

Værløse, den 21. marts 2024

## Grundejerforeningen Søndersøhaven

Referat fra GENERALFORSAMLINGEN torsdag den 21. marts 2024 kl. 19:00.

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

Der var 21 tilmeldte, 32 deltagere. Fremmødte fremgår af særskilt liste.

### Dagsorden iom. Foreningens vedtægter:

#### 1. valg af dirigent og referent

- a. Niels Agner, DP71 blev valgt som dirigent.  
Jørgen Rasch, DP61 blev valgt som referent
- b. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen er lovlig indvarslet jf. vedtægterne og generalforsamlingens lovlighed blev enstemmigt godkendt.

#### 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

- a. Formanden henviste til den fremsendte beretning med følgende supplerende bemærkninger:  
Kommunen har netop d.d. givet afslag på oprettelse af affaldsplads på ydersiden af nordvolden. Bestyrelsen følger op afgørelsen når de har haft mulighed for at drøfte denne.
- b. Formanden appellerede til at alle medlemmer prioriterer og så vidt muligt deltager i den fælles arbejdsdag i september, og ikke kun melder sig under fanerne til havefesten selvom alle naturligvis er velkomne.
- c. Furesø Kommunes beslutning om at tillade Vestforbrændingen at etablere en 10.000 kvm. stor byggeplads ved Dalsø Park til fjernvarmeudbygning i perioden marts 2024 til januar 2027.  
Formanden har fremsendt brev til borgmester og udvalgte medlemmer af byrådet, som dels anker over manglende orientering og dels over manglende procesinddragelse af beboerne i området. Desuden gøres kommunen opmærksomhed på hensyn til trafik og naturbeskyttelse, herunder udfordring med fredningsbestemmelser ift. fredede padder og flagermus ved søerne, som ikke ses at være inddraget i beslutningen. Kommunen ejer andre grunde i området, der bør kunne bringes i anvendelse og som ikke vil udgøre samme gene og belastning for beboere, trafik, skoleveje og naturen. Vi afventer svar fra kommunen og vi følger sagen op sammen med nabogrundejerforeningerne i Dalsø Park.  
Der var opbakning hertil fra generalforsamlingen.
- d. Spørgsmål og bemærkninger til beretningen:
  - i. Ulla, DP91. Orienterede om at de har sendt brev til kommunen om risici for nabobebyggelser i forbindelse med renovering af Dalgården pga. asbest – De afventer svar på, hvilken betydning det har for de boliger i Dalsø Park, der ligger tættest på. De vil følge sagen tæt.

- ii. Peter, DP55 spørger ind til Plan B for affaldssorteringsplads. Formanden orienterede om, at der ligger en kommunal og generalforsamlings godkendt plan for placering af et affaldsskur på P-pladsen ved Nordvolden. Formanden orienterede generalforsamlingen om, at Furesø Kommune har tilkendegivet, at de ikke vil kræve omlægning af bebyggelsens affaldsordning efter de nye regler, så længe afklaring af placeringen af den fælles affaldssorteringsplads pågår.

### 3. Aflægning af regnskab

- a. Formanden fremlagde og gennemgik regnskabet for 2023. Huller i vejen efter vinterens hårde medfart vil blive repareret fra asfaltkontoen.
- b. Spørgsmål: Ingen indkomne spørgsmål
  - Regnskabet blev herefter godkendt

### 4. Rettidigt indkomne forslag

- a. Lisa Marie Hoppe, DP 81: Ændring af stemmeafgivelse på generalforsamlingen.
  - i. Lisa Marie begrundede og uddybede forslaget overfor generalforsamlingen.
  - ii. Bestyrelsen kan ikke støtte forslaget. Den nuværende formulering i vedtægterne skal ses som en beskyttelse mod beslutninger, der er vedtaget på en generalforsamling uden kvalificeret flertal.
  - iii. Søren DP77, påpeger, at flertalsbeskyttelsen skal sikre de store og tunge beslutninger, der binder alle grundejere rettmæssigt og økonomisk, tages op, fremlægges og besluttet af et kvalificeret flertal af grundejerne.
  - iv. Carsten DP15B, i henhold til lovmedholdelighed skal der være indføjet en flertalsbeskyttelse i vedtægterne, der sikrer at en generalforsamlings beslutninger, der ikke opnår kvalificeret flertal, fremlægges til endelig godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling.
  - v. Holger, DP51. Bakker op om vedtægterne, som de er. Bestemmelserne om stemmeafgivelse og beslutningsdygtighed skal netop sikre, at stemninger blandt et flertal blandt de deltagende grundejere på en ordinær generalforsamling ikke afstedkommer uovervejede beslutninger, der binder alle, uden at beslutningen har opnået kvalificeret flertal på en ekstraordinær generalforsamling.
  - Forslaget blev efter denne opklarende drøftelse trukket tilbage.
- b. Christian Marstrand, DP 3A – Forslag om etablering af en bedre legeplads.
  - i. Bestyrelsen er enig i at vores legepladser skal være i god stand og nok kunne trænge til en opgradering. Bestyrelsen ser ikke noget behov for udbygning af legepladsforholdene i bebyggelsen.
  - ii. Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et legepladsudvalg med Christian fra DP 3A som formand, der med begrænsede midler fra diverse-kontoen i 2024 kommer med et forslag til bestyrelsen til opgradering.



