

**Generalforsamling****Torsdag den 22. september 2022 kl. 19.30-22.00****Ny Holte Kirkes sognegård, Solbakken 50****Referent: Lisbeth K. Volf, Solbakken 127****Referat**

- a) Valg af dirigent
- b) Formandens beretning
- c) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
- d) Forelæggelse af det reviderede regnskab 2021/22 samt forslag til budget 2022/23
- e) Valg af bestyrelse, herunder valg af 2 bestyrelsessuppleanter
- f) Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant
- g) Eventuelt
  - a. Status på fjernvarmesituationen

**Ad a. Valg af dirigent**

Formand Flemming Scheel (SB 65) bød velkommen til årets generalforsamling.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt Esben Ravn Iversen (RM 36) til dirigent, og han konstaterede generalforsamlingen for lovligt varslet og indkaldt.

**Ad b. Formandens beretning**

Formanden fremlagde sin beretning (se bilag) og benyttede lejligheden til at takke resten af bestyrelsen for deres indsats i det forløbne år.

Der var ingen spørgsmål til formandens beretning, og generalforsamlingen godkendte beretningen.

**Ad c. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer**

Bestyrelsen havde stillet et forslag: *Der afsættes ikke et øremærket beløb i budgettet til legeplads.*

På generalforsamlingen 2021 blev fremført forslag til renovering af legeplads. Med et snævert flertal (29 stemmer mod 28) blev det besluttet at nedsætte et udvalg, der skulle udarbejde en langsigtet plan og strategi for fællesområderne med udgangspunkt i beboernes behov. Endvidere blev det besluttet at afsætte et rammebeløb på 250.000 kr.

Legepladsudvalget har i det forgangne år leveret behovsanalyse samt langsigtet plan og strategi for fællesarealerne.

På baggrund af den nuværende økonomiske situation henstillede bestyrelsen til rettidig omhu og fremlagde derfor forslag til frigivelse af det hidtil "legeplads-øremærkede" beløb i budgettet 2022/2023. Dette under hensyntagen til foreningens likviditet, signifikante usikkerhed om gaspriser og deraf følgende kommende ekstraordinært høje opkrævninger til alle grundejere.

Dirigenten åbnede herefter for debatten:

En grundejer spurgte bestyrelsen, hvordan man kunne tilsidesætte noget, der var besluttet på en tidligere generalforsamling, og han mente, at den eksisterende legeplads var farlig for børnene.

Stig Moerner svarede, at legepladsen blev vedligeholdt, og at der var afholdt 20.000 kr. i 2021, og der forventes brugt yderligere 30.000 kr. til reparationer og vedligeholdelse, men af hensyn til foreningens samlede likviditet og den store usikkerhed om gaspriser m.m. og de deraf kommende høje opkrævninger hos grundejerne, anså bestyrelsen det for uansvarligt at gennemføre planen om at øremærke yderligere 200.000 kr. til legepladsprojektet i det kommende budget. Bestyrelsen ville være nødt til at opkræve beløbet hos grundejerne sammen med øvrige fællesudgifter. Det var ikke en løsning at tage beløbet fra nogle af foreningens øvrige fonde pga. løbende og kommende driftsomkostninger og den stramme likviditet, som var afledt af de høje energipriser.

En grundejer spurgte, om processen med legepladsen skulle starte helt forfra, hvis generalforsamlingen besluttede at gennemføre legepladsprojektet på et senere tidspunkt. Susse Hven (RV62), medlem af legepladsudvalget, oplyste, at der var udarbejdet en behovsanalyse som udgangspunkt for landskabsarkitektens oplæg til ny legeplads, og at dette oplæg kunne anvendes helt eller delvist, hvis det blev aktuelt. Hun oplyste også, at de eksisterende legeredskaber var blevet undersøgt, og at de var sikre.

Esben Ravn Iversen præciserede, at en genoptagelse af projektet krævede en ny generalforsamlingsbeslutning, og understregede at en generalforsamling er foreningens øverste organ og at man her kan ændre og omgøre alle tidligere beslutninger.

Flere grundejere støttede bestyrelsens forslag om ikke at belaste økonomien yderligere med henvisning til, at foreningen allerede havde en legeplads, og at alle grundejere havde egen have og nærhed til natur.

Generalforsamlingen besluttede herefter at stemme om bestyrelsens forslag ved håndsoprækning, idet ingen ønskede skriftlig afstemning. Bestyrelsens forslag blev godkendt med et signifikant flertal. 13 stemte imod.

Bestyrelsen oplyste, at der herefter ville blive udsendt et nyt budget, hvor fællesudgifter og indtægter er nedsættes med 200.000 kr. Bestyrelsen vil vurdere, om legepladsen skulle foreslås på næste års budget.

