

Parcelforeningen Dalsø Park

Referat fra ordinære generalforsamling onsdag 18. maj 2022

Tilstede

12, 28, 30, 38, 42, 54, 68, 84, 86, 108

Ingen fuldmagter

Referent

Linda Christensen

Dirigent / ordstyrer

Kristian Busk – referat godkendt d. 30. maj 2022.

Dagsorden / Referat

Erik Maaløe (nr. 30) byder velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Kristian Busk Sørensen (nr. 108) vælges som dirigent og Linda Christensen (nr. 12) som referent.

Kristian konstaterer at generalforsamlingen er indkaldt jf. vedtægterne og gennemgår kort dagsorden.

2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år

Erik fremlægger årets beretning – se bilag.

Kommentar/bemærkninger fra medlemmer:

Vedr. TV-aftalen spørges der om vi kan forvente at prisen vil være uændret: Foreløbig er prisen pr. husstand uændret (med forbehold for almindelig prisudvikling), men hvordan det udvikler sig på den lange bane, hvis flere melder sig ud, ved vi ikke.

Affaldssorteringen giver anledning til lidt kommentar, bl.a. om man fremadrettet kan melde fra og have fælles opsamling for enkelte fraktioner (på fælles areal). Helt sikkert et emne der vil give anledning til mere dialog og planlægning i den kommende tid.

Varmeplanen er også et emne som bestyrelsen kommer til at holde et skarpt øje med i den næste tid.

Beretningen godkendes.

3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

2021 kom ud med et mindre, men budgetteret, underskud. Regnskab godkendes

4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent for det følgende regnskabsår

Ny flerårig aftale om glatførebekæmpelse:

Bestyrelsen vil se på, om en fælles aftale med Søgården og en evt. kortere sæson, kan give en billigere aftale. Bestyrelsen får mandat til dette.

Parcelforeningen Dalsø Park

Forslag om budget for 2023, herunder fastlæggelse af årskontingent:

Der lægges op til en mindre stigning fra kr. 2.100 i 2022 til kr. 2.500 i 2023 – dette som følge af den almindelige prisudvikling. Dette er inkl. glatførebekæmpelse. Budget og kontingent godkendes.

5. Forslag fra medlemmerne

Ingen forslag indkommet.

6. Valg af formand for foreningen jf. § 4, stk. 1

Erik Maaløe (nr. 30) genvælges uden modkandidat.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen jf. § 4, stk. 1

Linda Christensen (nr. 12) og Bjarne Elsborg (nr. 68) genvælges uden modkandidater.

8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

1. suppleant Tim Andersen (nr. 86).

2. suppleant Lis Nielsen (nr. 44).

9. Valg af en revisor og en suppleant for denne

Revisor: Maja Jensen (nr. 54) – genvælges uden modkandidater.

Suppleant: Aage Faurholt (nr. 58) – er ikke til stede, men vi formoder at han modtager genvalg.

10. Eventuelt

Der er ikke noget under eventuelt, men Kristian takker bestyrelsen for godt arbejde.

Parcelforeningen Dalsø Park

Bilag:

Ordinær generalforsamling i Parcelforeningen Dalsø Park onsdag den 18. maj 2022:

Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år

Bestyrelsen

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter seneste ordinære generalforsamling i maj 2021. Der var genvalg til bestyrelsen og til alle posterne i bestyrelsen.

Vi har - som sædvanlig - afholdt 4 bestyrelsesmøder i løbet af året. Referaterne findes på hjemmesiden og bliver meldt ud til medlemmerne via nyhedsmails.

Det forløbne år har været præget af de sædvanlige, løbende opgaver samt hele to ekstraordinære generalforsamlinger.

Første ekstraordinære generalforsamling: Vedtægtsændring om frivillig tv-aftale

Den første ekstraordinære generalforsamling i juni 2021 var nærmest trivial: Vi skulle have konfirmeret en lille vedtægtsændring, som der ikke var nok medlemmer til stede på den ordinære generalforsamling til at få vedtaget dér. Vedtægtsændringen var en konsekvens af, at det fra 1. januar 2022 blev frivilligt at være med i foreningens fælles tv-aftale med YouSee. Ændringen blev vedtaget og er nu en del af de gældende vedtægter.

