situation.

Der er et forslag om individuelle varmepumper, men i den tætte rækkehusbebyggelse giver det støjproblemer og samtidig er man nødt til at fastholde varmecentralen til de kolde perioder. Med etablering af solceller til elektrisk produktion er der fortsat en række lovgivningsmæssige forhindringer. Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3 Fremlæggelse af revideret regnskab for 2021

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

I driftsregnskabet har foreningen realiseret et overskud på 214 tkr. mod et overskud i budget på 74 tkr., og i Regnskabets faste del er realiseret et overskud på 789 tkr. mod budget 133 tkr.

Der blev spurgt om værdien af den strøm, der blev produceret af generatoren. Salget af strøm indgår den samlede pris for varme, idet det er E.ON, der står for salget.

Regnskabet blev godkendt.

Ad 4 Valg af formand og Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen foreslog følgende valg for tiden frem til den ordinære generalforsamling i 2024:

- Genvalg af formand Jimmie Slott Madsen
- Genvalg af bestyrelsesmedlem Jens Clod Præstholm og Mie Christensen

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

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 7 Budget 2022

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

Årets resultat er budgetteret til 146 tkr., og for fast del 136 tkr.

De budgetterede udgifter til asfaltarbejder, 2.858 t. kr., dækkes af egenkapitalens asfalt- og tagfond og medfører ikke kontingentstigning.

Rørtab i fast regnskab stiger som følge af stigende gaspriser.

Der var et spørgsmål om nødvendigheden af, at budgettere med overskud, når vi har penge fra tidligere overskud. Lars forklarede behovet for at have en opsparing til at imødegå udgifter til vedligeholdelse af fjernvarmenet og andet. Praksis er fastlagt så hver regnskabsår omfatter årets udgifter herunder andele af fremtidige store udgifter vedrørende tage og varmerør.

Hermed sikrer en jævn udvikling i kontingenter og bidrag så store opkrævninger i enkelte år undgås.

Herefter blev budgettet taget til efterretning.

Ad 8 Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer.

Bestyrelsens foreslog kontingentet forhøjet med 3,5 %

Kontingent 2021	7.471 kr.
Stigning 3,5 %	<u>253 kr.</u>
Kontingent 2022	7.732 kr.

Indskud fastsættes uændret til 1.000 kr.

Forslagene blev vedtaget.

Det blev oplyst, at bidrag fast del af bestyrelsen var sat til 7.500 kr. Det er en stor stigning, som primært skyldes stigende udgifter til gas, men også almindelige inflationsbestemte stigninger i forsikringer og andet..

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. Der var nogen debat for og imod, og på dirigentens forslag blev der gennemført en afstemning ved håndsoprækning om bestyrelsens forslag, som blev vedtaget med betydelig majoritet. Herefter var følgende satser godkendt:

Formand	44.802,97 kr.
Kasserer	38.344,39 kr.
Næstformand	19.201,25 kr.
Menige bestyrelsesmedlemmer	12.800,85 kr.

Ad 9 Indkomne forslag

Der er modtaget to forslag, som krævede ændringer af vedtægterne. Derfor gennemgik dirigenten reglerne fra vores vedtægter. Der kræves $\frac{3}{4}$ af medlemmernes tilstedeværelse, for at kunne ændre på en ordinær generalforsamling. Hvis et forslag vedtages uden det nødvendige antal deltager, kan det gå videre til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med simpelt flertal, hvis $\frac{1}{3}$ af medlemmerne er repræsenteret og hvor det er muligt at brevstemme.

Forslag fra Tine Tassicker, Cedervangen 120

Jeg vil hermed gerne foreslå følgende ændring af § 2, stk. 4 i "Vedtægter for Grundejerforeningen RØNNEHOLTPARKEN"

FRA: "Foreningen forestår vedligeholdelse af de enkelte parcellers stern, tagdækning og taggennemførelse."

TIL: "Foreningen forestår vedligeholdelse af de enkelte parcellers stern, tagdækning og taggennemførelse, samt for vedligehold og reparation af endegavle og murkroner på rækkehusene."

Forslagsstilleren fremlagde forslaget. Der var en god debat, og det mødte en megen forståelse, men der var enighed om, at det var svært at vurdere de økonomiske konsekvenser af forslaget. Der var endvidere forslag også at gøre fx vedligeholdelse af facader til et fælles anliggende. Efter debatten blev forslaget trukket tilbage og bestyrelsen blev pålagt frem til næste generalforsamling at udarbejde en form for vedligeholdelsesplan med relevant afgrænsning og få opstillet de økonomiske rammer for eventuelt arbejde.

