Grundejerforeningen Søndersøhaven

Referat fra GENERALFORSAMLINGEN onsdag den 29. marts 2023 kl. 19:00.

Sted: Søndersøskolen, hovedbygningen, store sal, Kirke Værløsevej 50, 3500 Værløse.

Punkter på dagsordenen:

1. **Valg af dirigent og referent**
   a. Niels Agner DP 71 blev valgt som dirigent
   b. Jørgen Rasch, DP 61 blev valgt som referent
   Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og med repræsentation af 27 grundejere er generalforsamlingen beslutningsdygtig.
2. **Bestyrelsens beretning for det forløbne år**
   a. Formanden havde på forhånd udsendt beretningen til grundejerne, hvorfor alle var bekendt med indholdet. Formanden gav på denne baggrund en mundtlig orientering med afsæt i særlige relevante begivenheder i 2022.
   Ad 1.Vores tidligere kasserer Jørgen Rasmussen DP 7B blev mindet for hans store loyalitet og arbejdsindsats for foreningen. Han vil blive savnet.
   Ad 2. Havefest med stort fremmøde var en succes. Dette gentages i 2023.
   Ad 3. Status på omlægning til ny Affaldssortering, herunder de igangværende forhandlinger med kommunen ift. at kunne beholde eksisterende glas og aviscontainere, samt evt. en placering med affaldssorteringsanlægget på bagsiden af Nordvolden. Bestyrelsen har aftalt et nyt møde med kommunen i april, hvor parterne vil besigtige mulighederne "on location" for at finde frem til en løsning, alle parter kan leve med.
   b. Ad 4. Kommunens udrulning af fiber. Hvis der er problemer med reetablering af udenomsarealer efter fibernedlæggelse, er kommunen og OneFiber forpligtiget til at bringe tingene i orden. Formanden opfordrer grundejerne til at kontakte bestyrelsen via mail hvis der observeres manglende genopretning. Kommentarer og spørgsmål til beretningen:
   Kristian, DP 17B. Der er behov for opretning foran den midterste blok i bebyggelsen efter fibernedlæggelsen. Bestyrelsen anmoder Kristian om at fremsende en mail, der dokumenterer forholdet.
   Kristian, DP 17B. Savner den lange fællesstige og spørger til, hvornår stigen kommer tilbage. Formanden svarer, at stigen, 8 m lang, en under indkøb og forventes leveret indenfor en tidshorisont på 2 mdr.
   Henrik, DP 67. Hvilke retningslinjer er der for placering den personlige affaldscontainer. Formanden svarer, at s egen affaldsbeholder til mad- og restaffald skal placeres på de enkelte matrikler (carport). Vi er opmærksomme på, at dette kan være en udfordring for lejlighederne, men indtil der er en afklaring af

mulighederne for at lejlighederne evt. kan dele en beholder, placering mv. har bestyrelsen ikke vurderet på andre løsninger herunder eventuel etablering af individuelle inddækninger til beholderne ved lejlighederne.
Gitte, 47B – Det vil være rigtigt godt, hvis bestyrelsen lægger sig i selen for at presse kommunen til at lejlighederne kan dele en container.

c. Beretningen blev herefter godkendt.

