

Referat af ekstraordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Rønneholtparken 25 september 2025 kl.19:30

Generalforsamlingen blev afholdt i Fælleshuset, Ligustervangen 81 med følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent
2. Indledning
3. Hvad er deklarationer?
4. Parkering i strid med deklarationen
5. ~~Forhaver og skraldespande~~
6. ~~fællesarealer~~
7. El-biler og fremtidig strategi

168 husstande fremmødt

57 fuldmagter

I alt 225 stemmer.

Da den fulde dagsorden ikke var fremsendt på forhånd, valgte dirigenten at justere dagsorden, således at den ekstraordinære generalforsamling udelukkende behandlede de fremsatte afstemningsforslag.

Ad 1 Valg af dirigent

På bestyrelsens forslag blev Jesper Holm valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 5-6 september.

Dirigenten forsætter: Særlig forudsætninger for afstemning.

Der skal stemmes om i alt fire forslag. Tre af forslagene kan vedtages ved simpelt flertal. Forslag 3 indebærer en ændring af vedtægterne, og har økonomiske konsekvenser for den enkelte Grundejer. Derfor kræver dette forslag kvalificeret flertal, og kan kun vedtages hvis minimum en tredjedel af Grundejerne stemmer for.

Dirigenten redegjorde for afstemningsproceduren, udpegede to stemmetællere til at bistå med optælling af stemmerne, og gennemgik de fire forslag som bestyrelsen har fremsat:

Forslag 1

Bestyrelsen bemyndiges til at opsætte pullerter og bomme på udvalgte steder, hvor uhensigtsmæssig kørsel forekommer hyppigst. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvor disse placeres.

Forslag 2

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med et professionelt parkeringsfirma, som skal føre tilsyn og udstede kontrolafgifter på fællesstierne. Det er bestyrelsen, der beslutter, hvordan ordningen gennemføres.

Forslag 3 (vedtægtsændring)

Tilslutningsgebyret til ladeordningen gøres personligt for husstanden. Ved ejerskifte skal den nye ejer betale tilslutningsgebyr for at blive tilkoblet ordningen.

Samtidig bortfalder afgiften på 60 øre pr. kWh, som hidtil er blevet opkrævet af Foreningen.

Forslag 4

Bestyrelsen bemyndiges til at vælge og skifte strømleverandør til ladestanderne uden forudgående godkendelse på generalforsamlingen.

Ad 2 Indledning

Trine Hagedal bød på vegne af bestyrelsen velkommen til den ekstraordinære generalforsamling, og indledte med følgende:

Det primære formål med denne generalforsamling er at adressere et stigende problem i Rønneholtparken. Vi har over tid observeret, at gældende regler for parkering uden for de afmærkede pladser, langtidsparkering af trailere, placering af skraldespande, brug af forhaver og fællesarealer i stigende grad ikke bliver overholdt.

For os i bestyrelsen handler det ikke kun om konkrete overtrædelser, men om den negative påvirkning på den fælles kultur og ånd, som vi sammen har opbygget i Rønneholtparken. Adfærd smitter, så hvis én bryder reglerne uden konsekvens, kan det skabe en dominoeffekt hvor flere følger trop

Når man køber bolig i Rønneholtparken, bliver man en del af et fællesskab med mange muligheder, privilegier og få forpligtelser. Det er netop dette fællesskab, der skaber vores kultur og værdier, og gør Rønneholtparken til et attraktivt, og trygt sted at bo.

Vi ønsker, at Rønneholtparken fortsat fremstår ensartet i husenes udtryk og at området forbliver trygt, både for os selv, og for vores børn og børnebørn. Det skal være sikkert at færdes frit, uanset om det er til leg eller skolegang.

Derfor har vi siden grundlæggelsen haft deklarationer - retningslinjer for bl.a. parkering, farvevalg til vinduer, døre, skure og hegn. Vi ønsker at inddrage jer grundejere i en debat og beslutningsproces om, hvordan vi bedst sikrer overholdelse af disse retningslinjer.

Ad 3 Hvad er deklarationer?

Driftsleder Nanna fremlagde en introduktion til deklarationernes betydning:

En deklaration er et sæt regler, der følger ejendommen, ikke blot ejeren.

Ved køb af bolig overtager man de forpligtelser, der er fastlagt i deklarationen.

Deklarationer kan omfatte forhold som parkering, byggeri, farvevalg, fællesarealer, hegn og beplantning.

Formålet er at sikre en ensartet og fælles udvikling af området, som enten er fastlagt af Allerød Kommune, bygherre eller grundejerforeningen.

Overtrædelse af deklarationerne kan medføre påbud, eller advarsler fra grundejerforeningen.

Ejeren kan blive pålagt at fjerne, ændre eller rette forhold, der strider mod deklarationen, f.eks. forkerte vinduer, byggeri, maling eller hegn.

Ved hussalg vil manglende overholdelse blive oplyst til ejendomsmægler.

