

**Generalforsamling****Onsdag den 25. september 2024 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 2023/24 samt forslag til budget 2024/25
- 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**

Under formandens beretning blev der stillet forslag fra nogle af medlemmerne, som kan læses under punktet eventuelt. Formandens beretning blev godkendt og udsendes sammen med dette referat.

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

Der var ikke modtaget forslag fra medlemmerne af grundejerforeningen.

Bestyrelsen v/formanden Flemming Scheel fremlagde forslag om, at *foreningen indgår en flerårig aftale med Cellnex/3 om at montere antenner til mobilsignal på varmecentralens skorsten.*

Formanden bemærkede, at forslaget blev fremsat på baggrund af et ønske fra generalforsamlingen i 2018, hvor forsamlingen bad bestyrelsen undersøge, om Rudehaven kunne få bedre mobildækning.

Hovedparten af området har meget dårlig mobildækning, og behovet for en sikker forbindelse er kraftigt stigende, både i forhold til wi-fi og opdatering af moderne elbiler, men også trygheden i dagligdagen, hvor man skulle kunne være sikker på at kunne tilkalde 112 via sin mobiltelefon.

Bestyrelsen havde tidligere været i dialog med kommunen og sognerådet mhp. at montere antenne på kirken, hvilket ikke havde været muligt. Og i de seks år, der var gået, var problemet fortsat ikke blevet løst. Cellnex/3 havde selv henvendt sig med et tilbud til foreningen.

Dirigenten åbnede herefter for debatten.

Der var uklarhed over, hvilke mobiloperatører, Cellnex samarbejdede med, og det blev slået fast, at tilbuddet fra Cellnex omfattede 3, Oyster og Flexii, og at bedre mobildækning ville forudsætte et abonnement hos en af disse operatører.

Der var stor enighed om, at dækningen i området er meget dårlig, men et flertal af medlemmerne havde forbehold overfor at indgå en aftale om opsætning af antenne. Nogle bor tæt på Skovlodden 31 eller har direkte udsigt til skorstenen, og æstetikken var et af argumenterne imod, herunder at det kunne være vanskeligt at sælge Skovlodden 31, hvis man senere skulle ønske det, og negativ påvirkning af boligpriserne, når man har udsigt til en mobilmast. Et medlem pegede på, at sikkerhed efter hans mening var vigtigere end æstetik. Formanden oplyste, at bestyrelsen havde efterspurgt en tegning, som var vedlagt materialet til indkaldelsen af generalforsamlingen.

Andre medlemmer pegede på de juridiske problemstillinger og den teoretiske risiko for, at foreningen på et senere tidspunkt kunne få et pålæg om at forhøje eller udbygge antennen, så den kunne rumme flere mobiloperatører.

Der blev også peget på usikkerheden i forhold til at indgå en aftale med en stor spansk operatør, uklarhed over betingelserne i aftalen, omkostninger til drift af skorstenen, lokalplanen og det forhold, at antennen ikke ville tilgodesee medlemmer med andre abonnementer end de nævnte, og at medlemmer med firmatelefon ikke selv har indflydelse på valg af teleselskab. Nogle medlemmer mente, at man som grundejer selv skulle finde en løsning på problemet.

Der var forslag om, at man genåbnede dialogen med kommunen om opsætning af antenne på Plejecenter Frydenholm, og et medlem havde selv rettet henvendelse til kommunen og fået oplyst, at man forventede at der vil blive opsat en mobilmast på Rudegård Stadion i 2025. Kommunen havde i den forbindelse oplyst, at hvis man har en mast/antenne, kunne man ifølge Masteloven få pålæg om at opsætte flere antenner.

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde brugt mange timer på undersøgelserne, og han var klar over, at det ikke var en optimal løsning, fordi den ikke tilgodeså alle teleselskaber. Han tvivlede imidlertid på, at kommunen ville etablere en mast, hvilket et medlem bakkede bestyrelsen op i.

Et medlem takkede bestyrelsen for at gå videre med generalforsamlingens ønske om at undersøge mulighederne. Hun opfordrede til et nej, men at man besluttede en videre undersøgelse af mulighederne, herunder masteloven. Og et medlem foreslog, at man nedsatte et udvalg, der kunne gå i dialog med kommunen.

Dirigenten oplyste, at det ikke var muligt at ændre ordlyden af forslaget, der skulle stemmes om, men at alle medlemmer havde ret til at stille forslag til generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser.

Forslaget blev afgjort ved håndsopretning med ni stemmer for og resten imod. Forslaget blev derfor forkastet.

