

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Rønneholtparken 21. marts 2023 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 2022
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 2023
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, og de indkomne forslag kunne afstemmes med almindeligt flertal.

Der var 65 stemmeberettigede til stede samt 11 fuldmagter.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Mie Christensen 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
 - Styning, fældning og genplantning i Alléen
 - Fornyelse af beplantning mange steder
- **Etablering af fibernet**
 - TDC Nets har anlagt nettet.
 - Det er sat i drift i januar 2023.
- **Asfaltering af stier**

- Arbejdet er gennemført i Askevangen, Cedervangen, Enevangen og dele af Ligustervangen.
- Der fortsættes i 2023, hvor der også rettes fejl i det, der allerede er anlagt.
- **Indkørslen mellem L79 og L81 er omlagt, drænet og asfalteret.**
- **Etablering af ladestander**
 - Vedtaget på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling 2022.
 - Der er etableret 5 ladestationer med 20 udtag.
 - Der er tilmeldt 32 brugere i 2022 og yderligere 8 i 2023.
 - Hyggelig indvielsesfest i november.
- **Varmepriser (forretningsføreren præsenterede dette punkt)**
 - Varmeprisen meldt ud til 2.665 kr. og endte på 2.225 kr.
 - Fast bidrag meldt ud til 12.000 og endte med 11.525 kr.
 - Udleveret varme er faldet med 15 % fra 2021 til 2022, så mange har sparet.
Rør/produktionstab er faldet med 10 %, og det er tilfredsstillende i betragtning af, at produktionen skal holdes i gang, selvom aftaget falder.
 - Med den højere varmepris stiger udgiften til produktionstab også, og det afspejles i det højere fast bidrag, som medlemmerne betaler.
 - Omkring 70 medlemmer har fået nedsat deres aconto forbrug for 2023.
 - Spørgsmål: E118 kan man spare rørtab ved at forny distributionsnettet. Det giver ikke økonomisk mening.
 - Gennemgang af nogle alternativer, hvor et samarbejde med Allerød Kommune ligger nærmest. Vi afventer færdiggørelsen af planen fra AK.
- **Omkostninger til el (forretningsføreren præsenterede dette punkt)**
 - Varmecentral, fælleshus, forstærkere i hybridnet, drænpumper og "Skøjtebane".
 - Vi har siden 2015 nedbragt forbruget med ca. 1.000 kwh om måneden. Det er sket selvom mange arbejdsredskaber nu er på el. Men desværre er udgifter steget med de meget høje el-priser i løbet af 2023.
- **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.**
- **Rønneholtparken fylder 50 år.**
 - Hvis nogen gerne vil stå for en fejring, kan de henvende sig til bestyrelsen, der ikke selv vil tage initiativ til det.

Peter Høstved fortalte om erfaringer fra byggeriet og den tidlige tid.

- **Spørgsmål: Hvad med solceller**
 - Bestyrelsen er i gang med at vurdere et tilbud om en analyse, som vi har modtaget.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3 Fremlæggelse af revideret regnskab for 2021

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 vedligeholdet 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.
- Hybridregnskabet er overført til foreningens regnskab. Tidligere blev hybridregnskabet indregnet som særskilt regnskab i foreningens balance. For 2022 er årets resultat forøget med 60 tkr., balancesummen er uændret og egenkapitalen er forøget med 417 tkr. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.
- 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 605 tkr. mod et overskud i budget på 209 tkr., og i Regnskabets faste del er realiseret et overskud på 647 tkr. mod budget 136 tkr. Regnskabet blev godkendt.

Ad 4 Valg af formand og Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen foreslog følgende valg for tiden frem til den ordinære generalforsamling i 2025:

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

De 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 M60 som kritisk revisor og Methe Katrine Holst, M62 som kritisk revisor suppleant.

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 7 Budget 2023

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

Årets resultat er budgetteret til 73 tkr., og for fast del 11 tkr.

Det var et spørgsmål om hybridnettets fremtid. Forretningsføreren svarede, at det fortsat bruges til distribution af tv pakker. Brugen af hybridnettet er gratis, mens der vil være en afgift på brugen af fibernet. Tilsvarende er bredbånd leveret over coax billigere end bredbånd leveret over fibernet, og det er ikke muligt at indgå foreningsaftaler for bredbånd over fibernet. Budgettet blev taget til efterretning.

Ad 8 Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer.

Bestyrelsens foreslog uændret kontingentet

Kontingent 2023 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 11.575 kr. Det er en stor stigning, som primært skyldes stigende udgifter til gas, men også almindelige inflationsbestemte stigninger i forsikringer og andet.

Bestyrelsens foreslog uændrede honorarer til bestyrelsen:

Formand 44.802,97 kr.

Kasserer 38.344,39 kr.

Næstformand 19.201,25 kr.

Menige bestyrelsesmedlemmer 12.800,85 kr.

Dette blev godkendt.