TV-aftale med YouSee

Som besluttet på generalforsamlingen i 2020 har vi ikke opsagt tv-aftalen med YouSee, så den løber videre i 2022. Dog er det altså nu blevet muligt at udtræde af foreningens fælles tv-aftale. Reglerne herfor fremgår af hjemmesiden. 5 medlemmer har besluttet at udtræde af tv-aftalen fra 1. januar 2022, mens de resterende 45 medlemmer fortsat er med i aftalen.

Det mindre antal aftaledeltagere har indtil videre ikke ført til ændrede vilkår for parcelforeningens aftale med YouSee. YouSee har med andre ord accepteret, at vi fortsat får en slags storkundefordele, selvom vi er færre deltagere.

Som konsekvens er den årlige opkrævning til parcelforeningen fra og med 2022 blevet opdelt i to. Dels det egentlige foreningskontingent og dels bidraget til tv-aftalen. De medlemmer, der er udtrådt af tv-aftalen, bliver kun opkrævet foreningskontingent, mens dem, der er med i tv-aftalen, både bliver opkrævet foreningskontingent og bidrag til tv-aftalen.

Parcelforeningen Dalsø Park

Anden ekstraordinære generalforsamling: Fælles ladestander i Sørækken

Den anden ekstraordinære generalforsamling i september 2021 var der mere kød på, kan man sige. Bestyrelsen stillede forslag om etablering af en fælles ladestander for el-biler i Sørækken. Baggrunden er – udover at flere og flere anskaffer sig el-bil – at beboerne i Sørækken ikke har parkeringsplads på egen matrikel og derfor ikke kan få opstillet egen elladestander i egen carport, f.eks. som der er mulighed for for beboerne på de fire torve.

Det er formelt set parcelforeningen, der opstiller og ejer ladestanderen, men alle omkostninger bæres alene af dem, der benytter ladestanderen. Brugerne indgår en formel aftale med parcelforeningen herom.

Efter en længere debat blev forslaget vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling.

Under debatten blev flere emner bragt på bane, herunder bl.a.:

Forslaget vedrører kun beboerne i Sørækken, altså kun 12 af foreningens 50 medlemmer. Skal foreningen ikke kun tage sig af forhold, der berører *alle* foreningens medlemmer? Med vedtagelsen af forslaget blev det accepteret, at foreningen her varetager medlemmernes interesser over en bred kam, også selvom det måske ikke er relevant for alle medlemmer.

Der blev også udtrykt bekymring for, om P-pladsen, hvor ladestanderen kommer til at stå, bliver overfyldt, bl.a. fordi der kommer biler udefra for at lade. Men denne ladestander vil ikke være synlig i Clevers app, og det vil blive skiltet, at ladestanderen er forbeholdt Sørækkens beboere. Beboerne, som benytter denne ladestander, må formodes være beboere fra Sørækken, der har udskiftet deres benzin-/dieselbil med en el-bil, og det forventes derfor ikke, at der som sådan kommer flere biler på p-pladsen.

Der blev også spurgt ind til mulige støjgener under ladningen og muligheden for opmærkning af p-pladser for at give plads til flere biler. Dette er ting, vi vil holde øje med og have i baghovedet.

Lige nu er status for den fælles ladestander, at vi har fået tilsagn om 25 pct. i statsstøtte til etableringen, at den fornødne ekstra elforsyning er plads, og at Clever har tilkendegivet, at ladestanderen bliver opstillet senest uge 23.

Affaldssortering

Den hidtidigt frivillige, kommunale affaldssorteringsordning vil i 2023 blive afløst af en tvungen statslig ordning. Det betyder som udgangspunkt, at alle skal have 4 store affaldsbeholdere stående, samt en noget mindre til såkaldt miljøaffald.

Det er der mange af os, der godt kan. Men der er også mange, der ikke kan.