Overholdelse af deklarationerne er afgørende for et velfungerende boligområde, og handler om respekt for fællesskabet, sikkerhed og tryghed.

Ad 4 Parkering i strid med deklarationen.

Driftsleder Nanna fremlagde Forslag 1 på vegne af bestyrelsen. Forslaget omhandlede bemyndigelse til at håndhæve deklarationens §10, stk. 1, som lyder:

"Al parkering af personbiler, minibusser, camping-, last-, flytte-, eller fragtvogne eller andet lignende er forbudt på eller ud for parcellerne, medmindre det alene sker for at foretage almindelig af- og pålæsning og lignende. Parkering må alene foregå på de projekterede parkeringspladser."

Bestyrelsen fremlægger to forslag til, hvordan deklarationens bestemmelser om parkering kan håndhæves mere effektivt.

Forslaget gav anledning til en god og konstruktiv debat. Herunder gengives udvalgte spørgsmål og svar:

Spørgsmål: En grundejer oplever, at hastigheden på vejene er et større problem end selve parkeringen. Har bestyrelsen overvejet opsætning af blomsterkasser for at reducere hastigheden?

Svar: Bestyrelsen oplyste, at det primære problem ifølge klagerne ikke er hastighed, men langtidspakering på fællesarealer.

Spørgsmål: Kan bestyrelsen fremlægge en oversigt over, hvor pullerter og bomme skal opsættes, samt hvad det vil koste?

Svar: Pullerter: Et prisoverslag for 10–12 pullerter ligger på ca. 40.000–50.000 kr. Nordkysten som er foreningens faste samarbejdspartner, har givet et uforpligtende tilbud.

Bomme: Pris pr. bom er ca. 5.000–6.000 kr.

Placering: Pullerter og bomme vil blive opsat i de vange, hvor problemerne er størst, og derfor ikke tilfældigt.

Spørgsmål: Hvor stort er problemet med langtidspakering? Hvor mange steder er berørt?

Svar: Bestyrelsen foretager ikke systematiske runderinger, men modtager jævnligt klager om parkering på stier, græsarealer og vendepladser. Der er også eksempler på opladning af elbiler via kabler trukket ud på fællesarealer. Bestyrelsen har forsøgt at løse problemet via mails, breve og personlig kontakt, men søger nu mere effektive værktøjer.

Der opfordres til, at grundejere taler med naboer, der ikke overholder reglerne, og bidrager til en ændring i adfærd. Det blev fremhævet, at der er investeret 3,8 mio. kr. i ny asfalt, som risikerer at blive ødelagt af uhensigtsmæssig kørsel.

Afstemning om forslag 1

Forsalg 1 blev sat til afstemning

Resultat: 23 stemte for, mens et flertal i salen stemte imod.

Konklusion: Forslaget blev ikke vedtaget.

Driftsleder Nanna fremlagde Forslag 2, som omhandlede bemyndigelse til at indgå aftale med et professionelt parkeringsfirma med henblik på at føre tilsyn, og udstede kontrolafgifter ved ulovlig parkering på fællesstier og øvrige fællesarealer.

Formål:

At sikre overholdelse af deklarationens bestemmelser om korrekt parkering, og dermed understøtte fællesskabet, Parkens udseende og tryghed for alle beboere.

Indhold af forslaget:

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at indgå aftale med et professionelt parkeringsselskab eller lignende. Aftalen ville ikke være baseret på abonnement, men fungere som en tilkaldeordning, hvor vagter kun patruljerer ved behov.

Kontrol og afgifter ville kun finde sted på steder, hvor der parkeres i strid med deklarationen.

Opsætning af skiltning er en forudsætning for, at kontrolafgifter kan udstedes.

Det er parkeringsfirmaet, og ikke bestyrelsen, der udsteder afgifter.

Grundejerforeningen modtager ikke økonomisk provenu fra afgifterne.

Bestyrelsen har indhentet juridisk vurdering, som bekræfter, at kontrolafgifter kan udstedes i henhold til deklarationen.

Forslaget gav anledning til en god og konstruktiv debat. Herunder gengives udvalgte spørgsmål og svar:

Spørgsmål: Hvilke beføjelser har bestyrelsen til at påpege, at langtidsparkering på fællesarealer ikke er lovligt?

Svar: Bestyrelsen kan sende en mail, aflevere et brev eller tage en mundtlig dialog med den pågældende grundejer. Disse er de nuværende værktøjer som bestyrelsen har til rådighed.

Spørgsmål: Har bestyrelsen haft konkret dialog med et parkeringsfirma der kan løfte opgaven?

Svar: Ja, bestyrelsen har været i kontakt med et parkeringsfirma. Firmaet kræver, at foreningen betaler for opsætning af skilte på relevante lokationer. Herefter kan vagter tilkaldes ved behov. Foreningen kan selv bestemme, hvad der skal stå på skiltene.

Afstemning om Forslag 2

Forslag 2 blev sat til afstemning.

