

## Generalforsamling

Torsdag den 21. september 2023 kl. 19.30-21.30

Ny Holte Kirkes sognegård, Solbakken 50

Referent: Lisbeth Volf, Solbakken 127

### Referat

- a) Valg af dirigent
- b) Formandens beretning
- c) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
- d) Forelæggelse af det reviderede regnskab 2022/23 samt forslag til budget 2023/24
- e) Valg af bestyrelse, herunder valg af 2 bestyrelsessuppleanter
- f) Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant
- g) Eventuelt

#### Ad a. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen, og Esben Ravn Iversen (Rudemarken 36) blev enstemmigt valgt som dirigent. Han erklærede generalforsamlingen lovligt indvarslet, indkaldt og beslutningsdygtig.

#### Ad b. Formandens beretning

Formandens beretning blev godkendt. Efter formandens beretning bemærkede et medlem, at han savnede at få dato for generalforsamlingen på et tidligere tidspunkt, og et andet medlem foreslog en kalender for grundejerforeningen.

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

I forlængelse af de sidste to års generalforsamlinger stillede bestyrelsen forslag om at afsætte 225.000 kr. til opgradering af fællesarealet. Legepladsudvalget præsenterede hovedresultatet af brugerundersøgelsen og gennemgik havearkitektens idéoplæg. Bilag fra PlanLeg (uddelt med indkaldelse til generalforsamlingen) var et udkast til inspiration (brugerundersøgelsen og havearkitektens idéoplæg kan findes på foreningens hjemmeside rudehaven.dk.).

Susse Hven (Rude Vang 62) og Laura Hohwü Thomsen (Skovloddens 34) præsenterede den behovsanalyse, der var blevet udsendt til alle grundejere efter generalforsamlingen i 2021. 27% af husstandene havde svaret på analysen. Spørgsmålene vedrørte, hvilke dele af de grønne områder, der skulle opgraderes, deres funktion, udformning, udseende, etablering, drift og vedligehold. Et sammendrag af analysen viste, at der var ønske om mulighed for boldspil, klatring og biodiversitet, at der skulle anvendes naturmaterialer, og at redskaberne skulle være udfordrende. Nogle gav udtryk for, at de ville være villige til arbejdsdage, men generelt var man ikke villig til en forhøjelse af fællesudgifterne.

Efterfølgende havde en landskabsarkitekt udarbejdet forslag til en helhedsplan for både det lille og det store fællesområde, og legepladsudvalget havde indhentet tilbud på legeredskaber fra firmaet PlanLeg. Udvalget gjorde opmærksom på, at der ikke var tale om et færdigt projekt, og at man ville arbejde videre med det, hvis generalforsamlingen godkendte budgettet.

Dirigenten åbnede herefter for dialogen.

Flere medlemmer stillede spørgsmål til ansvarsforsikring, da der var tale om en offentlig legeplads, idet alle i princippet har adgang. Flere medlemmer stillede også spørgsmål til manglende gennemsigtighed af afskrivning og drift af legepladsen og syntes det var uklart, hvad de 225.000 kr. skulle bruges til, og om det ville blive dyrere.

Legepladsudvalget tilføjede, at der var tale om en ramme på 225.000 kr. til projektet, og at hensigten var et sikkerhedsmæssigt forsvarligt projekt, som ikke overskred budgettet. Det var hensigten at købe produkter for pengene, ikke flere konsulenttimer. Det blev oplyst, at prisen for et årligt inspektionsbesøg var ca. 2.500 kr.

Kassereren oplyste, at foreningens forsikringsselskab var kontaktet for at få en afklaring på ansvarsdækning. Svaret var, at foreningens erhvervsansvarsforsikring dækker, såfremt et barn kommer til skade på vores legeplads og vi kan pålægges et erstatningsansvar, f.eks. ved ikke at have vedligeholdt legepladsen. Kommer et barn til skade, og der ikke var noget galt med legepladsen, er det et hændeligt uheld, som vi ikke kan gøres ansvarlig for. Her er det de enkeltes egne ulykkesforsikringer som skal dække, såfremt forældrene har tegnet en for deres barn.

Dirigenten rundede dialogen af og præciserede, at der skulle stemmes om et budget på 225.000 kr., som foreningen "fik noget for", og som legepladsudvalget ville arbejde videre med og beslutte. Driften var ikke indeholdt i budgettet. Det blev aftalt, at bestyrelsen skulle undersøge opgradering af den eksisterende forsikring, ligesom bestyrelsen ville sikre årlig inspektion af legepladsen og formel byggetilladelse. Formanden understregede, at arbejdsgruppens oplæg skulle præsenteres for bestyrelsen, inden arbejdet sættes i gang.

Afstemningen skete herefter ved håndsoprækning med 52 stemmer for og 10 imod. Forslaget om at udvikle det store fællesareal blev dermed vedtaget.