Vi har i flere omgange gjort opmærksom på de udfordringer, som store, individuelle affaldsbeholdere vil indebære for mange i Dalsø Park. Allerede i vores høringsvar til det nuværende regulativ for husholdningsaffald fra 19. april 2016 samt i forbindelse med besigtigelsen og dialogmødet i vores område sammen med Grundejerforeningen Søgården samt repræsentanter for Furesø Kommune og Vestforbrændingen 10. november 2020 påpegede vi de praktiske problemer med placering af beholdere for hver enkelt ejendom i vores område. Vi regnes som et villakvarter, men de enkelte parceller er meget små og fuldt udnyttede, og alle huse ligger i skel ud mod sti/adgangstorv (som angivet i Byplanvedtægt nr. 9, § 5.1). Det betyder, at

Parcelforeningen Dalsø Park

placering af 5 beholdere på egen matrikel for mange er meget vanskelig, når der samtidig er detaljerede krav om adgangsregler.

Furesø Kommune har i det tidlige forår 2022 haft et udkast til nyt regulativ for affaldssortering i høring. Her er det beskrevet, hvordan den kommende statslige affaldssorteringsordning vil blive implementeret i vores kommune. Der er der anvist ét alternativ til de mange individuelle affaldsbeholdere, nemlig fælles affaldssamlestationer.

Vi kan derfor imødesee, at vi i Dalsø Park vil have en gruppe af grundejere med affaldsbeholdere på egen matrikel og en anden gruppe af grundejere, der, bortset fra en beholder til mad- og restaffald, vil aflevere det resterende affald på én eller flere fælles samlestationer. De to grupperinger vil være spredt i området, og den enkelte grundejer vil derfor ikke nødvendigvis være direkte nabo med én fra samme gruppe.

Det er ærgerligt og ikke ligefrem samlende i en lille forening.

Der er en række udfordringer ved fælles affaldssamlestationer.

For det første skal vi selv betale for etableringen af dem. Kommunen bidrager kun med selve beholderne. Etableringsomkostningerne afhænger af de krav, kommunen vil stille til fælles affaldssamlestationer, og det aner vi intet om i øjeblikket. Det kan blive prohibitivt dyrt at etablere dem, og så kan vi meget vel ende i en situation med affaldsbeholdere stående rundt omkring på vores fællesarealer. En situation, vi meget håber at kunne undgå.

For det andet skal vi administrere og håndtere en situation, hvor nogen i foreningen skal betale for etableringen af affaldssamlestationer, og andre ikke skal. Hvor nogen har betalt for affaldssamlestationerne og må bruge dem, og andre ikke må. Det bliver bøvl og sandsynligvis konfliktskabende. Men på plussiden kan vi notere, at vi efterhånden har en vis erfaring i at håndtere en sådan situation, jf. tv-aftalen og den kommende fælles ladestander til el-biler.

For det tredje skal vi finde ud af, om vi kan nøjes med én affaldssamlestation, eller om vi skal have flere. Vores udspil vil være én affaldssamlestation fælles med Grundejerforeningen Søgården, så vi er flest mulige om at dele etableringsomkostningerne. Men det kan blive mødt af indvendinger om, at så vil mange brugere få for langt hen til deres afleveringssted, og det betyder erfaringsmæssigt mindre affaldsbrug. Det argument hørte vi under besigtigelsen i vores område i november 2020, hvor emnet var oppe at vende. Et ufravigeligt krav om flere affaldssamlestationer kan også blive prohibitivt og føre til affaldsbeholdere rundt om på fællesarealerne.

For det fjerde skal vi finde én – eller flere – egnede placeringer. Vi kan ikke se egnede placeringer på vores egne fællesarealer, men har i stedet for peget på støjvolden langs nordsiden af vores område. Men det er en kommunal matrikel, så her kan vi risikere, at kommunen nedlægger veto. Altså igen en mulig stopklods for fælles affaldssamlestation.

For det femte risikerer vi misbrug og svineri omkring fælles affaldssamlestationer på offentligt tilgængelige områder. Det er en reel risiko, som vi kan prøve at tage højde for i placeringen. Men det kan også nødvendiggøre videoovervågning, som så skal betales.