3. **Aflægning af regnskab**
   a. Formand Peter Skov Hansen fremlagde regnskabet for 2022 og gennemgik de enkelte poster.
   Formanden henstiller fra erfaringerne fra opkrævning af kontingenter i 2022 til, at alle lægger sig i selen for at betale rettidigt. Bestyrelsen vil, hvis billedet i 2023 er det samme som i 2022, arbejde på at gøre noget ved de manglende kontingentindbetalinger, evt. ved en opstramning af kontingentprocedure gennem incasso. Det håber vi ikke bliver nødvendigt. Alle i ejerforeningen har nu betalt kontingent for 2022.
   Bestyrelsen vil fremover henlægge 20.000 kr. til asfalt.
   Udgifter til vintervedligeholdelse: Forebyggende saltning sker efter kommunens kalender og indtil nu er der efter bestyrelsens opfattelse ikke sket unødig snerydning og saltning.
   b. Spørgsmål og bemærkninger til regnskabet:
   Ad 1. DP 3B – En kommentar til en eventuel asfaltindsats. Der er nogle dæksler til stikledninger udenfor ejendommen, der er blevet belagt med asfalt. Det skal overvejes at fritlægge dem når der engang skal lægges ny asfalt.
   Ad 2. Tine, DP 33. Spørger til, om der er andre der har problemer med afløb, der kræver hyppig rensning og gennemspuling. Søren, DP 77 mener at vide, der er et generelt problem ved DP 31, 33, 35, fordi kloakrørene har forskudt sig pga. en sætningsskade.
   Ad 3. Steen, DP 95. Rør under gulvet kan/bør renses hver 4-5 år. Det kræver en kloakmand, koster i omegnen af 1.500 kr. pr. gang. Det er et anliggende for den enkelte grundejer.
   Ad 4. Ulla, DP 91. Mener at vide, at kloakkerne spules fordi kommunen, der har vedligeholdelsesforpligtigelsen, ikke har råd til at udbedre skaderne. Flere replicerer fra salen, at Novafoss nu har overtaget forpligtigelsen, måske det giver anledning til bedre service.
   c. Regnskabet blev herefter godkendt
4. **Rettidigt indkomne forslag**
   a. Ingen indkomne forslag.
5. **Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent**
   a. Budgettet for 2024 og de enkelte budgetposterne blev gennemgået af formanden med følgende indstilling til generalforsamlingens beslutning:
   b. Kontingent. Dette har været uændret i en årrække. Pga. af stigende priser foreslår bestyrelsen dette forhøjet med 10 % således, at

i. Lejligheder stiger fra 2.430 kr. til 2.680 kr. p.a. (+ 250 kr.)
ii. Rækkehuse stiger fra 2.760 kr. til 3.050 kr. p.a. (+290 kr.)
iii. Vi har skønsmæssigt hensat 175.000 kr. til etablering af skur til affaldssortering. Dette forslås finansieret af vores generelle hensættelse på 200.000 kr.
iv. Vi forslår, at der hensættes yderligere 25.000 kr. som en generel hensættelse Så den kommer op på 50.000 kr.

c. Spørgsmål og bemærkninger til budgettet:
   i. Lisa Marie Hoppe, DP 81. Er der planer for at gennemføre et asfaltprojekt? Formanden svarer, at der ikke for nuværende er planer om at gennemføre et asfaltprojekt da belægningen skønnes ok.
   ii. Maria, DP 57. Skal det forstås sådan, at kontingentstigningen i det hele modsvarer prisstigninger på drift og vedligehold af fællesarealerne? Formanden svarer, at dette er korrekt, det gælder både for gartnerentreprisen, græsslåning og vintervedligeholdelse, som tilhører nogle af de store fællesomkostninger.

d. Budgettet blev herefter godkendt.

6. **Valg til bestyrelsen iht. vedtægternes §12**
   a. Nuværende bestyrelse:
      - Peter Skov Hansen, DP 59, formand, ikke på valg
      - Jørgen Rasch, DP 61, kommende kasserer, på valg
      - Malene Thue Mollerup, DP 39A, på valg
      - Maria Linnebjerg Rude, DP 57, ikke på valg
      - Jette Brammer, DP 11A, ikke på valg

      Både Jørgen DP61 og Malene DP 39A er villige til genvalg.

      - Begge kandidater blev valgt med akklamation

   b. Suppleanter.
      Der vælges 2 suppleanter til bestyrelsen. Suppleanterne er på valgt hvert år.
      - Jan Binnerup, DP 11B blev genvalgt med akklamation
      - Kristian DP 3A, blev valgt som ny suppleant med akklamation

7. **Valg af revisor og revisor suppleanter**
   a. Ulla Nielsen, DP 91 og Jørgen Højmark, DP 63 har begge accepteret genvalg.
      - Revisorerne blev genvalgt med akklamation.