- iii. Søren, DP77 orienterede om, at det er tilladt forældre og børn at bruge offentlige legepladser udenfor institutionens åbningstid, eks. Dalgårdens legeplads, Søndersø Børnehus samt Søndersøhallens mange legefaciliteter.
- Forslaget blev med ovennævnte tilføjelser tiltrådt med opbakning fra salen

Birgit Petersen, 27B – vedlagt:

- iv. *Vedr. Snerydningsforhold:* Formanden orienterede om samspillet mellem kommunens forpligtelser og grundejerforeningens forpligtelser. Grundejerforeningen har en privat entreprenør til at håndtere snerydning og præventiv saltning. Det sker samtidigt og i samme kadence, som den vintervedligeholdelse, kommunen varetager. Denne post har som det ses af regnskabet, kostet grundejerforeningen en del på grund af det strenge vintervejr. Alle grundejere har, som det også fremgår af vores ordensregler, pligt til at holde udenomsarealer foran egen ejendom sne- og isfrit. Vores snerydningservice skal ses som et supplement og hjælp til denne forpligtelse. Maria, DP57. Hele Danmark var i år ramt af problemer med fastsiddende isbelægninger på stier og veje, så det var ikke kun et lokalt problem for beboerne i Dalsø Park, at der i perioder kunne være isglat.
- v. *Vedr. Kloakforhold:* Formanden orienterede om at Furesø Kommune har ansvaret for udvendige kloaker og brønde i hele bebyggelsen. Den indvendige vedligeholdelse af kloak påhviler den enkelte grundejer. Kommunen har udliciteret sin service vedr. Kloak-rensning til NOVAFOS. Det er et kendt problem, at kloak-strengene langs rækkehusene af og til stopper til og at der skal en kloakrensning til. Oplever en grundejer problemer med det, skal man kontakte **NOVAFOS** vagt på **telefon 44 20 80 00**, som tager sig af ledningsbrud, manglende vand eller problemer med kloakken  
Søren, DP77. Det er en stigende udfordring, at Furesø Kommune ikke sætter ind på renovering af bebyggelsens kloaker, som flere steder trænger til udbedring, hvilket afstedkommer det hyppige behov for kloakrensning mv. Kristian DP17B, bemærker, at underboen i DP17A ofte har problemer med sin udvendige kloak, da der hyppigt kommer en spulevogn og renses rørene.
- Generalforsamlingen afsluttede herefter drøftelsen af det fremlagte forslag

c. Bestyrelsen – Retningslinjer for opsætning af solceller

- i. Forslaget blev lagt frem i fortsættelse af en beboers konkrete ansøgning til Furesø Kommune om etablering af solceller på rækkehus i Dalsø Park. Kommunen afslog anmodningen, bl.a. med konkret henvisning til de servitutter, der er pålagt bebyggelsen. Kommunen stiller sig dog samtidig positivt til, at bestyrelsen i samarbejde med medlemmerne kan komme med



forslag til retningslinjer for placering og udseende af solceller på tagene, der ikke ændrer bebyggelsen arkitektoniske udtryk. I første omgang foreslår bestyrelsen at igangsætte sonderinger ift. tekniske konstruktioner og mulige løsninger, der kan indføres på en måde, hvor bebyggelsens arkitektoniske helhed bevares.

