

Referat af ordinær generalforsamling:

Mandag den 13. marts 2023 kl. 19:00.

Sted: Korsagergård, salen.

I år var der 61 stemmeberettigede parceller repræsenteret.

Formand, Erik Ødemark (herefter "EØ") bød velkommen og kommenterede, at det var rart at se så mange fremmødte. EØ beklagede at der i år hverken var øl, vand eller kaffe. Vores booking af lokalerne var desværre gået lidt skævt i år.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Karsten Toksvig. Karsten præsenterede sig selv og fortalte, at han drøede rundt i det ganske land og hjælper masser af bestyrelser og mente at have deltaget i over 1000 generalforsamlinger, herunder en del som dirigent. Der var ikke modkandidater og Karsten blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt varslet i henhold til vedtægternes §5 og at det nu var praksis, at indkalde digitalt og hvis man har brug for det, kan man få en printet indkaldelse. Dirigenten fortalte, at dagsorden var i henhold til vedtægterne hvorfor det var "lovligt" at opholde sig til generalforsamlingen (red: at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig).

Dirigenten informerede, at vi også i år optog generalforsamlingen som lydfil af referatmæssige årsager og at lydfilen bliver slettet senest 1 måned efter referatet er offentliggjort.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden.

2. Bestyrelsens beretning

EØ oplyste, sædvanen tro, at han ikke havde så meget at sige da beretningen jo var sendt ud på forhånd. EØ oplyste, at beregningen var sendt ud 23 dage før generalforsamlingen og åbnede herefter for spørgsmål til beretningen.

Dirigenten kommenterede, at det også var en god og grundig beretning der var sendt ud og det var en god service som han ikke så tit så andre steder (+ at det ikke var noget han var blevet bedt om at sige 😊)

Der var ingen spørgsmål til beregningen og den blev godkendt med applaus af de fremmødte.

3. Fremlæggelse af

a) Revideret regnskab for 2022

Kasserer Poul Miller (PM) henviste til det omdelte regnskab, der blev gennemgået og enkelte poster fremhævet/udddybet.

Blandt andet var der en post under Medlemsarrangementer på 3.600 kr. der ikke var budgetteret. Dette beløb dækkede gåturen med kommunen i relation til den kommende lokalplan.

En stor post i regnskabet er de 2 nye legepladsanskaffelser på samlet ca. 280.000 kr. der blev godkendt på sidste års generalforsamling.

Mht. hjertestarterne har vi en 5-årig kontrakt som skal genforhandles næste år, hvor prisen forventeligt vil stige da selskabet vi har kontrakten med begik en fejl da vi lavede den første aftale. Derfor fik vi aftalen til en gammel og bedre pris.

Vedr. fællesantenne har vi fået 2 regninger fra YouSee som vi taget med i regnskabet. Vi har dog gjort indsigelser mod den ene regning som vi aldrig har accepteret og hvor YouSee har udbedt en "fejl" på et kabel, som ingen har fejlmeldt.

Elpriser er steget – også for os i foreningen – og vi har brugt for ca. 11.000 kr. mere end budgetteret.

PM kommenterede, at vi har realiseret et negativt resultat på 215.819 kr. mod et budget på et negativt resultat på 298.089 kr. – og dermed en pæn besparelse i året.

Vedr. status:

På den likvide konto har vi 268.859 kr. stående. Vi har en sikringskonto på 42.158 kr. som antageligt stammer fra et indskud fra de oprindelige beboere.

Poul åbnede derefter for spørgsmål til regnskabet.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet og regnskabet blev godkendt.

b) Budget for 2023 med kontingentfastsættelse

PM kommenterede, at vi har fastsat et budget så det stort set går i 0 i år – dog med et lille overskud på ca. 9.000 kr.

For så vidt angår posten ”Ekstern konsulentbistand”, havde vi budgetteret med 50.000 kr. til advokatbistand til håndhævelse af vores ordensregler. Det har vi heldigvis ikke haft behov for i 2022 men vi budgetterer alligevel i 2023 med 20.000 kr. på denne post til forskellige ting.

Fremadrettet vil vi nok få en større udgift til drift af vores hjemmeside – derfor er der budgetteret med 10.000 kr. her.

