

Referat generalforsamling GF Rørmose Park (OG) afholdt den 23. Maj 2023 klokken 19 – 20.45

1. Formanden Simone Salung bød velkommen.

Steen fra Etape IV blev valgt som dirigent.

Deltagere på generalforsamlingen: AB1 ved fuldmagt, AB2, Rørmosen, HF1, HF2, Seniorbofællesskabet. Etape IV var fraværende (repræsenterende 26 huse).

2. Bestyrelsen beretning. Simone henviste til den rundsendte skriftlige beretning. Rørmosen spurgte til, hvordan renoveringen af legepladsen ved AB1 blev gennemført herunder hvordan det fortsat kunne løbe op i en omkostning på godt 200t., når resultatet blev en mindre legeplads. Bestyrelsen forklarede, at det skyldtes prisstigninger på materialer og etablering. Rørmosen nævnte, at det ikke ser ud til, at den nye legeplads er så populær hos de små børn (som den ellers er målrettet til) men at børnene ser ud til at søge op mod pladsen ved HF2. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Beretningen blev godkendt.

3. Aflæggelse af regnskab 2022. Kassereren gennemgik regnskabet, som var underskrevet af revisor og bestyrelsen. Det blev bemærket, at foreningens beholdning af værdipapirer faldt meget i værdi i løbet af 2022 på linje med de finansielle markeder. Der blev investeret i et ny legeplads ved AB1 for en pris af 201t. Det svarede nogenlunde til det beløb, der var hensat til fornyelse. Omkostningen til gartner kom ind til forventet beløb, hvorimod omkostninger til vintertjeneste blev lidt højere end budgetteret. Foreningen har en fastprisaftale vedrørende vintertjeneste. Vejfonden har afholdt omkostninger for 109t til fejning og efterfølgende udbedring af asfalt, brøndsugning og reparation af steler. Samlet for året er resultatet et underskud på 34t.

Det blev fremført af Rørmosen, at underforeningen på dennes generalforsamling havde bemærket, at det fremsendte regnskabsmateriale var ufuldstændigt, idet balance, som er en oversigt over aktiver og passiver, manglede.

Formanden beklagede, at der var sket en fejl. Det blev aftalt at balance bliver eftersendt.

Regnskabet blev godkendt.

Revisionsprotokollen for 2022 regnskabet havde forsamlingen ingen bemærkninger til.

Protokollen blev godkendt.

4. Gennemgang af budget 2023. Kassereren gennemgik budgettet. Indtægterne er på 568t. Der er ikke budgetteret med ekstraordinære indtægter. Legeplads vedligehold 2 gange 5t. Pasning af fællesarealer er skønnet til 230t. Snerydning er steget en smule grundet inflation til 180t. Der blev spurgt ind til, hvordan man forventer at kunne reducere omkostningen til gartner. Kassereren svarede, at nu er der en række aktiviteter, som kun igangsættes efter instruks fra bestyrelsen. Det er derfor håbet, at man kan strække pengene lidt længere ved for eksempel ikke at få klippet græs i helt samme omfang som i tidligere år. Der hensættes 5t til hver legeplads til fornyelse. 50t er sat af til vedligehold af veje. Godt 20t til fejning og brøndsugning.

Rørmosen bemærkede, at under ekstraordinære udgifter (konto 3520) er nævnt en udgift på 50t, som hører hjemme under Vejfonden, og som derfor ikke kan medregnes som en udgift i forhold til OG's driftsbudget. Driftsresultatet skal derfor ændres fra 9t til 59t, da omkostningen retteligt hører hjemme under vejfonden. Bestyrelsen blev rost for tiltag i forhold til at begrænse omkostninger til gartner.

Budgettet blev godkendt.

5.a – forslag vedrørende hjertestartere. Forslaget herunder de to muligheder omkring overtagelse af omkostninger til drift samt evt. refusion af etableringsomkostninger.

Rørmosen fremførte, at man havde drøftet de indkomne forslag 5.a.1 og 5.a.2 med Parcelhusejernes Landsforening (PL), som OG er medlem af, og som virker som OGs juridiske rådgiver i forbindelse med OGs virke. PL har i den forbindelse gjort opmærksom på, at hjertestartere ligger uden for grundejerforeningens formålsparagraf jf. Vedtægterne for OG §6, som fastslår, at OGs opgaver er at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og arealer. PL har samtidigt tilkendegivet, at forslag om opgaver, som ligger uden for OGs formålsparagraf, kun kan vedtages af OG, hvis der er tilslutning fra 100% af alle foreningsmedlemmernes enkelte medlemmer, d.v.s. hvis alle 279 medlemmer giver deres accept til, at et sådant forslag kan gennemføres i OGs regi. Rørmosen ser positivt på hjertestartere i OGs område, men på baggrund af rådgivning fra PL mener foreningen, at opsætning og drift af hjertestartere bør overlades til privat initiativ uden for OGs ansvar.

Rørmosen bemærkede, at forholdet var blevet drøftet på egen generalforsamling. Den fælles holdning var, at man ikke kunne støtte nogen af de to muligheder. Foreningens holdning er, at det ligger uden for foreningens formålsparagraf.