Forslag fra bestyrelsen.

Baggrunden var et forslag fra Ligustervangen 38, som blev vedtaget på generalforsamlingen 2021:

- Bestyrelsen pålægges at udarbejde et eller flere beslutningsforslag omkring opstilling af fælles ladestandere i RHP, og fremsætte disse på generalforsamlingen 2022.

Der havde før generalforsamlingen været afholdt et orienteringsmøde 10. april, som var meget vel besøgt. Her havde man gennemgået forslaget og fået afklaret mange spørgsmål.

Den konkrete vedtægtsændring er:

Ændring af vedtægter - §2. Foreningens formål

stk. 5. Foreningen forestår baseret på konkrete beslutninger truffet af generalforsamlingen etablering, drift og vedligeholdelse af anlæg til opladning af elbiler. Anlæggene finansieres af foreningen. Brugere af anlæggene skal betale et tilslutningsgebyr samt en afgift på den forbrugte strøm, som anvendes til at nedbringe foreningens udlæg til etableringen.

Tilslutningsgebyret følger matriklen ved ejerskifte.

stk. 6. Foreningen er yderligere pligtig at overtage ethvert vejbidrag.....

Konkret vil bestyrelsen foreslå, at man indgår aftale med Dansk Kabel TV/HomeCharge om etablering af 5 ladestandere med hver 4 udtag på de fem parkeringspladser mod øst i Cedervangen, Enevangen, Ligustervangen, Magnolievangen og Pinievangen. I tilknytning hertil udbygges leveringskapaciteten for strøm til 63 AMP med tre faser per plads. Der etableres et system for salg af strøm til brugerne med tilhørende bookingsystem for brugerne af ladestandere. Brugere betaler en tilslutningsafgift på 5.000 kr., der følger matriklen samt et bidrag på 0,60 kr. per kWh. Systemet er lukket, så det kun er foreningens medlemmer, der kan bruge det. Efter fradrag af statstilskud på 150 tkr. vil investeringen i 2022 vil være 721 tkr., som forventes tilbagebetalt over de kommende år. Yderligere udbygning af systemet er muligt, men skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af en generalforsamling.

Under forudsætning af, at forslaget blev vedtaget på generalforsamlingen og en ekstraordinær generalforsamling ville bestyrelsen indgå aftale med HomeCharge om installation af 20 ladeudtag fordelt på de 5 nævnte parkeringspladser i 2022.

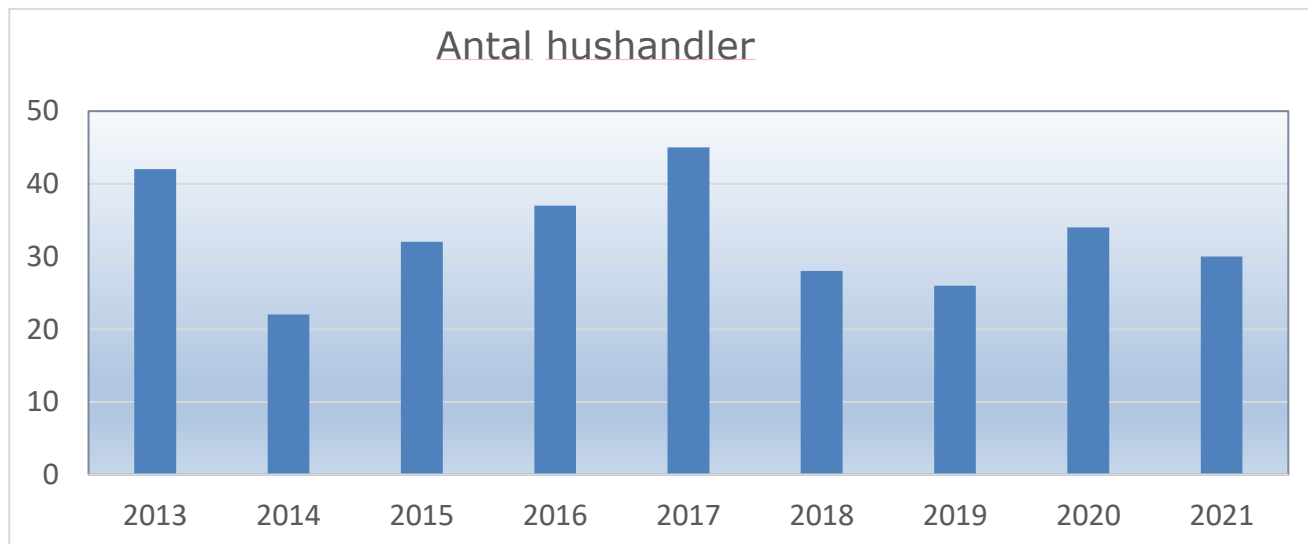
Der var en længere debat med uddybning af økonomiske og tekniske spørgsmål. Der var endvidere en omfattende debat om placering af ladestandere.