Poul opfordrede kraftigt grundejerne til at tilmelde deres regninger til Betalingsservice for at lette administrationen af betalingerne. Heldigvis var der ingen restancer ved årets udgang.

En ny post i årets budget er et kassererhonorar på 10.000 kr. og vi håber der melder sig en ny kasserer. Poul kommenterede, at han selv havde frabedt sig kassererhonorar for sit arbejde de sidste 6 år.

Repræsentation dækker bl.a. velkomstgaver (2 flasker vin) til ny-tilflyttere.

Vi har en besparelse på netbank-forsikring da en af vores andre forsikringer dækker det samme, hvilket Danske Bank har bekræftet.

Vedligeholdelse af vores områder kostede i 2022 148.484 kr. men pga. pristalsregulering er det budgetsat i 2023 til 170.000 kr.

Legepladsredskaber er i år sat til 0. Vi har det problem, at vi mangler nogen der vil vedligeholde legepladserne. Hvis der ikke er nogen der vil vedligeholde legepladserne på sigt, er det bestyrelsens indstilling at vi skal nedlægge de legepladser der ikke tilslutning til og så satse på et par gode legepladser som der er tilslutning til.

Priserne på vores hjertestartere vil forventeligt stige i 2024.

Fællesantennes reparationsudgifter – vi har sat 60.000 kr. af i budgettet for 2023 men vi må forvente, at der i fremtiden kommer øgede udgifter, da det er et gammelt anlæg.

Kontingentet forslås i 2023 fastsat til 1.750 kr. + tillæg for grundpakke på 2.894 kr. for at få budgettet til at hænge sammen.

Poul åbnede derefter for kommentarer til budgettet.

Bak, L51: Det er svært at godkende budget før vi har taget stilling til bestyrelsens forslag der kommer

senere. PM svarede: budgettet vil blive rettet hvis forslaget vedtages og det er sådan man har gjort de foregående år. Dirigenten svarede desuden, at man godt kunne vedtage budgettet som det var præsenteret og det forslag som skulle behandles senere, kunne så få den konsekvens, at budgettet efterfølgende skal rettes.

Gert, R100: Spørger til nedlæggelse af antenneanlægget senest i 2025 som anført i beretningen – hvis man vælger en streamingtjeneste, om man så også skal betale for grundpakken? EØ svarede, grundet de øgede udgifter til fællesanlægget – og herunder fordi 95% af husstandene har fået lagt fiber ind, så har vi i bestyrelsen bedt YouSee om at komme med tilbud på en foreningsaftale på fiber som vi venter på. Det er først i 2025 at aftalen udløber, så vi har god tid til at få lavet en anden aftale forinden.

Der var ikke flere spørgsmål.

Dirigenten bad derefter dem der kunne stemme for budgettet, række hånden i vejret med den udleverede stemmeseddel.

Dirigenten spurgte, om der var nogen der ikke kunne stemme for budgettet - det var der ikke. Der var heller ingen der stemte blankt. Budgettet var hermed vedtaget.

4. Indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer

Dirigenten oplyste, at der ikke var indkommet forslag fra medlemmer inden den fastsatte tidsfrist og at medlemmerne derfor kun skulle behandle det forslag som var fremsat af bestyrelsen. Dirigenten gav ordet til EØ: Erik oplyste, at baggrunden for forslaget skyldes at bestyrelsen ikke har nogen mulighed for at håndhæve, at folk selv skal sørge for at vedligeholde randbeplantningerne. Eneste mulighed er en retssag og det synes vi er lidt ”overkill”.

Der blev åbnet for spørgsmål:

Gert, R100: Spørger om man kan få et overslag over hvad det koster for de pågældende parceller at få vedligeholdt randbeplantningen og lave et krav om det beløb – Gert havde svært ved at forstå, at alle skal dække dette.

EØ: Svarede – jo det kan vi godt, men vi har ikke noget juridisk grundlag for at forfølge det – derfor har vi valgt den pragmatiske vej. Det har været et problem i de 25 år EØ har været i bestyrelsen og det er derfor ikke et problem, der bare forsvinder. Og lige såvel som at der er nogen der ikke har børn og som i dag betaler til legepladserne – og hvis det er den retning vi tager - så er der også nogen der kommer til at betale til randbeplantning.