Formanden supplerede med, at hun selv havde drøftet sagen med PL. Der var tale om en gråzone, men så længe der ikke forelå en afgørelse ved en domstol, var resultatet af drøftelsen i bestyrelsen, at man godt kunne stemme om forslaget og vedtage det med simpelt flertal. Rørmosen replicerede, at det virkede en smule mærkeligt, når der var tale om den samme person hos PL, som man havde været i dialog med (fra formandens side og fra Rørmosens side). En tilhører bemærkede, at inden man eksekverer på en evt. overtagelse af hjertestarterne, bør kommunen spørges til råd først. Foreningens vedtægter er godkendt af kommunen. Rørmosen gentog, at efter deres vurdering skal beslutningen godkendes af samtlige 279 medlemmer. Seniorfællesskabet fremførte, at efter deres vurdering kan generalforsamlingen godkende forslaget med simpelt flertal. HF1 fremførte, at foreningen er positiv indstillet i forhold til at OG skal dække driftsomkostningerne. HF2 vil ikke bakke op omkring dækning af indkøbsomkostningerne. HF2 havde stemt tilsvarende på deres generalforsamling. Seniorfællesskabet, AB1 og AB2 var positivt indstillet i forhold til både indkøbsomkostninger og driftsomkostninger.

Der var ikke flertal for forslag 5.a.1, der dækker både refusion af indkøb og driftsomkostninger.

Der var flertal for forslag 5.a.2, der dækker driftsomkostninger fremadrettet til hjertestarterne.

Det blev noteret, at forslaget som stillet kun forholder sig til de hjertestartere, som i dag er sat op. Hertil blev det bemærket, at det trods alt sætter en præcedens i forhold til, hvis der dukker nye hjertestartere op i området.

Formanden noterede sig, at man forinden effektivering af forslag vil spørge kommunen til råds i forhold til beslutningens lovlighed.

5.b - forslag om fast årlig overførsel af midler til vejfonden. Rørmosen præsenterede forslaget som har til formål at sikre opsparing i vejfonden. Rørmosen har i eget regi etableret en "vejfond" så fremtidige ejere af huse i foreningen ikke bliver ramt negativt ved at overtage et hus uden passende tilhørende opsparing til fremtidig renovering.

Rørmosen er af den opfattelse, at OG snarest muligt bør iværksætte yderligere opsparing til Vejfonden, idet foreningen mener, at det er mest rimeligt, at de nuværende beboere i området, betaler for sliddet på vejene, som i øvrigt er private fællesveje, og at OG samtidigt sparer op til fremtidige vej- og fortovsistandsættelser i den periode, vi hver især bor i området. I modsat fald vil udgifter til vej- og fortovsvedligeholdelse skulle betales af fremtidige medlemmer, som ikke har deltaget i forudgående vejslid, hvilket må forventes at påvirke salgsprisen på vores huse i nedadgående retning. Rørmosen finder i øvrigt, at det vil være uhensigtsmæssigt at optage lån til vej- og fortovsistandsættelse frem for at spare op i vejfonden, idet lånoptagelse under alle omstændigheder vil fordyre fremtidige vej- og fortovsistandsættelser betydeligt.

Formanden fortalte om det arbejde, som er sket i regi af vejudvalget i det forgangne år. Man har blandt andet undersøgt, om det er muligt for foreningen at optage lån til reovering. Det lader sig umiddelbart ikke gøre. Udvalget har været i dialog med NIRAS og fået dagspriser fra PEAS. Vurderingen er, at differencen i forhold til foreningens opsparing vil være godt 4t Pr. husstand, hvis man skulle gennemføre en fuld asfaltering af hele området i dag. Men der er ikke et akut behov for asfaltering før om nogle år, så alternativet er at vente og spare yderligere op. Det er en drøftelse, som den kommende OG bestyrelse skal have.

Rørmosen refererede en artikel i PLs blad, hvor der plæderes for at en grundejerforening løbende skal sikre sig en opsparing, der svarer til forventede omkostninger.

Formanden bekræftede, at OGs bestyrelse forventer at komme med en anbefaling omkring vejenes vedligehold og hvordan man ser det finansieret. Kassereren fortalte, at revneforseglingen der blev gennemført sidste år, har medført, at vejene er i bedre forfatning, end da NIRAS besigtigede vejene i 2021. Han vurderede, at der skal asfalteres på de værste områder indenfor de næste 3-4 år.

Seniorfællesskabet, HF1, AB1, AB2 og HF2 anførte, at man ikke bakker op omkring forslaget.

En tilhører bemærkede, at hvis der skal i fremtiden graves op til fjernvarme, så kunne det være en mulighed at få dækket nogle af omkostninger.

Forslaget blev ikke vedtaget.

6. Valg af bestyrelse.

Formanden oplyste at følgende er meldt ind som kommende bestyrelsesmedlemmer:

HF1: Bjarne Brejner, AB2: Annette Jensen, Seniorfællesskabet: Bjarne Ørum, AB1: Ninna Madsen, HF2: Simone Salung, Rørmosen: Bo Jensen.

Etape IV skal eftersende information om deres bestyrelsesmedlem.

7. Valg af revisor og suppleant.

Allan Frøde blev genvalgt. Torben Christensen blev valgt som suppleant.

8. Evt. valg af administrator. Bestyrelsen indstiller til, at der ikke vælges en administrator.

Generalforsamlingen valgte ikke at udpege en administrator.

9. Evt.

Keld fra seniorfællesskabet præsenterede omkring energifælleskaber.

Farum, 29. Maj 2023

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Som dirigent

A smaller, more compact handwritten signature in blue ink, featuring a few distinct strokes.

Som referent