

Dalsø Park: Ordinær generalforsamling 2023

Tid

Onsdag den 10. maj 2023 kl. 19:30.

Sted

Salen på 1. sal i Satellitten, ved biblioteket, Bymidten 46, 3500 Værløse.

Fremmødte:

Torv 1: 54 62 64 68

Torv 2: 74 84 94

Torv 3: -

Torv 4: 24 28 30 (+ fuldmagt 32)

Sørækken: 40 42 44 50 108

1. Valg af dirigent og referent

Kristian Busk Sørensen (nr. 108) blev valgt som dirigent og Niels Walther (nr. 28) som referent. Kristian konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt jf. vedtægterne.

2. Beretning fra bestyrelsen

Erik (nr. 30) gennemgik beretning for bestyrelsens arbejde i det forløbne år – beretningen er vedlagt som bilag.

Efterfølgende kom der følgende kommentarer til beretningen:

- a. Forslag om genopretning af lunger og træørdder, der gennembrøder belægning.
- b. Der har muligvis været regnvand i flere kældre end 30 og 50. Nr. 90 blev nævnt, men det var vist ikke udefrakommende regnvand.
- c. Karin og Finn fra nr. 50 fortalte om deres oplevelser omkring vand i kælderen og de konsekvenser det har haft. Der er som nævnt i beretningen tale om meget store mængder vand ved større regnskyl. 50 oplyser de har fået rådgivning om at de ikke selv kan beskytte sig tilstrækkeligt, når de store regnskyl rammer og opfordrer til, at foreningen går ind og hjælper med at få afhjulpet problemet.
- d. Der er en udfordring omkring at der er delt ejerskab på kloakkerne mellem grundejerforeningen og kommunen og derfor uklarhed omkring hvem der skal betale. 50 har tilbudt at lægge pengene ca. DKK 100.000 ud til en såkaldt LAR-løsning med efterfølgende afdrag fra foreningen over f.eks. 10 år. Det skal afklares, om vi kan få kommunen til at betale en del af regningen. Regnvandet kommer jo ikke kun fra vores område, men også ned ad den kommunale vej til børneinstitutionen. Evt. beslutning omkring ovenstående skal tages på en generalforsamling.
- e. Ang. Græsslåning kræver kommunen en min. alder på 18 år, da græsslåning også foregår på offentlige arealer.

- f. Kristian (nr. 108) opfordrer til at parceller der har problemer med affaldsbeholdere kan gå sammen og evt. dele beholdere. Formular til at gøre dette ligger på kommunens hjemmeside.
- g. Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

Bjarne (nr. 68) gennemgik regnskabet for 2022, og det blev godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastlæggelse af kontingent

Bjarne gennemgik budgettet for 2024. Også i år "spiser" vi lidt af formuen. Budgettet blev godkendt.

5. Forslag fra medlemmerne

Ingen forslag.

6. Valg af formand for foreningen

Formand ikke på valg.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Peter (nr. 38) genopstiller og blev genvalgt.

Niels (nr. 28) genopstiller ikke. Jan (nr. 94) havde meldt sin kandidatur og præsenterede sig. Jan blev valgt som afløser for Niels.

8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Tim (nr. 86) og Lis (nr. 42) fortsætter.

9. Valg af revisor og en suppleant for denne

Maja (nr. 54) og Åge (nr. 58) fortsætter.

10. Eventuelt

Jan (nr. 94) spurgte, om vi overhovedet har glæde af vores snerydningsordning. Erik svarede, at på trods af varme vintre oplever vi stadig, at det er nødvendigt at salte jævnlige, især i de tidlige morgentimer. Der ligger også klart et forsikringselement i ordningen.

Lis informerede om at der tidligere blev holdt fastelavn og spurgte om vi evt. kan gøre det igen. Der blev peget på samarbejde med Grundejerforeningen Søgården om dette.

Erik afsluttede med at takke dirigenten for veludført hverv og en stor tak til Niels (nr. 28) for 8 års arbejde i bestyrelsen.

Referat godkendt af dirigent Kristian Busk Sørensen den 15. maj 2023.

