

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Rønneholtparken 25 marts 2025 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 2024
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 2025
8. Fastsættelse af kontingent, indskud og honorarer
9. Indkomne forslag
10. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

På bestyrelsens forslag blev Jesper Holm valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 7. marts og at den var beslutningsdygtig, og de indkomne forslag kunne afgøres med almindeligt flertal.

Der var 80 stemmeberettigede til stede samt 14 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 vurderer projekter for udvikling af fælles faciliteter.
- Trivsel og sikkert arbejdsmiljø for vores ansatte.
- **Vores ansatte**
 - Præsentation af foreningens nye forretningsfører Nanna. Bestyrelsen vil gerne passe på deres ansatte og være en god arbejdsplads, hvor folk skal være glade for at gå på arbejde. Så yder man også bedre, hvis man trives.
 - Vi har Jan og John. 2 fantastiske gutter som sørger for tingene er i orden og parken bliver holdt pæn.

Blandt de større aktuelle projekter kan nævnes

- **Fornyelse af beplantning**
 - Omfattende beskæring i løbet af forår og vinter.

- Fornyelse af beplantning, og uddykning i gamle beplantninger.
- Kokosmætter omkring beplantning, for at skabe sundere vækst.
- Etablering af ny "vild natur" langs stamvejen ved ligustervangen.
- Kælkebakken ved den gamle skøjtebane over mod Møllemoseparken.
- **Hybridnet og TV**
 - Yousee blev opsagt i udgangen af juni.
 - Der er indgået aftale med Fastspeed om levering af bredbånd.
 - Der er indgået aftale med VIOS om levering af TV.
- **Tilgængelighed på stierne**
 - Det er grundejernenes eget ansvar at bekæmpe glatføre på stierne ud for deres hus. Foreningen rydder som en service i det omfang, vi kan komme til for affaldsspande, kabler til opladning af el-biler og udhængende grene. Men det er den enkelte grundejers ansvar at rydde omkring sin ejendom.
 - Det grundejerens ansvar at beskære træer og buske hvis de vokser ud over fællesarealerne.
- **Svømmebassin**
 - Renovering af svømmebassin, som viste sig at være meget forfaldent, som medførte at bassinet måtte holdes lukket hele sæsonen.
 - Der blev leveret ny overdækninger, og ændret fra blødt vand, og der bruges nye metoder til måling og balancering af vandkvaliteten.
- **Etablering af ladestander**
 - Askevangen har fået eget anlæg 1 stander med 4 ladestationer.
 - Alle andre vange har fået 8 ladestationer. I parken er der nu 44 steder man kan lade biler. Der er ikke fuldt udnyttelse af standere endnu.
 - Tilmeldte husstande slut marts 117
 - Der vil blive afholdt en extra ordinær generalforsamling til september – oktober, hvor der skal drøftes lade stander og den videre fremtid.
- **Varmepriser**
 - Varmeprisen meldt ud til 1.100. og endte på 1.015 kr. vores beregningsmetode – er en blanding af køb i fast pris og spot.
 - Aconto 2025 er nede på 965 kr.
 - Fast bidrag fastholdes til 7.520 kr.
 - Vi afventer fortsat færdiggørelsen af planen fra AK og Norfors om etablering af nyt produktionsanlæg for levering til Lillerød.
 - Vi undersøger andre leverandører som Hillerød og Farum-Vest forbrænding.
 - For at følge med udviklingen, går vi allerede i år i dialog med vores nuværende leverandør e-on om fremtiden. Vores aftale med dem løber til og med 2026.
- **Legepladser**
 - De er en stor attraktion, og de er flittigt brugt.
 - De betragtes som private legepladser.
 - Udstyret er forsikret, men pladserne skal inspiceres. Forretningsføreren føre logbog over deres tilstand, og skader samt slid bliver udbedret.
 - Legepladsrepræsentanterne står for vedligeholdelsen af pladserne. Ved store opgaver hjælper foreningens medarbejdere, eller eksterne håndværkere.
 - I år har L vest fået en større renovation med professionel hjælp udefra
- **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 og meget andet.