Bak, L51: Mener at lokalplanen skal tage hånd om sådanne ting. EØ fortæller, at vi har forelagt problemstillingen for kommunen som naturligvis ikke vil dække dette i lokalplanen, da det drejer sig om privat grund (grundejerforeningens areal), så juridisk har de ingen myndighed her.

Christensen, R31: Har det også svært med at skulle betale, fordi andre parceller ikke overholder reglerne. Den anden ting: kan vi beslutte dette her, at nu fjerner vi den bare? Det er en glidebane at komme ind på, at grundejerforeningen så går ind og betaler. EØ siger at han forstår holdningen. EØ fortæller, at hvor han bor, der brugte 7 huse for 15 år siden en weekend på at klare randbeplantningen og at de havde været forudseende.

Balling, L55: Spørger til ”tungerne” ved parkeringsarealerne – om de regnes med i randbeplantning? EØ fortalte, at tungerne er på offentlig vej og hører under Vej og Park. Balling sagde med et glimt i øjet, at vi skulle ringe til dem en gang i mellem.

Anne Melbye, R185: Mener, at mange måske ikke er klar over at problemet eksisterer og foreslår, at vi står sammen/mødes og gør noget ved det og så kunne vi samtidig kigge på legepladserne. Anne kommenterede også, at hendes familie ikke var blevet hørt om den nye legeplads der var blevet anlagt ca. 1 meter fra deres hæk.

EØ kommenterede, at der jo typisk er et legepladsudvalg, men at han ikke kunne kommentere på, om legepladsudvalget havde været forbi Annes dør, eller om Anne er flyttet til området, efter beslutningen var truffet eller måske ikke havde været hjemme da legepladsudvalget kom forbi.

Vedr. opfordringen om selv at gøre noget: Vi har de sidste 7 år skrevet i beretningen, at randbeplantningen er parcellernes eget ansvar og hvis man vælger, ikke at læse beretningen, ja så er det jo svært at nå ud. Vi har også skrevet på FB om problemet.

Christensen, R31: Kommenterede, at vi jo kunne komme til at rive noget ned som nogen er glade for og går og vedligeholder. EØ sagde, at det er på generalforsamlingen vi beslutter sådanne ting for at sikre, at alle bliver hørt og hvis man har en interesse i at komme til generalforsamlingen, har man noget at skulle have sagt. Det er sådan demokratiet fungerer. Dirigenten kommenterede, at ifølge vedtægterne er generalforsamlingen øverste myndighed, så det er her vi har beslutningskompetencen.

Anne, R132: Kender ikke problemstillingen med randbeplantningen og ved ikke hvordan det ser ud. Anne fortsatte: Man kunne lade det vokse til et vildnis i disse tider hvor man taler så meget om biodiversitet.

Gert, R100: Det er 2 uafhængige forslag – har selv siddet i bestyrelsen og kender de udfordringer der er med det her og vil opfordre til, at man tager denne udgift nu. Samtidig opfordrer han bestyrelsen til at lave nogle retningslinjer, så det ikke bliver et issue fremover.

Christensen, R31: Nævner demokratiet. Der sidder nogle der ikke har overholdt deres forpligtelser og kan få andre til at betale. Demokrati kan man bruge eller misbruge.

EØ svarede: Fordi vi har ladet stå til, har vores gartner nu svært ved komme til at vedligeholde flere steder. Vi vil gerne have en legeplads hvor gartneren kan slå græs, så børnene kan spille bold.

EØ: Er det rimeligt vi beslutter dette i aften? Erik synes de er rimeligt, men det er jo op til jer der udgør generalforsamlingen, men EØ synes selv, at det er uretfærdigt at han skal være med til at betale fordi han har gjort som man skal. Men det er nu engang det værktøj vi har og det er generalforsamlingen der beslutter dette. Vi bruger rigtig meget tid i bestyrelsen på de grønne områder og får henvendelser fra beboere, som er utilfredse med at naboer ikke vedligeholder deres. Vi vil i bestyrelsen gerne undgå denne ”støj” og få det ensrettet hele vejen rundt.