Bilag:

Ordinær generalforsamling
i Parcellforeningen Dalsø Park onsdag den 10. maj 2023:
Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed
i det forløbne år

Bestyrelsen

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter seneste ordinære generalforsamling i maj 2022. 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 enkelte nye forhold, der krævede særlig opmærksomhed.

TV-aftale med YouSee

Som besluttet på generalforsamlingen i 2020 har vi fortsat tv-aftalen med YouSee. Dog er det nu muligt at udtræde af foreningens fælles tv-aftale. Reglerne herfor fremgår af vores hjemmeside. 5 medlemmer udtrådte af tv-aftalen i 2022 og yderligere 5 i 2023. Der er altså i øjeblikket 40 af foreningens medlemmer, der fortsat er med i aftalen.

Det mindre antal aftaledeltagere har indtil videre ikke ført til ændrede vilkår for parcellforeningens aftale med YouSee. YouSee har med andre ord accepteret, at vi fortsat får en slags storkundefordele, selvom vi er færre deltagere. Prisen ser dog ud til fortsat at stige med ca. 10 pct. hvert år.

YouSee har annonceret, at det her fra maj 2023 vil være muligt at erstatte tv-grundpakken, som vi får nu, med YouSee Play, der er et streamingprodukt. Det er ikke helt klart, om alternativet med YouSee Play kræver en ændret aftale mellem os og YouSee, eller om alle medlemmer, der er med i aftalen, individuelt vil få tilbudt YouSee Play, og vi derfor hver især kan beslutte, om vi vil beholde grundpakken eller overgå til YouSee Play. Det er dog klart, at den nye ordning også indebærer, at Bland selv-produkterne bortfalder, men dog vil fortsætte for dem, der i dag har et Bland selv-produkt. Det ligger også klart, at YouSee Play som sagt er et streamingprodukt og derfor kræver et såkaldt Smart TV eller et særligt *device* til hvert enkelt tv-apparat.

Som konsekvens er den årlige opkrævning til parcellforeningen fra 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.

Fælles ladestander i Sørækken

På en ekstraordinær generalforsamling i september 2021 blev det besluttet at etablere en fælles ladestander for el-biler i Sørækken. Baggrunden var – 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 elladestander i egen carport, f.eks., som der er mulighed for for beboerne på de fire torve.

Ladestanderen blev sat op og taget i brug i 2022 og har fungeret upåklageligt, bortset fra en enkelt hændelse, som vi kommer ind på om lidt.

Reglerne for brug af og tilslutning til den fælles ladestander er beskrevet på vores hjemmeside. Der er indtil videre kun én bruger af ladestanderen.

Til orientering vil vi hvert år fremlægge driftsregnskabet for ladestanderen på den ordinære generalforsamling, første gang i år.

Affaldssortering

Den hidtidigt frivillige, kommunale affaldssorteringsordning vil inden for en måned her 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.

Som bekendt giver det udfordringer for en del af os her i Dalsø Park, og som bekendt har vi i flere omgange lige siden 2016 gjort Furesø Kommune opmærksom på disse udfordringer. Desværre har kommunen valgt at overhøre vores indvendinger og forslag til alternativer med den konsekvens, at der nu foreligger et affaldssorteringsregulativ, som vi er mange, der ikke kan overholde. Det er et krav, at alle 5 beholdere skal stå på egen matrikel, og det er ikke muligt for mange af os.

Derfor har bestyrelsen besluttet at anbefale en nødløsning, hvor affaldsbeholderne kommer til at stå på fællesareal for de beboere, der ikke kan skaffe plads på egen matrikel.

I givet fald skal de stå tæt på husmuren ved egen matrikel og på en måde, så de er mindst muligt til gene for naboer, både fysisk og visuelt – dvs. med en inddækning, der skjuler dem. Desuden er det et krav, uanset om beholderne står inde på egen matrikel eller på fællesareal, at de står på fast grund – dvs. der skal være flisebelægning.

Husk lige, at dette også gælder for dem af jer, der allerede har stillet affaldsbeholdere på fællesarealer.

Fibernet

Kort efter sidste års generalforsamling kom det ud, at firmaet Onefiber, der nu kendes om GlobalConnect, ville lægge fibernet i jorden i vores område. Det blev ledsaget af et tilbud om gratis tilslutning i en periode i 2022, dvs. fiberkabel helt ind i hvert hus uden tilslutningsafgift. Dog med krav om internetabonnement via fiberen i mindst 6 måneder.