#### **Ad d. Forelæggelse af det reviderede regnskab 2021/22 samt forslag til budget 2022/23**

Kasserer Stig Moerner (SB 123) fremlagde regnskab for 2021/22 og forslag til budget for 2022/23 (se bilag).

Regnskabsåret sluttede med et underskud på 625.573 kr., og det blev foreslået at hæve budgettet med 6.350.000 kr. på grund af højere udgifter til naturgas.

Prisen på naturgas har været og er stadigvæk meget volatil. Krigen i Ukraine samt sanktionerne mod Rusland har gjort det meget svært at forudsige prisen på naturgas. I det nye budget er den forventede omkostning til gas således hævet til 8.400.000 kr. fra 2.425.000 året før. På trods af et mindre gasforbrug på ca. 20.000 m<sup>3</sup> i 2021 er vores indkøb i kroner mere end fordoblet pga. stærkt stigende priser. Varmeforbruget er fordelt med ca. 73% til varme i husene, mens transmissionstabet er ca. 27%.

Budgettet for varmecentralen var på 100.000 kr., men en uventet reparation og strømpeføring af kloakrør ind til Skovlodden 31 medførte en uforudset omkostning. Der har også været øgede omkostninger til de grønne områder, pga. vedligeholdelse af stier.

Foreningens omkostninger til gartner kan svinge lidt fra år til år. Heri indgår omkostninger til snerydning som afhænger af de mængder sne vi får i løbet af vinteren. I 2021/22 kom der næsten ikke noget sne og omkostningerne til dette er derfor meget begrænsede.

Budgettet indeholder også en post på 150.000 kr. som opkræves til henlæggelse i vores varmemålerfond idet vi i det kommende regnskabsår skal udskifte vores varmemålere som vi forventer løber op i 450-500.000 kr.

En grundejer spurgte, hvorfor der ikke kunne betales månedligt, hvis der var brug for mere likviditet, men Stig Moerner svarede, at det ville gøre administrationen dyrere. Kvartalsvise opkrævninger havde ikke tidligere været et problem, men pga. de høje energiomkostninger er der lige nu en udfordring. Forfaldsdagen ville derfor blive rykket frem, fra den 20. til den 2. ved de fire a conto opkrævninger.

Kassereren opfordrede alle til at tilmelde sig PBS/NETS for at sikre, at betalinger skete rettidigt, korrekt og at de kunne spores.

Kassereren sluttede sin gennemgang med at oplyse, at grundejerne skulle forvente markant højere varmeomkostninger, og viste et eksempel, hvor en varmeregning i et A-hus var steget fra ca. 4.500 kr. pr. kvartal til ca. 12.500 kr.

Såfremt prisstigningerne fortsætter, kan vi også forvente yderligere ekstra opkrævninger.

Varmeopgørelserne vil blive udsendt til grundejerne sammen med generalforsamlingsreferatet.

Regnskab og budget blev herefter vedtaget.

#### **Ad e. Valg af bestyrelse**

Formand Flemming Scheel (SB 65) og kasserer Stig Moerner (SB 123) var på valg og ønskede begge genvalg. Ingen andre ønskede valg, og de to blev genvalgt.

Suppleant Søren Schiønning Andersen (SB 111) genopstillede, og han og Ida Leisner (SB61), der også tog imod valg, blev begge valgt som suppleanter.

#### **Ad f. Valg af to revisorer og 1 revisorsuppleant**

Michael Borg-Jensen (RV 72) blev genvalgt som intern revisor. Ingen andre ønskede opstilling.

#### **Ad g. Eventuelt**

##### **Ad g, a Status på fjernvarmesituationen**

Formanden gav en status på fjernvarmeprojektet. Den ekstraordinære generalforsamling havde besluttet, at projektet ikke skulle hastes igennem, men undersøges grundigt. Hvis foreningen besluttede at overgå til Holte Fjernvarme kunne det ikke ændres, og der var ingen alternativer.

Bestyrelsen havde nedsat fire udvalg med deltagelse af medlemmer fra bestyrelsen og grundejere med specifik faglig viden.

**Teknisk udvalg:** Ulrik Hven, Esben Ravn Iversen, Per Sørensen (RV60), Bentsen VVS, Jakob Lund VVS.

Dette udvalg er nedsat for at finde en optimal teknisk løsning på varmeudnyttelsen, hvis foreningen beslutter sig for tilslutning til Holte Fjernvarme.

**Forhandlingsudvalg:** Flemming Scheel, Stig Moerner, Esben Ravn Iversen, Torben Weber Andersen (RV40), Anders Berner (RV92).

**Kontrakt udvalg:** (i tæt kontakt med forhandlingsudvalget): Kåre Groes (SL 39), Jesper Trommer Volf (SB 127) og ekstern advokat med speciale i fjernvarmekontrakter.