- Nyeste tiltag er vores sauna, som er meget populært.
- 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.**
- Spørgsmål til beretningen
 - Spørgsmål: "Hvem tog beslutningen om at lukke for yousee aftalen"
Svar: Det gjorde bestyrelsen, grundet voldsom prisstigning fra yousee, samt den løsning vi kørte med, skulle fornyes og vi kunne ikke få det samme produkt.
 - Spørgsmål "Vedr. snerydning, hvordan affalds container skulle placeres, mange overholder ikke denne regel. Man må kun have affalds container på egen matrikel"
Svar: Dette skal håndhæves bedre".
 - Spørgsmål "Hvorfor fastholdes det faste bidrag"
Svar: Kassereren nævnte at bidrag til fast regnskab var nedsat fra 11.575 kr. i 2023.
 - Spørgsmål: "Indgår de forskellige leverandørs leveringskilder i, vores plan for fremtidige varme løsning"
Svar: Alt er med i overvejelserne.
 - Kontrakten med vores nuværende leverandør for varme udløber i år 2026. Vi er i gang med at vurdere fremtidens energikilde. Det er dog stadig uvist da øvrige leverandør til Allerød ikke kendes.
 - Spørgsmål: "Arealerne foran ens skur. Der hersket stor tvivl om stykket foran ens skur, som mange har valgt at inddrage til forhave"
Svar: Der vil på en ekstraordinær generalforsamling for september - oktober blive drøftet om hvad der skal ske. Så det ikke driver om sig. hvad ang. parkering, holdepladser til stativ mm.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3 Fremlæggelse af revideret regnskab for 2024

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 der sikre 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.
- Fastsættelse af kontingent skal sikre at kapitalkontoen ikke bliver negativ over en længere periode.

Foreningens opsparing

- Foreningen har bl.a. ansvar for vedligeholdelse/udskiftning af asfalt, tage og stern samt fjernvarmerør.
- Hvert regnskabsår skal indeholde andel af udgifter til asfalt, tage og stern 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.
- 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.

Kassereren forklarede kort budgetafvigelserne med:

Indtægterne er 1,5 mio. mindre end budgetteret, hvilket skyldes ændringen på vores tv-pakker, og ca. 90.000 mindre for vores el-biler, og vi har fået ca. 80.000 mindre i renteindtægt. Vi går meget op i at forrente vores penge i foreningen. Udgifterne er 1 mio. mindre en budgetteret, hvilket skyldes ændring tv-pakker, og så har vi brugt lidt flere penge på legepladser i år.

Spørgsmål til foreningens opsparring:

Spørgsmål: "hvad er grundejerforenings ansvar for gavle"

Svar: foreningen har ansvar for at spuling af gavle.

I driftsregnskabet har foreningen realiseret et underskud på -630 tkr. mod et overskud i budget på 21 tkr. og i Regnskabets faste del er realiseret et overskud på 374 tkr. mod budget 25 tkr.

Spørgsmål til regnskab

- Spørgsmål "likvide midler, ca. 7 mio. godt og vel"

Svar: Det korrekt, vi sørger for løbende opsparring til foreningens større udgifter til tage, asfalt og fjernvarmerør mv. og sikre en fornuftig forrentning af de likvide beholdninger.

- Spørgsmål: "Hvad skete der i 2023-2024 da vi gik fra 12 mio. til 7 mio. i likvide midler".

Svar: Vi skulle dels betale et par mio. kr. tilbage til grundejeren for varme og dels skulle vi betale EON for store varmeudgifter. Kassereren henviste til regnskabets side 4 med hoved- og nøgletal hvor der under Balance er nævnt "omsætningsaktiver, netto" som udgjorde 6,1 mio. kr. i 2023 og 6,0 mio. kr. i 2024.

Regnskabet blev godkendt.