Ad 9 Indkomne forslag

C67 og M18 foreslår, at det bliver forbudt at anvende sprøjtegift på Rønneholtparkens fællesarealer. Dog med den undtagelse, at hvis vi får problemer med fx Bjørneklo eller tilsvarende voldsomt giftig plante, kan sprøjtegift undtagelsesvis anvendes. Det vil sige, at al anden pleje af de grønne arealer, skal foregå manuelt eller maskinelt og evt. med maskinen med kogende vand.

Formanden og forretningsføreren svarede, at det svarer til den nuværende praksis, og med denne gennemgang på generalforsamlingen er det bekræftet som praksis.

C65, C67 og M18 foreslår, at det nuværende Biodiversitetsudvalg nedsættes som et officielt udvalg i Rønneholtparken på lige fod med f.eks. RAG (Rønneholtparkens Aktivitetsgruppe). De begrundede forslaget således:

Vi er nok efterhånden alle klar over, hvor vigtigt det er at arbejde for, at biodiversiteten øges, og vi har i Rønneholtparken rigtig mange kvadratmeter, hvoraf nogle med fordel kan inddrages til at arbejde med biodiversitet, selvfølgelig på en måde, så det fortsat er nogle flotte fællesarealer, vi har.

Alle interesserede kan blive medlem af udvalget. Der vælges en formand for en 2 årig periode.

Udvalget vil bl.a. arbejde for

- et forbud mod brug af sprøjtegift i parken
- indtænkning af biodiversitet i den nuværende beplantningsplan i samarbejde med Rønneholtparkens driftsafdeling
- at finde velegnede placeringer til steder, hvor græsset ikke slås
- at finde velegnede placeringer til steder, hvor der kan ligges løg og sås blomster
- at oprette sommerfugleoaser og lign.

Ovenstående liste er ikke udtømmende, da det jo netop er tiltag, som udvalget skal arbejdet videre med at udvikle.

Udvalget vil desuden stå for at arrangere to årlige arbejdsdage, hvor alle, der har lyst kan melde sig til at være med til gøre de berørte områder enten forårsklar eller vinterklar.

Biodiversitetsudvalget kan ikke trække på medarbejdere i Rønneholtparkens driftsafdeling, men kan anmode om hjælp herfra til enkeltstående opgaver (f.eks. maskinel fjernelse af græs på mindre arealer), som driften kan vurdere, om de har tid til.

Der blev fremsat et ændringsforslag, som dirigenten valgte ikke at sætte under afstemning, da det i væsentlig omfang adskilte sig hovedforslaget, blandt andet fordi det vedrørte kommunale arealer, som

foreningen ikke kan råde over. Det måtte derfor betragtes som et selvstændigt forslag, som ikke kunne sættes til afstemning, når det ikke var optaget på dagsordenen.

Efter en længere debat blev det aftalt, at der etableres en interessegruppe om biodiversitet, som er i dialog med bestyrelsen og driften. Interessegruppen vil blive annonceret på forenings hjemmeside, så alle interesserede kan deltage.

Forslag til RHP generalforsamling 2023. Fra Dan Sørensen (L38).

Gennemgang og udbedring af rør-isolering i vores huse.

Forslagsstilleren valgt at trække forslaget efter dialog med bestyrelsen, idet forudsætningerne for beregningen af varmespillet var opstillet på et forkert grundlag.

Ad 10 Eventuelt

I forlængelse af en præsentation på generalforsamlingen 2022 om **altanernes afstivning** blev der spurgt, hvilken konklusion, der var fremkommet. Torkild Jensen svarede, at han ikke havde en konklusion, men at han sammen med forretningsføreren vil udarbejde en kortfattet redegørelse for, hvilken afstivningen der skal være på altanerne. Denne vil så blive fremlagt i et nyhedsbrev og på hjemmesiden.

Der var et spørgsmål om **asfaltering af stierne**, hvor man ville vide, hvorfor der var valgt sort asfalt i stedet for asfalt med hvid sten. Forretningsføreren svarede, at det var et økonomisk spørgsmål, og at overfladen på stierne skal være mindre ru end på vejene. Det område der allerede er lavet vil blive gennemgået og fejl og mangler blive udbedret. Knækkede fliser i fællesområderne vil blive udskiftet. Derimod vil foreningen ikke bekost omlægning af fliser på grundejernes egne områder – heller ikke selvom asfalten ligger højere end tidligere.