Parcelforeningen Dalsø Park

Alt i alt føler vi ikke, at kommunen har været særlig opmærksom på eller imødekomme over for de særlige forhold, der gør sig gældende i Dalsø Park. Forhold, som kommunen jo ellers selv har bestemt og anvist via Byplanvedtægten for vores område.

Som I er blevet orienteret om, har vi igen indsendt et hørings svar til Furesø Kommune til det seneste udkast til regulativ for affaldssortering – denne gang sammen med Grundejerforeningen Søgården, så alle villaer i Dalsø Park står bag – hvor vi har påpeget de nævnte problemer. Her har vi også gjort opmærksom på vores ønske om at undgå renovationsbilers kørsel på adgangstovene. Men det ønske kan også blive prohibitiv dyrt at få indfriet og kan også blive et spørgsmål, om alle skal være med til at betale eller kun nogen af os.

Vi kommer derfor givetvis til at diskutere affaldssortering igen senere i år, når vi bliver klogere på de krav, vi bliver mødt med.

Snerydning

Vi har i år kun fået saltet og ryddet sne med en lille traktor, der kan komme rundt alle steder i vores område.

Der har været behov for enkelte justeringer i løbet af sæsonen, bl.a. forårsaget af en generel mangel på salt noget af vinteren. Ellers har der os bekendt ikke været bemærkninger til glatførebekæmpelsen i år.

Vi er nu færdige med den anden 3-årige aftale om glatførebekæmpelsen og skal derfor tage stilling til en fornyelse. Det kommer op senere på dagsordenen.

Kommunikation med medlemmerne

Kommunikation med medlemmerne foregår rent digitalt, og det fungerer efter bestyrelsens opfattelse fint med nyhedsmails og hjemmeside.

Container

Lige som tidligere har vi haft container til haveaffald 3 gange i årets løb. Vi har igen i 2022 fastholdt datoerne fra de forrige år, så den første container kom i april, den midterste omkring Skt. Hans og den sidste omkring 1. november.

Hvis der er nogen kommentarer til datoerne, er vi interesserede i at høre om det, så vi eventuelt kan justere for 2023.

Torvedage

Så vidt det er bestyrelsen bekendt, har der været afholdt torvedage på alle torve, inkl. Sørækken.

Så også vores fællesarealer fremtræder vedligeholdte og indbydende.

Græsslåning

Græsset på vores fællesarealer bliver og er som sædvanlig blevet slået i sommerhalvåret. Det er i år startet primo maj.

Parcelforeningen Dalsø Park

Rensning af regnvandsbrønde

Vi har igen i foråret fået rensset og spulet vores regnvandsbrønde.

Beskæring af træer

Det samme gælder beskæring af træer rundt om på torvene. Også her i foråret. Denne gang er også de tre træer ved petanquebanen blevet beskåret.

Pleje af udsigtskiler til Søndersø

Efter aftale med kommunen har vi lov til selv at pleje de ryddede udsigtskiler til Søndersø og øverste del af skrænten ud for Sørækken, så udsigten ikke gror til igen. Et hold af frivillige fra foreningen har været i sving i de seneste forsømre, og det skal de have tak for.

Vi har i vinter desværre oplevet, at nogen har fældet en række træer neden for skrænten mellem lysåbnin-gen og stien op til børnehaven. Denne selvtægt forbliver nok uopklaret, men episoden hjælper os næppe fremover med at få etableret nye udsigtskiler.

Søndersø

Der er ikke nyt om den udvidede fredning af vores ende af Søndersø.

Kommunen er imidlertid begyndt en proces med opdatering af plejeplanen og reglerne for brugen af Søndersø. Der har været afholdt et borgermøde i Skovhuset, hvor en del her fra Dalsø Park deltog, og hvor alle kunne fremkomme med ideer og forslag. Vores overordnede indtryk er, at der er et udbredt ønske mere natur og fred og ro.

Udledning fra vandværksombygningen

Vi har indsendt hørings svar om Søndersø-vandværkets ønske om midlertidig udledning af store mængder spildevand / procesvand til Søndersø i forbindelse med ombygningen. Det er vores opfattelse, at der er blevet taget højde for vores bekymringer. Så vi er fortrøstningsfulde.