Balling, L55: Beder om at begge forslag lægges frem til afstemning inden vi stemmer. Begge forslag kan jo ikke stemmes igennem.

EØ: kommenterede, at det var 2 forslag – 1a og 1b. Da forslag 1a er det mest omfattende (i forhold til rydning, men ikke økonomi) kommer dette først til afstemning. 1b er mest omfattende økonomisk fordi det betyder en kontinuerlig udgift til gartner og vedligehold fremadrettet.

Dirigenten lukkede talerlisten og sendte bestyrelsens anbefalede forslag 1a til afstemning – det skete ved håndsoprækning.

Langt størstedelen stemte for forslaget.

Der var 3 der stemte i mod.

Der var 9 der stemte blankt.

Da der er 61 stemmeberettigede + 1 fuldmagt kunne dirigenten konstatere, at **forslag 1a var vedtaget** hvorfor forslag 1b ikke kom til behandling.

Dirigenten kommenterede, at det selvfølgelig havde en konsekvens for budgettet for 2023, som ville blive tilrettet af bestyrelsen.

5. Valg til bestyrelse og 2 suppleanter:

a) På valg til kasserer for en 2-årig periode var vores kasserer Poul Miller, R46 som desværre ikke modtog genvalg. Dirigenten spurgte om der var forslag.

Maria Carlson, L31: spurgte om, hvad det kostede at få en ekstern kasserer. EØ svarede, at de steder vi har kigget der har vi set et årligt gebyr på ca. 30.000 kr. + 150 kr. pr. medlem pr. måned – så følger der også en hjemmeside med. Så det er ret dyrt. (redaktionel korrigerings: der blev sagt 150 kr. pr. måned – det viser sig, at beløbet kun er 150 kr. pr. medlem pr. år)

Maria, L31: Spurgte, om man havde overvejet at sætte honoraret op for at tiltrække en kasserer?

EØ: Sagde at det er generalforsamlingen der beslutter honoraret, men de 10.000 kr. er det bestyrelsen har foreslået – men alt er muligt. Dirigenten kommenterede, at et forslag skulle være indsendt senest 14 dage før generalforsamlingen og hvis der efterfølgende kom nogen og gjorde indsigelser, så ville vi have handlet forkert, hvis noget andet blev besluttet i aften.

Gert, R100: Fortalte, at han havde været revisor i flere år og ved at det er et stort arbejde, men kan ”dæleme” ikke se, at det er et arbejde til 300.000 kr. Ville gerne stemme for en prøvelse af honoraret og ville bede bestyrelsen undersøge det nærmere for evt. at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten kommenterede, at han tolkede det som at der var en stiltiende accept af, at honoraret er 10.000 kr. for dette år, men at det var en god idé at arbejde for at sætte honoraret op til næste år – det kan være det som betyder, at der er en der vil tage kasserer-posten. Der er ingen protester fra de fremmødte og der blev sagt ”absolut” fra en i salen.

Der var ingen der reagerede på Dirigentens opfordring til at tage kasserer-posten for dette første år.

Bak, L51: spurte om det både var bogholderi og kasserer. Ja, det var det – der er ingen forskel.

Henrik, L52: Spurgte Poul og han kunne sige lidt om hvor meget tid han brugte.

EØ brød ind og sagde, at det ikke gav mening, da vi aldrig tidligere havde haft så kvalificeret en kasserer som Poul og at meget var på rygraden og man derfor ikke kunne sammenligne - det er lidt lige som pærer og æbler.

Poul sagde, at den nye kasserer kunne vælge sit eget regnskabsprogram. Tidsforbrug: man skal styre ind- og udbetalinger og lægge regnskab frem til bestyrelsesmøderne og så var der selvfølgelig lidt arbejde op til generalforsamlingen og så skulle der lægges et likviditetsbudget så vi er klar over, om vi kommer til at mangle penge. Derfor opkræves der nogle gange en større første rate end anden rate. Nogle af Pouls opgaver ville kunne flyttes til andre bestyrelsesmedlemmer. Tidsforbruget skønnede Poul var ca. 6-8 timer pr. måned.