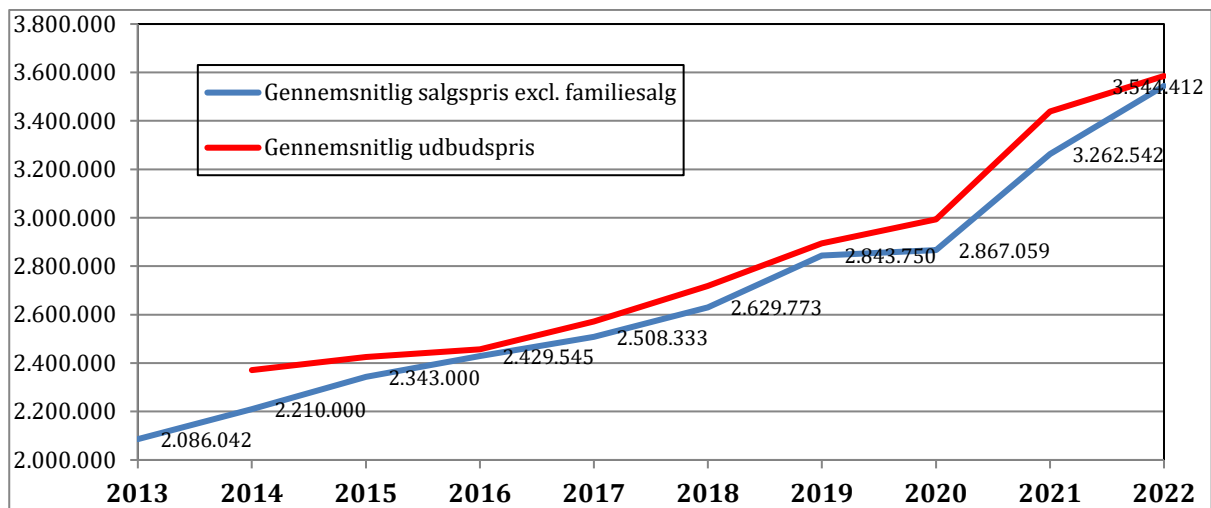
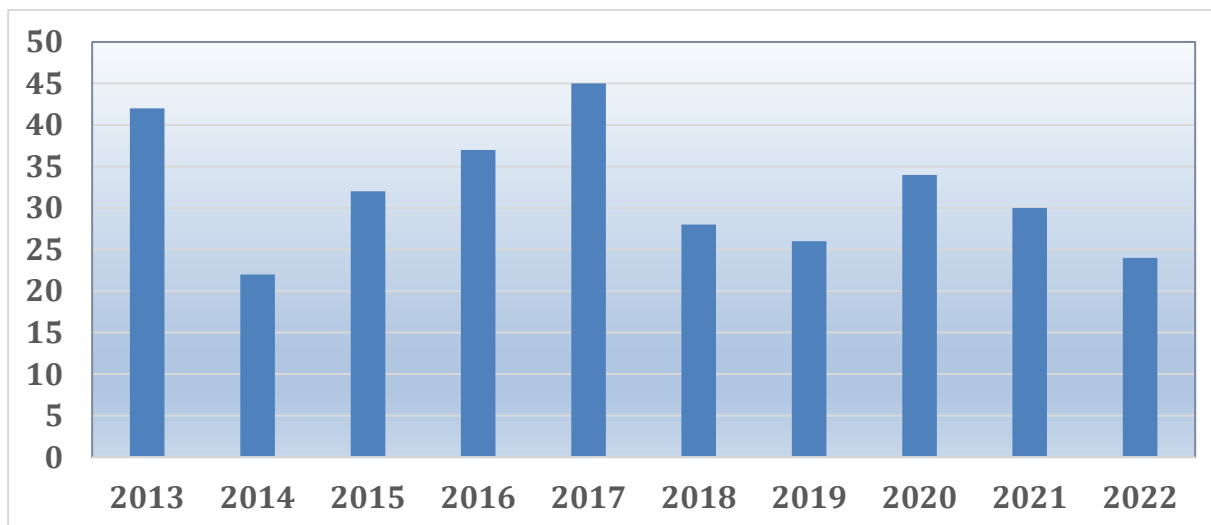
Der blev spurgt til **ordningen med svømmevagter ved svømmebassinet**, idet man syntes, at der havde været en del aflysninger på grund af manglende vagter. Forretningsfører fortalte, at svømmevagterne ansættes med et ansættelsesbrev, som fastlægger deres arbejdsvilkår og herunder deres pligter. Vagterne uddannes ved et fælles kursus på omkring 7 timer, som omfatter teknik, førstehjælp, livredning og administration af miljømålinger. Hvis der er utilfredshed med en vagt, kan man henvende sig til forretningsføreren, som vil tage en samtale med vagten.

Forretningsføreren orienterede om den ændrede ordning for **afhentning af haveaffald**:

- ❖ Foreningen har købt to trailere med forhøjede sider i gitter.
- ❖ Vi har indgået aftale med to grundejere, der vil stå for at holde øje med trailerne og tømme dem. Den ene har ansvaret for Askevangen, Cedervangen og Enevangen, og anden Ligustervangen, Magnolievangen og Pinievangen.
- ❖ 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.
- ❖ Traileren er placeret en uge i en vang med tre ugers mellemrum. Tømningen vil foregå inden for de tre første hverdage i ugen.
- ❖ 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.

YouSee har meddelt, at der snart vil være mulighed for at få YouSee Play i foreningspakkerne. Der vil blive afholdt et orienteringsmøde, når løsningen er til rådighed.

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.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.30.

Formand Jimmie Slott Madsen

Dato

Dirigent Ole Simonsen

Dato