8. **Eventuelt**
   a. Arbejdsdag vil blive afholdt lørdag d. 2. september kl. 09:00.

b. Havefest – i forlængelse af arbejdsdagen planlægges igen arrangeret havefest lørdag d. 2. september kl. 17:00, igen med musik fra FARFARS ROCKBANK (Jørgen DP 61 m band).

c. Nedsættelse af festudvalg:

   i. Til at varetage sociale arrangementer (pt. havefest) foreslås nedsat et festudvalg med 4 – 5 medlemmer hvoraf mindst 1 medlem udpeges af bestyrelsen. Interesserede må meget gerne melde ind til bestyrelsen.
      - Lisa Marie DP 81, Christel DP 37B, Tine DP 35A, Nina DP 61 melder sig under fanerne og indtræder i festudvalget.

   ii. Henrik, DP 67. Myndighedsudsendelse vedr. berigtigelse af BBR-meddelelser inden ny ejendomsbeskatning. Indholdet i BBR-oplysningerne for de enkelte matrikler er et personligt anliggende som ligger uden for grundejerforeningens ansvarsområde og som bestyrelsen ikke har mulighed for at verificere. Herefter blev forskellige kategorier af BBR-oplysninger diskuteret, eks. hvordan terrasse og carport indgår i ejendomsregistrering og opgørelse af boligareal, ligesom der var spørgsmål til registrering af varmekilder, når man har brændeovn og varmepumper. Der henvises til dialog og gode ideer og informative indspark deles på foreningens Facebook-side: Grf. Søndersøhaven – Dalsø Park

   iii. Det blev oplyst, at skistave er opsat for at undgå at hjemmeplejen parkerer på SF-sten ved boligerne, da parkering her ikke er tilladt jf. foreningens vedtægter og ordensreglement. Beboere, der er berørt af parkeringsgener opfordres til at kontakte Furesø Kommune i tilfælde af den slags overtrædelser.

   iv. Nina, DP 61. Henstiller til at autocampere med overnattende gæster ikke holder på bebyggelsens p-pladser i overensstemmelse med vores ordensregler. Formanden, hvis problemet opstår igen, vil han gerne informeres og søge problemet løst ved direkte henvendelse til de involverede beboere

   v. 43A, parkerede biler på Nordvoldens udkørsel udgør nogle gang et problem, når det er handicapbusser, der parkeres der. Der må i princippet holde 3 biler på stykket, men primært mindre biler. Såfremt der skulle være vedvarende problemer, vil bestyrelsen gerne orienteres.

   vi. Christine 3B. Udvendig overmaling med opgivet farve matcher ikke det farveudtryk, som resten af bebyggelsen har. Hvad gør I andre? Lisa Marie DP 81: Vi maler, så godt vi kan med de farvekoder, der er tættest på. Kristian DP 17B: Forskel i farveudtryk hænger sammen med den måde, de forskellige huse har været vedligeholdt siden 1984. Derfor vil der altid være farveforskel, og der aldrig kan opnås enighed op på en generalforsamling om hvilke farvekoder, der er rigtige, hvilket forsamlingen bifaldt.

   vii. Maria, DP 57. Har I brug for dialog med de andre grundejere, så meld jer til vores lukkede Facebookgruppe, "Grf. Søndersøhaven – Dalsø Park". Her kan

A

man få kontakt til andre grundejere og gruppen kan bruges til at orientere om ting og sager i.

viii. Christel, DP 37B. Furesø Kommune arbejder på at være en giftfri zone. Har oplevet, at vi bruger plantegift på SF-sten for at holde dem rene for ukrudt og i god stand. Formanden meddelte, at det er aftalt med gartneren at fortsætte uændret i 2023 men at der er dialog med gartneren om at finde andre løsninger i 2024, herunder øget inddragning af beboerne i manuel håndtering for at begrænse udgifterne.

ix. Ulla, DP 43A: Tagenes holdbarhed, hvor lang tid er restlevetid og er der tanker om en fælles indsats for at finde en god pris pr. hus. Lisa Marie, DP 81: Vi har fået foretaget inspektion og mindre udskiftning af teglsten. Restlevetiden er bedømt til ca. 15 år. Lisa Marie Lægger inspektion fra tagfirma op på Facebook, så andre kan kigge med der. Formanden svarer, at bestyrelsen ikke pt. agter at tage emnet om udskiftning af tag op, da det er noget, den enkelte grundejer er herre over, men det vil give god mening at finde en fælles leverandør når vi nærmer os udløbsdatoen for tagene.

Således godkendt, d. 15.4. 2023:

Niels Agner, Dalsø Park 71, 3500 Værløse

Dirigent

Jørgen Rasch, Dalsø Park 61, 3500 Værløse

Referent,