Vi ved ikke, hvor mange der har taget imod fibertilbuddet her i Dalsø Park, men en hel del, er det vores indtryk.

Fibernet muliggør langt højere og mere stabile transmissionshastigheder og dermed mere og hurtigere bredbånd end de kobberkabler, de fleste stadig bruger. Lige nu er der dog reelt ikke den store forskel sammenlignet med det, man kan få via vores antennenet, der er baseret på coaxkabler, dvs. skærmede kobberkabler. Der er imidlertid ingen tvivl om, at man med fiber får en mere fremtidssikker internetforbindelse. Det kan i sig selv være en parameter i forbindelse med hushandel.

Bestyrelsen er glad for, at vi har fået fibernet i vores område. Vi har været lidt bekymrede for YouSees manglende motivation til at rulle fiber ud, så det er godt, at andre har vist sig at være villige.

Fiberudrulningen har dog ikke været helt problemfri. Bl.a. blev strømkablet til vores nye ladestander gravet over, uden der blev givet besked om det. Det kabel måtte vi selv sørge for reparationen af, og skaden endte som en forsikrings sag.

Genetableringen af vores græsarealer har vi også måttet rykke for, men det ser ud til nu at være tæt på nu.

Regnvandshåndtering i Dalsø Park

Klimaforandringerne medfører voldsommere regnskyl i vores del af verden. Det har vi konstateret et par gange her i Dalsø Park, med ubehagelige konsekvenser for nogen.

For 12 år siden, 2. juli 2011, fik vi et 4-dobbelt skybrud, som førte til oversvømmede kældre hos i hvert fald nr. 30 og nr. 50. 27. august 2022 havde vi igen et voldsomt regnvejr. Selvom det "kun" var på grænsen til et skybrud i henhold til de officielle definitioner, førte det igen til oversvømmet kælder i nr. 50. Det skyldtes, viste det sig, at regnvandsledningerne i græsplænen / fællesarealet ud for nr. 50 og nr. 52 var tilstoppede med rødder.

Vi har fået de berørte regnvandsledninger rensed op og for i hvert fald nogle af dem også foret, så vi på den korte bane ikke igen vil opleve konsekvenser som dem i august 2022, ved et tilsvarende regnvejr. Det har været kompliceret, fordi nogle af regnvandsledningerne anses som vores, altså her i grundejerforeningen, og andre som kommunens, med Novafos som ansvarlig.

Forbedringerne er imidlertid ikke tilstrækkelige, hvis/når vi igen får en hændelse som den i 2011. Det kan regnvandsledningerne ikke klare. Vandet kommer både ned af sørække stien fra vest mod øst og ned fra torv 3 og torv 4, der begge skråner ned mod Sønderlø, fra nord mod syd. Vi ved ikke, hvornår vi igen får en hændelse som i 2011, blot at de bliver hyppigere.

Det betyder, at det kan blive nødvendigt med én eller anden form for LAR-anlæg (LAR står for lokal afledning af regnvand), som kan håndtere, når der kommer meget vand i området. Kloge folk har skitseret en løsning, men den koster omkring 100.000 kr. Hvem skal betale? Kommunens folk siger, at det skal vi selv gøre, fordi der er tale om private fællesarealer. Men der er også kommunale områder omkring de berørte steder. Så også her er der uklarheder. Det kan blive vanskeligt at finde en løsning på finansieringen.

Rensning af regnvandsbrønde

Vi har igen i foråret fået rensed og spulet vores regnvandsbrønde på normal vis.

Fjernvarme

Bestyrelsen har lige som alle andre med stor interesse fulgt med i planerne for udbygningen af fjernvarme, især efter de voldsomme prishop på både el og naturgas i 2022.

Som bekendt er Dalsø Park i kommunens seneste varmeplan med i udbygningsplanerne for fjernvarme, men desværre først i en sen periode fra 2026 til 2030. Det kan blive et problem, hvis mange inden da mister tålmodigheden og vælger alternative, individuelle løsninger som f.eks. varmepumpe.