Årsrapporten er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Ad 4 Valg af kasserer og 1 bestyrelsesmedlem

- Bestyrelsen foreslår genvalg for en periode på 2 år af Lars Bloch
Lars Bloch blev genvalgt.
- Jens Ebbesen er på valg, men genopstiller ikke.
- 2 nye kandidater opstiller til den 1. bestyrelsesplads. Trine Hagedal L84. Trine har siddet i RAG de sidste 8 år. Hun vil gerne lave en velkomstfolder, som fortælle hvad man har ansvar for som grundejer og alle de muligheder der er ved at bo i parken. Thomas Pedersen E88. Thomas er flyttet ind i parken for 1 år siden, og kommer for tilsvarende bebyggelse i Glostrup hvor han sad i bestyrelsen i 6 år. Thomas er også med i RAG og vandgruppen. Han vil stå for åbenhed, gennemsigtighed og synlighed.
- Stemmer blev fordelt således: Trine Hagedal L84 fik 51 stemmer og Thomas Pedersen E88 fik 37 stemmer.
- Trine Hagedal L84 blev derfor nyvalgt til den ledige bestyrelses plads.

Ad 5 Valg af 1. og 2. suppleant for et år

Bestyrelsen foreslog genvalg af Tina Lindvig Sørensen som 1. suppleant og Anette Damm Scheuer som 2. suppleant. Anette Damm Scheuer ønsker ikke at være suppleant næste år

Ad 6 Valg af to revisorer og to revisorsuppleanter for et år.

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 Methe Nymann M62, til kritisk revisor, da tidligere kritisk revisor, Betina Clod Præstholm, er fraflyttet.

Methe Nymann blev valgt.

Nicolai kürstein C16 blev valgt som kritisk revisor suppleant.

Ad 7 Budget 2025

Budgettet blev fremlagt af Lars Bloch. Lars gennemgik forudsætningerne for budgettet, som indeholdt en kontingentstigning med 2,5%.

Årets resultat er budgetteret til -33 tkr., og for regnskab fast del 59 tkr.

Budgettet blev taget til efterretning.

Ad 8 Fastlæggelse af kontingent, indskud og honorarer.

Kontingent til foreningen udgjorde i 2024 kr 7.732 kr. Bestyrelsens foreslog kontingentstigning på 2,5 % Til 7.925 kr. for 2025.

Kontingentet har været uændret i årene 2022, 2023 og 2024.

Indskud fastsættes uændret til 1.000 kr.

Forslagene blev vedtaget.

Det blev oplyst, at bidrag fast del af bestyrelsen var sat til 7.520 2024 kr.

Bestyrelsen foreslår at de årlige bestyrelseshonorarer stiger med 2,5 % med virkning fra 1 april 2025.

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Formand	45.923,04 kr.	47.071,12 kr.
Kasserer	39.303,00 kr.	40.285,85 kr.
Næstformand	19.681,28 kr.	20.173,31 kr.
Menigt medlem	13.120,87 kr.	13.448,89 kr.
Menigt medlem	13.120,87 kr.	13.448,89 kr.
Bestyrelsen i alt	131.149,06 kr.	134.427,79 kr.

Dette blev godkendt.

Ad 9 Indkomne forslag

Bestyrelsen foreslår:

Der udarbejdes en strategi for Rønneholtparken i forhold til at sikre tilstrækkelig klimatilpasning, så der i højest muligt omfang findes kollektive løsninger der minimerer risikoen for vandskader hos den enkelte husejer.

Herunder en afdækning af om der er tilstrækkeligt dræn, brønde m.v. i bebyggelsen, samt en plan for hvordan disse løbende skal vedligeholdes og eventuelt udskiftes.

Strategien skal indeholde forslag til evt. ændret/udbedret belægning på fællesarealer, og hvem der har ansvar for dette. Den skal også tage stilling til mere beplantning osv.

Derudover skal der laves en vedligeholdelsesvejledning, som kan guide de enkelte medlemmer til at sikre tilstrækkelig vedligeholdelse, samt en præcisering af, hvem der har ansvar for vedligehold af hvad.