#### **Ad d. Forelæggelse af det reviderede regnskab 2022/23 samt forslag til budget 2023/24**

Kasserer Stig Moerner (Solbakken 123) fremlagde regnskab for 2022/23 og forslag til budget for 2023/24 som blev omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

De individuelle regnskaber for vores huse udarbejdes efter GF og udsendes sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Den interne revisor havde bemærket underskuddet på Skovloddet 31, hvortil Stig oplyste, at det var vanskeligt at udskille lejligheden, fordi man bruger kælder/fyrrum samt en del af arealet til skur og maskiner. Bestyrelsen så desuden muligheden for at leje lejligheden som et gode for alle medlemmer og ikke nødvendigvis noget som skulle give overskud. Huslejen blev drøftet hvert år i bestyrelsen og lå pt. på godt 8.000 i fyringssæsonen.

Dirigenten spurgte, om forsamlingen havde bemærkninger til bestyrelsens forslag om tilbagebetaling af varme med henholdsvis 5.000 kr. med rate 1 og 5.000 kr. med rate 3 i regnskabsåret 2023/24.

Et medlem mente, at rækkehusene havde meget høje varme- og fællesudgifter, og at man burde overveje at give nogle af de opsparede penge tilbage, fx ved at reducere beløbene til fondene. Stig svarede at man allerede havde reduceret 2 rater og reducerer rate 1 i det nye år, alle med kr. 5.000. Såfremt gaspriserne holder sig i ro over vinteren, vil rate 3 ligeledes blive reduceret med kr. 5.000. Det er nødvendigt at have penge i fondene, såfremt der opstår uventede udgifter samt til planlagte udskiftninger.

Der var også spørgsmål til varmeregnskabet, og Stig præciserede, at det endelige varmeregnskab som sædvanlig tager højde for de enkelte husstandes individuelle forbrug.

Han oplyste desuden, at baggrunden for de forslåede beløb til fondene byggede på bestyrelsens erfaring og bedste skøn.

Regnskab og budget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

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

Næstformand Laura Hohwü Thomsen (Skovloddan 34), bestyrelsesmedlem Esben Ravn Iversen (Rudemarken 36) og bestyrelsesmedlem Ulrik Hven (Rude Vang 62) var på valg. Laura og Ulrik accepterede genvalg. Mark Christiansen (Rude Vang 67) blev valgt til bestyrelsesmedlem.

Suppleant Søren Schiønning Andersen (Solbakken 111) og Ida Leisner (Solbakken 61) var valgt for en etårig periode. Ida accepterede genvalg. Anders Berner (Rude Vang 92) blev valgt til suppleant.

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

Den siddende interne revisor, Michael Borg-Jensen (Rude Vang 72) accepterede genvalg. Ingen andre ønskede opstilling.

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

##### *Ejendomsvurderinger*

På baggrund af de nye og meget høje ejendomsvurderinger i Rudehaven opfordrede Jesper Volf (Solbakken 127) bestyrelsen til som mandatar for ejerne at kontakte andre rækkehusområder i området med den samme problematik med henblik på en fælles henvendelse til Vurderingsstyrelsen. Dirigenten bad bestyrelsen om på et af de første møder at drøfte dette.

##### *Kloakseparering*

Jesper Kindt (Rude Vang 106) spurgte, om projektet om regnvandsseparering var gået i stå. Dirigenten oplyste, at der ifølge hans oplysninger blev arbejdet på det, men at tidshorisonten var mindst 5 år.

##### *Legepladsudvalg*

Laura Hohwü Thomsen (Skovloddan 34) opfordrede folk til at melde sig til legepladsudvalget, hvis de var interesserede i at være med til at udvikle fællesarealerne.

##### *Forslag til forløb af generalforsamlingen*

Torben Weber (Rude Vang 40) foreslog, at bestyrelsen fremover udsendte udførligt materiale om det, der skulle stemmes om, inden mødet.

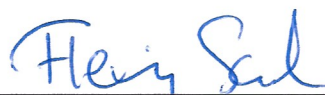
*Optimering af varmeforbrug*

Ulrik Hven (Rude Vang 62) oplyste, at bestyrelsen med de nye målere kunne følge varmeforbruget hos alle medlemmer. Grundejere med et afvigende højt varmeforbrug ville blive kontaktet med henblik på en gennemgang af forbedringsmuligheder, som kunne give ejeren en varmebesparelse.

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

Der var knap 70 deltagere i generalforsamlingen.

Referatet er godkendt ved underskrivelse den 3. oktober 2023



**Flemming Scheel (formand)**




**Stig Moerner (kasserer)**



**Esben Ravn Iversen**



**Ulrik Hven**



**Laura Hohwü Thomsen**



**Lisbeth Volf (referent)**