Resultat: 14 stemte for, mens et flertal i salen stemte imod.

Konklusion: Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 4 El-biler og fremtidig strategi

Næstformand Jens Præstholm fremlagde forslag 3, som omhandler ændringer i tilslutningsgebyret og afregningsmodellen for opladning af elbiler i Grundejerforeningen.

Formål: At gøre tilslutningsgebyret personligt for husstanden, og samtidig ophæve den nuværende afgift på 60 øre pr. kWh som betales til foreningen.

Det nuværende tilslutningsgebyr på 5000 kr., som følger matriklen, ændres til at være personligt for husstanden. Ved ejerskifte ophører den tidligere ejers adgang til ladeløsningen. Nye eller eksisterende Grundejere, der ønsker adgang skal betale tilslutningsgebyret på ny.

Den nuværende afgift på 60 øre pr. kWh til foreningen bortfalder. Ændringen kræver en ændring i vedtægterne § 2, stk. 5.

Den nuværende formulering:

*Foreningen forestår baseret på konkrete beslutninger truffet af generalforsamlingen etablering, drift og vedligeholdelse af anlæg til opladning af elbiler. Anlæggene finansieres af foreningen. Brugere af anlæggene skal betale et tilslutningsgebyr samt en afgift på den forbrugte strøm, som anvendes til at nedbringe foreningens udlæg til etableringen. **Tilslutningsgebyr følger matriklen ved ejerskifte.***

Som foreslås ændret til:

*Foreningen forestår baseret på konkrete beslutninger truffet af generalforsamlingen etablering, drift og vedligeholdelse af anlæg til opladning af elbiler. Anlæggene finansieres af foreningen. **Brugere af anlæggene skal betale et tilslutningsgebyr der er personligt for husstanden, hvilket medfører, at Grundejere der fraflytter Grundejerforeningen Rønneholtparken ikke har adgang til opladning efter ejerskifte, og nye brugere skal betale et tilslutningsgebyr.***

Hvis forslaget vedtages, kan det umiddelbart ikke sættes i værk med det samme, da vedtægtsændringen skal godkendes af Allerød kommune.

Spørgsmål fra salen:

Spørgsmål: Forslaget lyder positivt med billigere opladning, men der er bekymring omkring planerne for udbygning af ladeanlægget.

Svar: Udbygning af ladeanlægget vil blive behandlet på den ordinære generalforsamling. På nuværende tidspunkt er der ikke behov for udvidelse, da anlægget ikke er fuldt udnyttet.

Afstemning om Forslag 3

Resultat: 5 stemte imod, mens et flertal stemte for.

Konklusion: Forslag 3 blev vedtaget.

Næstformand Jens Præstholt fremlagde forslag 4, som omhandlede bemyndigelse til, at bestyrelsen kan vælge at skifte strømleverandør til ladestanderne, uden forudgående godkendelse på generalforsamlingen.

Formål: at give bestyrelsen mulighed for at skifte strømleverandør som led i den løbende drift, og i samarbejde med driftslederen.

Dirigenten tilføjer, at valg af strømleverandør ligger inden for bestyrelsens almindelige driftsansvar, og at der derfor ikke kræves godkendelse på generalforsamlingen.

Spørgsmål:

Der blev rejst tvivl om, hvorvidt der i forslaget blev talt om strømleverandør eller operatørleverandør. Det blev præciseret, at:

Andel leverer strømmen.

Verdo (tidligere HomeCharge) er operatør, og står for driften af ladestanderne.

Fakturering sker via Verdo, som håndterer afregningen gennem deres system.

Dirigenten udtrykte usikkerhed omkring, hvad bestyrelsen præcist ønskede med forslaget, da den oprindelige aftale om ladeløsningen blev vedtaget på en tidligere generalforsamling, og bygger på en specifik forretningsmodel. Det blev påpeget, at Forslag 3 ændrer indtægtsiden af modellen, og at en ændring af driftsmodellen bør fremlægges særskilt, og mere præcist.

Bestyrelsesmedlem Christina forklarede, at der er undersøgt mulighed for at skifte til en anden strømleverandør, som anvender samme operatør. Forslaget vedrører derfor udelukkende strømleverandøren. Hvis der skal ske ændringer på operatørsiden, må det behandles på en ordinær generalforsamling.

Bestyrelsen understregede, at forslaget var fremsat for at inddrage grundejerne i beslutningsprocessen, og skabe gennemsigtighed omkring driften.

Dirigenten konkluderede, at valg af strømleverandør til ladestanderne hører under bestyrelsens almindelige driftsansvar, og derfor ikke kræver godkendelse på generalforsamlingen. På den baggrund valgte bestyrelsen at tilbagekalde Forslag 4.

Afslutning

Formanden takkede for fremmødet og afsluttede mødet.

Den ekstraordinære generalforsamling blev hævet kl. 21:05.

Jesper Holm
Dirigent

Jimmie Slott

Jimmie Slott Madsen
Formand

2025.09.09

09-09-2025