Bestyrelsen vil i sit arbejde, bl.a. anvende resultaterne af den spørgeskemaundersøgelse om vand, som en gruppe medlemmer har gennemført i 2024.

For at sikre, at analyser, projektering, indhentning af tilbud og projektstyring gennemføres professionelt og med den nødvendige ansvarsdækning foreslås følgende budget for 2025 - 2026:

Analyse, rådgivning og projektstyring: 400.000 kr.

Entreprenørarbejde for gennemførelse af projekter: 1.000.000 kr.

I alt: 1.400.000 kr.

Dette finansieres gennem opkrævning af et

ekstraordinært kontingent på 71 kr. per hus per måned i de 3 år 2025, 2026 og 2027

Totalomkostning per husstand vil være 850 kr. per år.

Eventuelt mindre forbrug end budgetteret vil medføre, at der opkræves mindre ekstraordinært kontingent. Eventuelt behov ud over det budgetterede kan kun tildeles efter godkendelse af en generalforsamling.

Der vurderes ikke at være behov for ændringer i vedtægterne i denne forbindelse.

Spørgsmål til forslaget:

- Spørgsmål: "Er det meningen at vi i aften skal bestemme om foreningen skal bruge disse penge, der ligger ikke noget konkret om hvordan pengene skal bruges"
Svar: det rigtigt der gives en rammebevilling, som skal forvaltes af bestyrelsen, og som bestyrelsen ikke kan overskride. Vi er i dialog med en ingeniør fra Niras, som har arbejdet med vand i over 20 år, han har været og kigge på vores område, og gjort sig nogen tanker og kommet med nogen ideer. Men det stadig kun kig, da vi ikke har kunne betale ham før der var stemt JA, til dette forslag.
- Spørgsmål "nervøs om vi skal ind og omlægge alle grundejers forhaver og terrasser."
Svar: Dette er ikke vores plan, det er evt. små vandløb, flere kloakafløb, får at få vandet væk fra fællesområderne. Men vi ved ikke hvad løsningen kan være. Derfor vi ønsker at gå i dialog om noget rådgivning fra professionel i faget.
- Spørgsmål: "Har der været nogen tiltag i parken som har kunne hjælpe på vores vandproblem"
Svar: Vi har haft forskellige projekter rundt omkring i parken, sidst i cedervangen hvor der er blevet lagt omkring, 90 meter dræn ned, som er koblet på kloakkerne. Det har hjulpet meget, på de huse der har haft vand i baghaverne. Derfor ønsker vi rådgivning til hvad løsningen kan være for at følge med den store vandstigning.
- Spørgsmål: "Hvis konsulenten vurderer, at årsagen til vandindtrængning er, at asfalten er lagt for højt, vil den så blive lagt om, eller skal vi alle hæve vores indgang?"
Svar: Det kan vi ikke svare på endnu. Vi afventer konsulentens vurdering og vil derefter tage stilling til den bedste løsning.
Spørgsmål: "har I gjort nogen overvejelser, om hvis pumpen til omfangs drænet ikke får strøm, hvad sker der så med vores kældre? Hvis pumpen går i stykker vil vi få vand i vores kældre, har I gjort nogen overvejelser om back up system hvis strømmen skulle blive slukket for".
Svar: også dette vil blive taget med i den videre projektering.

Forslaget blev vedtaget med stor opbakning. 1 stemte imod.

Ad 10 Eventuelt

- "Tak for opbakningen af start på vores sauna, alle er velkommen til at tage fat i sauna folk, hvis man skulle have nogen spørgsmål eller ønsker".

Afhentning af haveaffald nu har fundet en form, som fungerer, så længe medlemmerne respekterer reglerne. Ordningen genoptages 31 marts, og de vigtigste regler er:

- 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. Foreningen publicerer en kalender for placeringerne.
- 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 slut marts til 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.

Dirigenten takkede for den gode og konstruktive debat og de mange indlæg.
Formanden sluttede med at takke for Jens tid og tak til dirigenten.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.36

Formand Jimmie Slott Madsen

Dato

Dirigent Jesper holm

Dato