- ii. Peter DP55, spurgte ind til baggrunden for kommunens afslag, herunder om det alene handler om at respekterer de servitutter vedr. fælles udtryk og arkitektur, der er tinglyst. Det er en af hovedårsagerne til afslaget.
  - iii. Lisa Marie, DP 81 svarer på spørgsmål fra salen omkring spiraldybdeboringer i undergrunden til jordvarme som et alternativ, der bør undersøges. Det blev oplyst, jordvarmeinstallationer er ikke en optionel varmekilde, fordi alle bebyggelser rundt om Sønderøen er frataget muligheden for at bore i undergrunden pga. grundvand.
  - iv. Carsten DP 15B. Er imod, at man tillader solceller i bebyggelsen. Ønsker at man afventer afslutning på affaldsplads før man sætter undersøgelser af andre emner i gang.
  - v. Formanden er ikke enig i den vurdering. Formanden ser det som at udvise rettidig omhu, når bestyrelsen allerede nu foreslår at påbegynde sonderinger og undersøgelser af mulighed for placering af solenergiceller som et supplement til el-opvarmning og opladning af biler mm. Særligt under hensyntagen til, at vi som følge af manglende rørinstallationer ikke får glæde af den kommende fjernvarme i området.
- Generalforsamlingen bakker op om, at bestyrelsen igangsætter sondering og undersøgelser vedr. retningslinjer og muligheder for placering af solenergiceller på tagarealer.

## 5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent

- a. Budget er fremsendt, som formanden fremlagde med følgende supplerende bemærkninger:
    - i. Gartnerudgift er øget med ca. 20.000 kr. pga. fravalg af sprøjtemidler og overgang til mekanisk rensning 7 gange i løbet af en sæson. Alternativt tilbud er indhentet men vi fortsætter med M/K-Anlægsgartner som var billigst.
    - ii. Buffer på 10.000 kr. til diverse indsatser.
  - b. Kontingent. Dette fastholdes uændret
    - i. Lejligheder 2.680 kr. p.a.
    - ii. Rækkehuse 3.050 kr. p.a.
    - iii. Bestyrelsen har skønsmæssigt hensat 225.000 kr. til etablering af skur til affaldssortering. Dette forslås finansieret af vores generelle hensættelse på 225.000 kr. Der henvises i øvrigt til beretningen.
    - iv. Bestyrelsen hensætter også i år 20.000 kr. til udbedring af asfalt
- Generalforsamlingen godkendte budget og kontingentsatser

## 6. Valg til bestyrelsen iht. vedtægternes §12

a. Bestyrelsen består af følgende:

- Peter Skov hansen, DP 59, formand, på valg
- Maria Linnebjerg Rude, DP 57, på valg
- Jette Brammer, DP 11A, på valg
- Jørgen Rasch, DP 61, kasserer, ikke på valg
- Malene Mollerup, DP 39A, ikke på valg

- Generalforsamlingen genvalgte Jette, Maria og Peter til bestyrelsen.

b. Suppleanter

Nuværende suppleanter er Jan Binnerup, DP 11B og Christian, DP 3A.

- Generalforsamlingen genvalgte begge suppleanter.

## 7. Valg af revisor og revisor suppleanter

a. Ulla Nielsen, DP 91 og Jørgen Højmark, DP 63 har begge accepteret eventuelt genvalg.

- Generalforsamlingen genvalgte revisorerne.

## 8. Eventuelt

a. Arbejdsdag, lørdag d. 7. september kl. 09:00. Formanden opfordrer til at så mange som muligt møder op og deltager med det, de kan.

b. Havefest – som afslutning på arbejdsdagen planlægges igen arrangeret spising lørdag d. 7. september kl. 17:00, igen med musik fra Moonlighters – Jørgen, DP 61 med band.

Alle er velkomne til festen efter arbejdsdagen.

c. Nedsættelse af festudvalg

i. Til at varetage sociale arrangementer - pt. fest/spisearrangement som afslutning på deltagelse i arbejdsdagen - foreslås nedsat et festudvalg med 4 – 5 medlemmer.

ii. Bestyrelsen foreslår, Malene, DP 39A. Tine DP 35 A, Grethe DP 59 og Nina DP 61.

d. Vedtægter er oprindelige fra 1984, opdateret i 2006. Bestyrelsen har ikke i nyere tid gennemgået vedtægterne. Dirigenten har været dem igennem og finder dem fornuftige og tidssvarende, men understreger at det er bestyrelsen pligt at sikre, at de lever op til generalforsamlingens forventninger.

e. Lisa Marie, DP81 havde fremsendt forslag om udbedring af fyld mellem chaussesten ved nedkørsler. Det vil bestyrelsen følge op på.

i. Ulla, DP43A oplyste, at de har haft god erfaring med at bruge knust cement eller grus mellem chaussesten da det ligger bedre fast.

- Generalforsamlingen tog orientering under eventuelt til efterretning og afsluttede mødet kl. 20.00.

