Beslutningsreferat af ekstraordinær generalforsamling,
Sommerbyen Rønhøjgård,
søndag d. 28. sep. 2025 kl. 10:00 på Tapeten, Magleparken 5, 2750 Ballerup

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Forslag A – Forhøjelse af ramme og justering af finansieringsmodel for vandmålerprojektet
4. Forslag B – Ændring af projektets omfang
5. Forslag C – Betalingsmodeller for medlemmer
6. Eventuelt

Referat

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent er valgt Ditte Jensen, der er tidligere chefjurist i Kolonihaveforbundet, og referent er Barbara Christensen.
Ud over de stemmeberettigede kolonister er følgende også til stede på generalforsamlingen: Bo Brøndum Pedersen, rådgiver i Bovak, der er Rønhøjgårds rådgiverfirma (i forbindelse med vandmålerprojektet) samt Jesper Duncan, boligforeningsrådgiver i Arbejdernes Landsbank, der er Rønhøjgårds bank.

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen er godkendt. Og generalforsamlingen er lovligt indkaldt (konstateret officielt efter pausen).
Der blev informeret om, at generalforsamlingen blev optaget til brug for referenten og med henblik på en eventuel senere offentliggørelse på foreningens hjemmeside.

Der skrides til afstemninger.
Til stede er 149 haver, svarende til 298 stemmer.
Stemmetæller er Bent, Muhamed, Lihn og Susanne.
Der stemmes ved håndsoprækning.
Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Det står i vedtægterne.

3. Forslag A – Forhøjelse af ramme og justering af finansieringsmodel for vandmålerprojektet

Ifølge vedtægterne kræver forslag A, at 2/3 af stemmerne skal vedtage forslaget – hvorefter forslaget også skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, da ikke 2/3 af havelejerne var til stede.

Baggrund for forslag A: Foreningen har tidligere besluttet at gennemføre et vandmålerprojekt. Undervejs har projektets omfang ændret sig, bl.a. fordi det nu også omfatter sektionsopdelt lukning for vand på stier. Derudover kan det vise sig nødvendigt at udskifte enkelte stikledninger, når der graves op, hvis de er for slidte. De opdaterede tilbud fra Bovak viser, at projektet samlet set vil koste mere end oprindeligt forudsat. Derfor er der behov for at hæve den økonomiske ramme.
Finansieringen vil ske via et byggelån i Arbejdernes Landsbank, som efter afslutning af projektet afløses af et endeligt lån.

- Det endelige lån forventes at kunne afdrages over ca. 84 måneder med en ydelse på omkring 300 kr. pr. måned pr. deltager, afhængigt af renteniveauet.
- Alle medlemmer kan, når slutprisen er kendt, vælge at indfri hele deres andel på én gang.
- Ved salg af havelod skal restgælden indfries.
- Medlemmer, der deltager i låneordningen, hæfter for betaling af deres andel som en pengepligtig ydelse til foreningen. Manglende betaling behandles efter foreningens almindelige regler om restancer og kan i sidste ende medføre opsigelse af havelod.

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen træffer følgende beslutning:

- Den økonomiske ramme for vandmålerprojektet fastsættes til 11 mio. kr. med mulighed for forhøjelse på maksimalt 15 % (dog højst 12,65 mio. kr.) til dækning af uforudsete udgifter, herunder indeksregulering og nødvendige udskiftninger af stikledninger konstateret under arbejdet.
- Bestyrelsen bemyndiges til at mellemfinansiere projektet via et byggelån/byggekredit hos Arbejdernes Landsbank inden for den godkendte ramme. Lånet optages på markedsvilkår med variabel rente fastsat af banken på lånetidspunktet.
- Bestyrelsen bemyndiges til at optage et endeligt lån på tilsvarende vilkår til afløsning af byggelånet ved projektets afslutning.

Forslaget er vedtaget med overvældende flertal. Det går dermed videre til en ekstraordinær generalforsamling.

4. Forslag B – Ændring af projektets omfang
Forslag B kan vedtages med simpelt flertal.
Knud, have 651, fastholder, at der skal stemme om hans ændringsforslag til forslag B.
Ændringsforslag til forslag B:
"Udskiftning af vandledninger udsættes til senere og gennemføres i et selvstændigt projekt".

Ændringsforslaget er forkastet med overvældende flertal.

Der stemmes herefter om forslag B, som det er fremsat af bestyrelsen.

Baggrund for forslag B: Generalforsamlingen har tidligere besluttet etablering af målerbrønde til individuel vandmåling. Efter rådgiverskift til Bovak er projektet blevet gennemgået, og det anbefales at udvide omfanget. Ændringer i projektets omfang:

- Sektionsopdeling: Vandledningsnettet opdeles i mindre sektioner, så man fremover kun behøver at lukke for vandet i et enkelt område ved brud, i stedet for at hele foreningen påvirkes.
- Stikledninger: Når der graves, kan det vise sig, at de eksisterende stikledninger fra hovedledningen til brønden er i dårlig stand. I de tilfælde anbefales det at udskifte dem samtidig for at undgå brud og dyre reparationer senere.

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen træffer følgende beslutning:

Det tidligere vedtagne vandmålerprojekt ændres, så det fremover gennemføres med ovenstående justeringer.

Forslag B vedtages med overvældende flertal.

5. Forslag C – Betalingsmodeller for medlemmer
Forslag C kan vedtages med simpelt flertal.

Baggrund for forslag C: Det er konstateret, at nogle medlemmer allerede helt eller delvist har etableret brønd eller udskiftet stophane på egen hånd. For at sikre en retfærdig fordeling af udgifterne foreslås tre betalingsmodeller.
Betalingsmodeller (foreløbige beløb):

- Model 1 (standard): Ny målerbrønd med måler og sektionering – ca. 20.000 kr. pr. medlem.
- Model 2 (delvist etableret): Medlemmer, der allerede har udskiftet stophane, betaler for måler og sektionering med fradrag for eget gravearbejde – ca. 13.000 kr. pr. medlem.
- Model 3 (allerede etableret): Medlemmer, der på eget initiativ har etableret en hel målerbrønd, betaler alene for isætning af måler og sektionering – ca. 5.000 kr. pr. medlem, forudsat dokumentation og godkendelse af Bovak.

Beløbene er vejledende og justeres, når projektets samlede pris og endelige regnskab kendes. Der stemmes ikke om præcise beløb, men om modellen.
Målerbrøndene vil, uanset model, være foreningens eje og indgår i den samlede foreningsværdi på linje med kloakeringsprojektet. Målerbrøndene bliver vedligeholdt i foreningens regi.

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen træffer følgende beslutning:

De ovennævnte tre betalingsmodeller godkendes som grundlag for fordeling af udgifterne til vandmålerprojektet.

Forslag C vedtages med overvældende flertal.

6. Eventuelt

Der vil blive indkaldt til **ekstraordinær generalforsamling den 12. oktober 2025 kl. 10.** i Tapeten.

Der er i dag, den 28. sep. fællesaktivitet kl. 16. Det er en flagermus-workshop.

Ved generalforsamlingens afslutning var der 141 medlemmer til stede (= 282 stemmer).

1/OKT/25

Formand Kristian Heldt

1/10-25

Dirigent Ditte Jensen

1/10 25 Barbara Christensen

Referent Barbara Christensen