Trods gode kommentarer og et mindre indlæg fra Poul om, at han altid ville hjælpe og svare på spørgsmål, var der ingen der meldte sig.

Dirigenten foreslog, at bestyrelsen fik mandatet af generalforsamlingen til at arbejde videre med en løsning og så er det bestyrelsen som vurderer, om der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvis det bliver en dyr ekstern løsning. Der er jo afsat 10.000 kr. i budgettet. Dirigenten opfordrede alle til at undersøge i netværket, om man kunne finde en god kandidat eller selv ”sove på det” og så melde tilbage til formanden og ellers arbejder bestyrelsen videre med punktet.

Der var klapsalver.

b) På valg til bestyrelsesmedlem for 2 år var:

Kristine Kornum, R22 som ikke modtog genvalg
Kristine Stilling, R191 som ikke kunne modtage genvalg (fraflyttet)
Rikke Olsen, R24 som ikke modtog genvalg

Bestyrelsen havde foreslået Maria Bruun Carlson, L31 og Pernille Storgaard, R21 der begge har udvist interesse for bestyrelsesarbejdet.

Både Maria Bruun Carlson og Pernille Storgaard blev valgt med klapsalve.

Yderligere meldte Katja Sørensen, R67 sig som kandidat og blev valgt med en stor klapsalve.

c) Valg af 2 suppleanter for 1 år:

Kirsten Johansen, L49: Kirsten modtog genvalg og blev genvalgt.
Andreas Robdrup, L23: Andreas modtog genvalg og blev genvalgt.

begge med en klapsalve.

Der var ikke andre kandidater der stillede op.

6. Valg af 2 revisorer og 1 suppleant

Maria Bruun, L31: Maria kunne ikke vælges, da hun indtræder i bestyrelsen

Gert Pynt Andersen, R100: Gert modtog genvalg og blev genvalgt

Poul Miller meldte sig som revisor og blev valgt med klapsalve.

Dina Runing, R20 kunne ikke modtage genvalg.

Der blev fra salen spurgt om hvad en revisor laver? Gert R100 forklarede, at man fik nogle mapper og et regnskab og nogle kontoudtog og så tager man ca. 20-25 stikprøver ud af de ca. 150 bilag der er på et år og går det igennem. Så har revisor normalt nogle spørgsmål, som kassereren normalt er god til at svare på. Revisor bruger ca. 2 timer 1½-2 måneder forud for generalforsamlingen. Revisorsuppleanten træder først til, hvis en af revisorerne falder fra.

Martin Nielsen, R231 meldte sig som revisorsuppleant og blev valgt med klapsalve.

7. Information of Fjernvarme projekt for grundejerforeningen (Anders Skovgren)

Det falder udenfor rammerne i denne beretning at referere det fulde indlæg fra Anders Skovgren

Anders Skovgren fra bestyrelsen i Vallensbæk Fjernvarme Nord (Anders, L13 bor også vores bebyggelse) og har været med i 1 års tid.

Hovedpunkter i indlæg:

- Det går fremad - men det går **ikke** hurtigt
- Området er meget lovreguleret – fjernvarme er ”non-profit” og der må ikke spares op i selskabet. Hvis der er overskud, skal det tilbage til medlemmerne
- Hvorfor fjernvarme? Klimalov – 2030 mål 70%-reduktion af Co2 udledning i 2030 og udfasning af gas- og oliefyr inden 2030. Derfor er man tvunget til en anden løsning fremadrettet. Også grundet de høje priser på gas