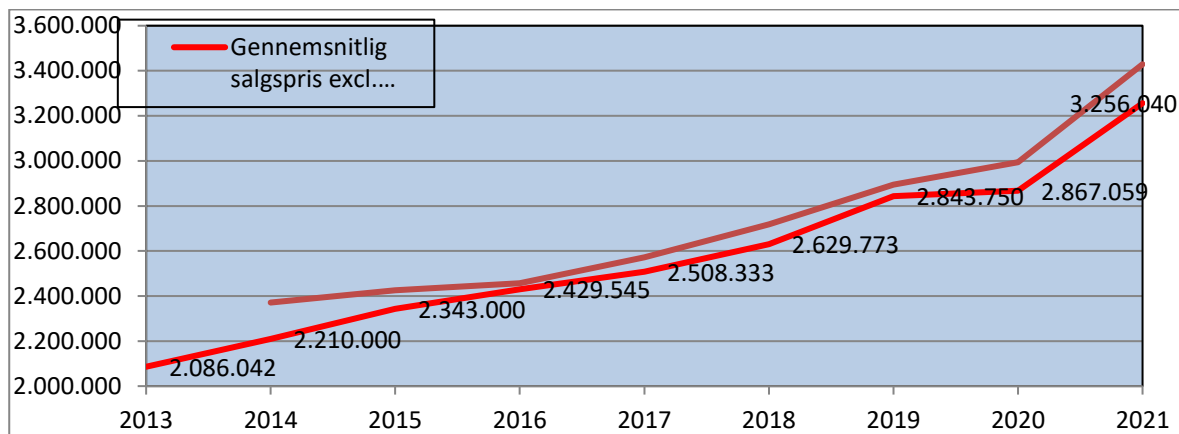
Konklusionen blev, at bestyrelsens forslag ved håndsoprækning blev vedtaget med betydeligt flertal. Der vil nu blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling 26. april kl. 19.30. I mellemtiden vil foreningen arbejde videre med praktiske spørgsmål og ansøgning til kommunen om tilladelse.

Ad 10 Eventuelt

Forretningsføreren orienterede om mulighederne i eForsyning for at se sit forbrug, sine regninger og andet. Log på med parcelnummer og pin kode. Se dit forbrug per år og per måned fra 2022. Find dine tidligere budgetter tilbage til 2010. Find dine tidligere varmeregnskaber tilbage til 2009. Bruger navn er ens parcelnummer og pin koden kan man få fra kontoret.

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





Peter Høstved, A40 har udarbejdet en præsentation af byggeriet og de første år i Rønneholtparken 1973-74. Peter fortalte om tiden, og hans præsentation ligger på vores hjemmeside.

I forlængelse af en præsentation på generalforsamlingen 2021 gennemgik Torkild Jensen, L66 de første resultater en undersøgelse af altanernes afstivning og dermed husenes stabilitet. Undersøgelsen er ikke afsluttet, men medlemmer med enderækkehuse vil blive orienteret, når der foreligger en konklusion.

Der er generelt tilfredshed med, at haveaffaldsordningen nu er i drift hele året. Dog er der ønske om, at opsamlingspladserne fjernes fra parkeringspladserne, og at man finder en pæn løsning med nogle indhegnede pladser. Det vil bestyrelsen se nærmere på.

Der var et udtalt krav om, at man placerer sine affaldsbeholdere på egen grund og ikke ude på stier og i fællesområderne. Det skæmmer vores område, og det hindrer trafikken på stierne.

C67 ønskede større biodiversitet i parken og forbud mod brug af sprøjtegift. Der er købt en ukrudtsbørste til traktoren, som vil gøre det overflødigt at sprøjte. Dog vil der forsat være nødvendigt på tennisbanen og ved bekæmpelse af giftige planter, som eksempelvis uægte pastinak.

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. 22.40

Formand Jimmie Slott Madsen

Dato

Dirigent Ole Simonsen

Dato