Samarbejde med Grundejerforeningen Søgården

Som nævnt i bestyrelsens beretning sidste år modtog vi i 2020 en henvendelse om mulig sammenlægning fra vores naboforening, Grundejerforeningen Søgården, der omfatter 22 huse i den vestlige ende af Dalsø Park. Det har ført til aftale om drøftelser og samarbejde om emner af fælles interesse, når disse opstår. Så kan vi over tid se, om der er basis for mere.

Det har i årets løb ført til et uformelt møde med repræsentanter fra de to bestyrelser, hvor vi vendte en lang række emner af fælles interesse.

Det har også ført til en fælles hørings svar til Furesø Kommune om det nye forslag til regulativ for affaldssor-tering, som tidligere omtalt. Her er det klart en styrke, at vi kan tale med én stemme for alle villaer i Dalsø

Parcelforeningen Dalsø Park

Park. Samarbejdet om håndteringen af affaldssortering vil fortsætte, når den nye ordning skal implementeres.

Snerydning er også et emne af fælles interesse. Det er aftalt, at vi skal undersøge, om vi kan få en fælles aftale på dette område for de kommende år.

Kommunens nye varmeplan og muligheden for overgang til fjernvarme er også et samarbejdsemne, som vi vil tage hånd om i de kommende år.

Varmeplan og fjernvarme

Bestyrelsen har i flere år været opmærksom på, at en række af de regler, der er fastlagt for vores område, i stigende grad er utidssvarende med den øgede fokus på klima og miljø. Vi har drøftet en henvendelse til kommunen om det, men er nu blevet overhalet indenom af kommunen selv med den nye varmeplan, som byrådet har vedtaget her i foråret.

Næsten alle huse i Dalsø Park er opvarmet med naturgas, og for ca. halvdelen af matriklerne er det direkte tinglyst, at vi skal benytte naturgas. Det er et klimamæssigt problem og med de voldsomt stigende gaspriser de seneste måneder nu også et økonomisk problem. Derfor er mange af os interesseret i at skifte varmekilde, og her anviser kommunens nye varmeplan fjernvarme som et alternativ, helt konkret også for Dalsø Park. Det er den positive nyhed. Den knap så positive nyhed er, at det sandsynligvis først bliver i perioden fra 2026 til 2030, at vi rent faktisk kan få fjernvarme i Dalsø Park.

Det fremgik af et borgermøde, som kommunen og Vestforbrændingen afholdt for en uges tid siden (9. maj 2022). Mødet var meget velbesøgt. Omkring 1000 deltagere var vi, fik vi oplyst, så mange af jer deltog sikkert også i mødet.

Vi fik på borgermødet også oplyst noget om økonomien i en overgang til fjernvarme, og det så positivt ud, synes vi i bestyrelsen, selvom en lang række detaljer endnu ikke er på plads. Inden udgangen af juni 2022 vil flere af detaljerne fremgå af Vestforbrændingens hjemmeside, fik vi at vide.

Det fremgik også, at der i givet fald ikke bliver tilslutningspligt til fjernvarme, men at vi omvendt i området kun vil få tilbudt fjernvarme, hvis mindst 50 pct. forinden tilkendegiver, at de ønsker at overgå til fjernvarme. Her kan det blive et problem, at området Dalsø Park varmeplanmæssigt også omfatter rækkehusene i den østlige ende, altså de ulige numre, og de har elvarme i øjeblikket. Det er vistnok ikke tanken, at de skal tilbydes fjernvarme, da el jo regnes som en klimavenlig energiform. En tilslutning til fjernvarme vil også være mere omkostningskrævende for dem. Men hvis rækkehusene tælles med i området Dalsø Park, også fjernvarmemæssigt, kan måske blive svært at nå de 50 pct. her i Dalsø Park.

Det kan så betyde, at vi kan blive tvunget til at overveje andre alternativer til naturgas. Også hvis fjernvarmetilslutningen trækker ud. Måske vores eget jordvarmeanlæg, sådan som en grundejerforening i Sydlejren har gjort det?