- Fjernvarmen kommer primært fra afbrænding af affald og biobrændsel og en smule på gas – derfor har VEKS's kunder oplevet en stabil pris.
- Hvad koster det: Fjernvarmen har arbejdet med en model som er en beregning og ikke endelige priser. Beregningerne er baseret på et 130 m² hus – priser kan ses på Fjernvarmens hjemmeside. For etablering af fjernvarme unit (den del som erstatter gasfyret) viste prisen 32.000 kr.
- Man kan låne til etableringen til en billig rente på 1% om året – lånet kan kun bruges til etablering af fjernvarmen
- Hvis man er typen der vil vente og først vil kobles på senere, vil man stå med en udgift på ca. 100.000 kr.
- Hvad gør man hvis man har et gasfyr der går i stykker før fjernvarmen? Fjernvarmeselskabet har investeret i nogle mobile gasfyr, som man kan låne indtil fjernvarmeetableringen. Man skal selv betale for at etablere løsningen, men man skal ikke betale for et nyt gasfyr
- Hvornår er der nok tilmeldinger?: Der kræves mindst 50% af husstandene og rigtig mange har indikeret, at de vil have fjernvarme – ca. 70%. Der kommer senere en formel besked i e-Boks om en bindende tilmelding. Jo højere vi kommer op i tilslutning, jo billigere for alle fordi nogle af udgifterne, fx til at lægge rør, er fællesudgifter
- Tilskudspuljen fra Staten i 2023 er 295 mio. kr. Fjernvarmen ansøgte samme dag der blev åbnet for ansøgninger. Rygtet siger, at puljen allerede nu er tom.
- Tidsplan: To projekter her i Vallensbæk Nord – et i vores område og et på Nørrebred/Syvhøjvænge, som har været lidt foran i processen. Man forventer at tilbud vil komme ind fra entreprenører i løbet af 3 ugers tid, hvis de ellers ønsker at byde på projektet
- Hvorfor har man ikke udbudt begge projekter samtidig som ét?: Grundet EU-regler – så var man kommet op i en priskategori som betyder, at der er andre regler og krav der skal opfyldes. Det koster flere penge og så er der andre tidsterminer. Gennemførelse af tilbud alene ville tage 3 måneder ekstra
- Først skal kommunalbestyrelsen komme med en foreløbig godkendelse af projektet – så en teknisk godkendelse og så skal kommunalbestyrelsen igen godkende projektet
- Når området af kommunalbestyrelsen er godkendt til fjernvarme, kan man ikke, som borger, søge om tilskud til andre energiløsninger – så er tilskud låst til fjernvarme
- Fjernvarmen har indhentet et lån på 100 mio. kr. med garanti fra kommunen til de 2 projekter
- Kan man få lagt stikledning ind nu og vente med at tage det i brug?: Nej, det kan man ikke
- Hvis alt går godt: dvs. god pris/god entreprenør: Så kan man måske komme i jorden i 2 halvår 2023
- Der er mange der vil have fjernvarme – det skruer priserne op og der mangler folk til at svejse fjernvarmerør
- Fjernvarmepuljer dækker en del af de udgifter der er og resten betales af ”kunderne” over tid (30 år) som vi er mange om at dele
- Kommer der udgifter til genetablering af fliser/hække?: Det er entreprenøren der er forpligtet til dette
- Der er en frakoblingsafgift til gas. Man kan søge staten. Anders Skovgren anbefaler, at man lige ser tiden an. Anders vil tage spørgsmålet med hjem om hvordan man skal forholde sig
- Spørgsmål til prisstigninger: Brøndby Nord har givet tilbud på 110.000 kr. pr. husstand som nu er rundet op til 200.000 kr. pga. prisstigninger og materialemangel. Det er en voldsom prisstigning. Er vi ude i samme problem? Vi må se når tilbud kommer ind
- En kommenterede, at man skal kende datoen før tilslutning til fjernvarme. Man skal ikke koble sig fra gassen før man har en anden løsning

klapsalver til Anders for hans indlæg.

8. Eventuelt

Dirigenten konstaterede, at nu var vi nået til eventuelt hvor man ikke kan træffe beslutninger og at dirigentens rolle dermed var overstået. **Dirigenten takkede for god ro og orden og fik klapsalver med på vejen.**

Lilli, L32: Vedr. loppemarked – det bliver søndag d. 14. maj. Der bliver sat bannere op som tidligere år.

Jørgen Vitting: Informerede, at man er i gang med at grave og forberede fjernvarmen ved Pilehaveskolen.

Der blev til slut trukket lod om 3 ”super-gavekort” á 1.000 kr. til de fremmødte.

Generalforsamlingen sluttede med at give vores formand Erik Ødemark en klapsalve for hans 25-års jubilæum i bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:08

Dirigent:
Karsten Toksvig

Referent:
Henrik Møller, L52