**Afregnings udvalg:** Stig Moerner, Ulrik Hven, Laura Hohwü Thomsen, Søren Schiønning Andersen, Peter Yde (RB94A).

Dette udvalg skal udarbejde et forslag til en adfærdsmotiverende varmeafregning, som er uafhængig af en eventuel tilslutning til Holte Fjernvarme. Foreningens høje transmissionsomkostninger skyldes til dels, at en del grundejere har meget lidt afkøling af det fremsendte varmevand, og at varme derfor går tabt i vores rør. Foreningens transmissionsomkostninger udgør ca. 1,27 mio.kr. i regnskabet for 2021/22.

Bestyrelsen oplyste, at forhandlingsudvalget har et opfølgende møde med Holte Fjernvarme i slutningen af september. Rudehaven skal dog ikke forvente at få et "slagtilbud" fra fjernvarmeselskabet, da det er et andelsselskab. Prisen vil afspejle de vilkår, som andre grundejerforeninger i området betaler. Det første tilbud fra Holte Fjernvarme udløb i sommer, men er blevet forlænget. Det var det tilbud, bestyrelsen og udvalgene nu undersøger nærmere. Formanden fremlagde desuden tidsplan for forhandling og mulig opstart med Holte Fjernvarme i næste varmesæson (september 2023). Aftalen med gasleverandøren er forlænget et år (til ultimo august 2023).

En grundejer spurgte, om Rudehaven vil være så stor en kunde, at vi kan forvente at få en plads i Holte Fjernvarmes bestyrelse, og formanden oplyste, at flere foreninger er større end Rudehaven, men at det er et ønske der tages op med Holte Fjernvarme.

En anden grundejer spurgte, om det var muligt at etablere en fælles aftale med et firma, som kunne hjælpe med at optimere de individuelle varmeanlæg. Afregningsudvalget vil overveje, hvad der var muligt, men stort set ingen af husenes varmeanlæg er ens.

En grundejer foreslog, at medlemmer, hvis systemer afkølede langt under normen, burde modtage en kraftig opfordring til at optimere deres varmeanlæg inden fyringssæsonen af hensyn til foreningens økonomi. En grundejer anbefalede desuden hulmursisolering og ekstra isolering på loftet, og Ulrik Hven opfordrede til, at man skiftede gamle varmtvandsbeholdere og shunts. Der blev også stillet spørgsmål om afregningsformen, og en grundejer spurgte, om man kunne få et system, hvor den enkelte grundejer selv kunne aflæse sit varmeforbrug og afkøling løbende. Ulrik Hven oplyste, at man netop kigger på nye målere, som tager højde for dette.

En grundejer havde et spørgsmål om det forhold, at varmen i Rudehaven stod noteret som "blokvarme" og ikke gas i BBR-registeret, hvilket havde været et problem i forhold til varmetilskud til folk med gasvarme. Bestyrelsen har ikke mulighed for at gå ind i dette, men henviste til kommunen. En grundejer anbefalede alle til selv at kontakte kommunen i god tid inden 10. oktober 2022 for at få rettet fejlen, hvis de mente, de var berettigede til tilskuddet.

Dirigenten spurgte generalforsamlingen, om der var andre punkter under eventuelt.

#### *Separatkloakering*

En grundejer bad om status på separatkloakering, og Esben Ravn Iversen oplyste, at området nord for Rudehaven skulle separatkloakeres om 3-4 år. Han mente derfor, at Rudehaven først ville blive berørt om 5-10 år. Omkostningen var stadig estimeret til ca. 60.000 pr. grundejer, et beløb man selv skal afholde. En anden spurgte, om man kunne forvente at få dispensation, når rørene løb under huset. Esben svarede, at det først ville blive klart, når forsyningsselskabet gik i gang med projekteringen. Bestyrelsen arbejder i øvrigt på, at forsyningsselskabet overtager fælles kloakledninger i Rudehaven.

#### *Asfaltering af veje*

Der blev også spurgt om en status vedrørende vejene, og formanden svarede, at man ville afvente udførelsen af separatkloakeringen, da det ellers var spildt arbejde. Bestyrelsen havde i øvrigt en aftale med kommunen om at koordinere asfaltarbejdet med grundejerforeningen, når kommunens asfaltfirma skal i gang med at asfaltere de offentlige veje i området.

Generalforsamlingen blev rundet af, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Der var knap 70 deltagere til generalforsamlingen.

Referatet er godkendt ved underskrivelse den 27. september 2022



**Flemming Scheel (formand)**



**Stig Møerner (kasserer)**



**Esben Ravn Iversen**



**Ulrik Hven**



**Laura Hohwü Thomsen**



**Lisbeth Volf (referent)**