Snerydning

Vi er i denne vintersæson 2022/2023 gået ind i en ny 3-årig aftale om glatførebekæmpelsen, jf. beslutningen på sidste års generalforsamling. Aftalen er indgået til samme pris som forrige aftale, men med en afkortet periode, så den først starter 15. november i stedet for som tidligere 1. november. Det vil næppe få nogen praktisk betydning.

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

Container

Lige som tidligere har vi haft container til haveaffald 3 gange i årets løb. Vi har igen i 2023 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 2024.

Torvedage

Bortset fra torv 2 har der været afholdt torvedage alle steder, 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 omfatter også kommunens arealer i vores område, bør vi måske for god ordens skyld tilføje.

Det er Bjarne, vores kasserer, der står for græsslåningen. Det er også Bjarne, der opbevarer og vedligeholder vores græsslåmaskine. Bjarne har ikke længere plads i sin egen carport, og der skulle derfor findes en ny placering. Det har i årets løb givet anledning til en mailudveksling med torv 1, hvor Bjarne bor. Bestyrelsen beklager, at vi ikke på forhånd sikrede en tilstrækkelig høring af alle torvets beboere, men der skulle nu være fundet en løsning, som alle kan leve med.

I forbindelse med denne mailudveksling blev der sat spørgsmålstejn ved, hvorfor det er Bjarne, et bestyrelsesmedlem, der står for græsslåningen. Spørgsmålene er kommet bag på bestyrelsen, der ikke har været bekendt med eller tidligere har hørt om, at der skulle være andre, der ønskede græsslåningstjansen. Opgaven har ikke været i udbud, men bestyrelsen har ikke haft noget at udsætte på den nuværende ordning, så det har ikke som sådan været et issue. Bestyrelsen finder, at der er åbenlyse fordele ved, at det er et bestyrelsesmedlem, som har opgaven, der også har været nævnt i alle bestyrelsesberetninger i de seneste mange år, uden at der har været indvendinger.

Såfremt der er medlemmer, der ønsker en anden ordning, står det selvfølgelig disse medlemmer frit for at stille forslag herom på en generalforsamling.

Beskæring af træer

Også mange træer rundt om på torvene er blevet beskåret. Også her i foråret. Ordningen omfatter nu også de tre træer ved petanquebanen.

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 forsomre.

Søndersø

Forud for udarbejdelsen af en ny plejeplan for Søndersø samt regler for brugen af Søndersø var vi 29. september 2022 inviteret til møde i kommunen for at komme med input til deres arbejde.

Efterfølgende har Furesø Kommune netop gennemført en høring om den ny plejeplan og reglerne for brugen af Søndersø. Bestyrelsen har drøftet forslaget fra kommunen og har indsendt et høringssvar, hvor vi overordnet set tilslutter os forslaget, der afspejler et udbredt ønske om mere natur med fred og ro. Men samtidig kommer vi med 5 konkrete forslag til ændringer og forbedringer. Vi håber selvfølgelig, at disse bliver imødekommet. Høringssvaret er rundsendt til alle foreningens medlemmer.

Møde med borgmesteren

Peter deltog i et lokalmøde med borgmesteren 10. november 2022. 3 temaer blev fremhævet fra vores side:

1. Den langsomme udrulning af fjernvarme.
2. Risikoen for skybrud og medfølgende problemer med bortledning af regnvand.
3. Udfordringerne med affaldssortering.

Udledning fra vandværksombygningen

Efter en høringsrunde har Søndersø-vandværket igangsat en 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.

Samarbejde med Grundejerforeningen Søgården

Ad hoc-samarbejdet med bestyrelsen for vores naboforening, Grundejerforeningen Søgården, der omfatter 22 huse i den vestlige ende af Dalsø Park, er fortsat i 2022.

Vi sørgede for, at også de fik et tilbud om snerydning svarende til og fra samme leverandør som os, men Søgården valgte at sige nej til dette tilbud.

Parkering på fællesarealer

Endnu en gang har vi fået henvendelser vedr. biler, som holder ulovligt parkeret på foreningens fællesarealer. Det er desværre et evigt tilbagevendende problem.