#### **Ad d. Forelæggelse af det reviderede regnskab 2023/24 samt forslag til budget 2024/25**

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

De individuelle regnskaber for husene udarbejdes efter generalforsamlingen og udsendes sammen med referatet.

til, at medlemmerne respekterede, at alle bestyrelsesmedlemmer har civile erhverv, og at medlemmer må påregne et par dages svartid ved henvendelser (som skal sendes til [formand@rudehaven.dk](mailto:formand@rudehaven.dk) og [kasserer@rudehaven.dk](mailto:kasserer@rudehaven.dk))

**Fonde og fjernvarme:** Under sin gennemgang understregede Stig Moerner vigtigheden af at spare op i fondene, så foreningen er likvid i tilfælde af fx pludseligt opståede skader på rør. Et medlem undrede sig over, at foreningen havde store beløb stående, men ikke gik i gang med at udskifte gamle rør. Stig Moerner henviste her til problematikken med Holte Fjernvarme. Det er normalt, at forsyningsselskaber udlægger rør til varmforsyningen, når grundejere tilslutter sig et forsyningsselskab. Og selvom Holte Fjernvarme havde afslået at gøre dette til hvert enkelt hus i Grundejerforeningen Rudehaven, var foreningen ikke enige med forsyningsselskabet i afslaget. Stig Moerner fremlagde i øvrigt et eksempel på forsyningsselskabets takster. I eksemplet var selskabets takst pt. kr. 27.162 set i forhold til Rudehavens egen fjernvarmeomkostning på kr. 16.500.

**Revision:** Den interne revisor havde ingen bemærkninger til regnskab og budget. Et medlem bemærkede, at han ikke mente, at den interne revisors egne meninger bør indgå i revisionsrapporten - men bør fremsendes som spørgsmål/forslag til bestyrelsen på lige fod med alle andre medlemmers spørgsmål. Det pågældende medlem havde medbragt Finanstilsynets og Komiteen for god selskabsledelses "Vejledning om funktionsbeskrivelse for intern revision", som blev afleveret til bestyrelsen.

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

#### Ad e. Valg af bestyrelse

Formand Flemming Scheel (Solbakken 65) og kasserer Stig Moerner (Solbakken 123) var på valg. Begge accepterede genvalg. Bestyrelsen foreslog, at suppleanterne Ida Leisner (Solbakken 61) og Anders Berner (Rude Vang 94) fortsætter med at følge bestyrelsesarbejdet. Både formand, kasserer og suppleanter blev genvalgt.

#### 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. Den interne revisor blev genvalgt.

#### Ad g. Eventuelt

**Parkering og græsrabatter:** På grund af de mange biler, som parkeres på områdets græsrabatter, som derved ødelægges, blev det foreslået at omlægge nogle af de grønne rabatter til parkering. Et medlem foreslog desuden, at foreningen udskiftede græsrabatter ved Skovlodden 16 med brosten. Formanden svarede, at man gerne ville bevare det grønne look i området, så længe der er masser af p-pladser i gåafstand.

**Legeplads:** Et medlem gjorde opmærksom på, at der kunne være et sikkerhedsproblem på legepladsen, hvor hun så drenge, der klatrede på pergolaens tag. Formanden henstillede til, at forældrene taler med deres børn om dette. Ulrik Hven supplerede med, at pergolaen var godkendt af legepladsinspektøren.

**Sommerfest:** Et medlem bad om, at der i næste års budget blev afsat 10.000 kr. til en sommerfest, hvilket blev imødekommet.

**Jordvarme:** Der blev også stillet spørgsmål om etablering af jordvarme, og om bestyrelsen havde undersøgt, om det kunne betale sig. Dirigenten oplyste, at en rådgivende ingeniør havde frarådet det, og lodret boring er meget risikofyldt. Det var vanskeligt at finde alternativer.

**Skovloddet 31:** Debatten om Skovloddet 31 fortsatte under eventuelt. Den interne revisor havde anbefalet foreningen at drøfte et salg af Skovloddet 31, men bestyrelsen pegede på, at det ikke kunne ske, så længe foreningen har en varmecentral på adressen. Mark Christiansen (bestyrelsesmedlem) tilføjede, at et afkast ved salg ikke ville være skattefrit for medlemmerne. Derefter kom der forskellige forslag fra medlemmer: udlejning til en fast lejer, fribolig for gartner til gengæld for gartnerydelse eller fælleshus for medlemmerne til andet formål end bolig. Dirigenten opfordrede til, at den grundejer som rejste kritik af Skovloddet 31's administration forelægger et forslag om administration af Skovloddet 31 for bestyrelsen.

**Bevaringsguide:** Dirigenten fortalte, at han i forbindelse med udskiftning af træfacaden havde konstateret, at nogle af anvisningerne i bevaringsguiden ikke var opdateret, og at han gerne ville bidrage til opgaven med at udarbejde en version 2.0. Formanden opfordrede alle medlemmer til at byde ind, hvis de havde ideer til guiden. En grundejer oplyste, at da de købte hus for 1 ½ år siden, fik de ikke udleveret bevaringsguiden, og han foreslog, at ejendomsmæglere i området fik udleveret guiden for at sikre, at nye ejere blev gjort bekendt med den.

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

66 medlemmer deltog i generalforsamlingen.

Referatet er godkendt ved underskrivelse den 8. oktober 2024



*Flemming Scheel (formand)*



*Stig Moerner (kasserer)*



*Laura Hohwü Thomsen*



*Ulrik Hven*



*Mark Christiansen*



*Lisbeth Volf (referent)*