Reglerne er ganske enkle, alle kender dem, og de har været gældende fra dag ét: Parkering er forbudt, både i henhold til den byplan, der gælder for Dalsø Park, og i henhold til færdselsloven, da vores adgangstorve regnes som fortove.

Men kortvarige, midlertidige stop er tilladt. Af- og pålæsning, håndværkerbesøg o.l. Så en vis fleksibilitet må accepteres.

Bestyrelsen har ingen sanktionsmuligheder over for parkering i området. Konkrete tiltag i den retning som skiltning og aftale med parkeringsfirmaer er blevet afvist på generalforsamlinger. Vi kan appellere til at overholde reglerne, også af hensyn til godt naboskab, og det gør vi jævnligt. Det er vores forsigtige indtryk, at det virker. En smule, i hvert fald.

Kommunikation med medlemmerne

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

Bestyrelsen modtager i årets løb en del mails fra medlemmerne. Mange med ros og konstruktive forslag. Det er vi selvfølgelig glade for. Vi modtager også en del mails, der er knap så rosende. Selvfølgelig skal vi være klar på at modtage kritik, når vi ikke lever op til medlemmernes ønsker og forventninger. Det sker, og så må vi acceptere kritikken. Men som mange andre steder i samfundet oplever vi af og til et sprogbrug i den digital kommunikation, der ikke ligefrem fremmer lysten til at fortsætte bestyrelsesarbejdet, der som bekendt er frivilligt og ulønnet. Jeg vil godt appellere til, at folk tænker lidt over de ord og formuleringer, de vælger, når de skriver e-mails. Ikke kun til os. Skrevne ord kan virke mere stødende end de sagte ord, hvor ansigtsudtryk, mimik o.l. kan fungere modificerende. Det har selv nok så mange smileys sværere ved.

Fællesarrangementer

Vi har fra bestyrelsens side de seneste par år taget initiativ til fælles naturture i forsommeren, i juni. Der har været 10-20 deltagere hver gang.

I år har vi besluttet at vende tilbage til et mere decideret hyggearrangement med petanque og efterfølgende grill. Det bliver lørdag den 16. juni.

Visioner for Dalsø Park og bestyrelsens arbejde

Vi er efterhånden en gammel forening, og meget kører "som det plejer". Men er der stadig opbakning til "plejer", eller har forholdene omkring os ændret sig, så "plejer" ikke længere er så relevant?

Bestyrelsen skal også jævnligt tage stilling til emner, hvor vi ikke kan vente på en generalforsamling eller anden form for inddragelse af alle medlemmerne. Her bliver vi nødt til at satse på, at holdningerne i bestyrelsen afspejler holdningerne blandt medlemmerne. Det er f.eks. netop sket i forbindelse med høringsvaret til den nye plejeplan for Søndersø. Her var der så kort en tidsfrist, at vi ikke engang kunne nå at få det op på et bestyrelsesmøde, men måtte afklare vores holdninger i en mailudveksling blandt bestyrelsesmedlemmerne.

Derfor finder vi det vigtigt nu og med mellemrum jævnligt at snakke mere bredt om vores ønsker og visioner for Dalsø Park, det område vi bor i. Og hvad bestyrelsen kan og skal gøre?

Er vi enige om, at naturen omkring os og bevarelsen af den er én af de største, måske den største, værdi for os her i Dalsø Park?

Skal vi afholde flere sociale arrangementer, så vi lærer både hinanden og nye beboere (bedre) at kende?

Kunne man, hvis der i løbet af de næste år skal graves ud til fjernvarme, overveje, om dette skal kombineres med andre tiltag på fællesarealerne? Skulle vi overveje samarbejde med en byplanlægger til at kaste nye ideer på banen for vores fællesarealer?

Skal vi udvide samarbejdet med vores naboforeninger?

Mere konkret: Hvad med de mange lunger, der efterhånden er i vores område? Ikke bare skæmmer de, men der er også et sikkerhedsmæssigt aspekt for (natlige) gående.

Skal vi acceptere et nyt boligområde i Ryet Skovby, på markerne lige på den anden side af Kirke Værløsevej, som kommunen netop har oplyst overvejelser om, eller skal vi give udtryk for modstand imod det? Med hvilke argumenter?