Parcelforeningen Dalsø Park

Referat fra ordinære generalforsamling onsdag d. 20. maj 2026

Sted

Mødelokale 3, 1. sal i Satellitten, ved biblioteket, Bymidten 46, 3500 Værløse.

Tilstede

14 medlemmer tilstede + 2 fuldmagter:
Torv 1 - nr.: 54, 58 62, 68
Torv 2 - nr.: 76, 84, 94
Torv 3 - nr.: 8, 12
Torv 4 - nr.: 30, + fuldmagt - nr.: 32 - udstedt til Erik (vedr. to punkter på dagsordenen)
Sørækken - nr.: 38, 42, 50, 108 + fuldmagt - nr.: 44 - udstedt til Peter (generel fuldmagt)

Referent

Linda Christensen, DP 12 (torv 3)

Dirigent

Aage Faurholt DP 58 (torv 1)

Dagsorden - i henhold til vedtægterne

1. **Valg af dirigent og referent**
Som dirigent vælges Aage Faurholt, og som referent vælges Linda Christensen.
Aage bekræfter, at der er indkaldt til generalforsamling jf. vedtægterne, og at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

1. **Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år**
Beretningen var udsendt til alle medlemmer inden generalforsamlingen, så den gennemgås ikke systematisk, men formanden (Erik Maaløe) fremhæver følgende emner:

Fælles TV-aftale - forklaring vedr. vilkår for ud- og indmeldelse er præciseret, så det fremgår mere tydeligt på hjemmesiden. Udmeldelse kan kun ske via foreningen – IKKE via YouSee.

Træer på fællesarealer - I forbindelse med bestyrelsens drøftelser vedr. beskæring eller evt. udskiftning af træer på fællesarealer har vi haft besøg af kommunens gartner. Det var et møde hvor det blev afklaret, at hvis træerne (som har været beskåret gennem mange år) skal overleve, er fortsat beskæring nødvendig, men det blev også klart at træerne der står i smalle rabatter/plantehuller har svære vækstbetingelser, grundet mangel på jord. Besøget gav også input til overvejelser ved plan om evt. udskiftning af træer. F.eks. hvilke typer træer man kan vælge, overvejelser i forhold til placering der ikke er til gene for omkringliggende boliger, er der ledninger/rør der skal tages hensyn til ved opgravning og/eller plantning af træer.

Den elektroniske kommunikation med medlemmer fungerer fint, men giver også udfordringer, da videresendelse af e-mail til de hus-specifikke mailadresser af nogle udbydere opfattes som spam. Særlig TDC-ejede domæner giver udfordringer. Derfor er bestyrelsen ved at kigge på en alternativ leverandør for foreningen.

Fjernvarme - kommunen har nu inviteret til informationsmøde d. 2. juni om tilslutning/udrulning. Invitation er sendt via e-boks med tilmeldingsfrist 1. juni.

Legeredskaber på fællesarealer er underlagt samme love og regler som er gældende på offentlige legepladser, fordi de er offentligt tilgængelige. Foreningen kan drages til ansvar, hvis nogen kommer til skade og der er fejl eller mangler på redskaberne, dvs. hvis de ikke lever op til kravene, som formentlig er blevet skærpet noget siden foreningen blev etableret. Dette var baggrunden for legepladsrapporten som bestyrelsen fik udarbejdet i 2025.

Parcelforeningen Dalsø Park

Referat fra ordinære generalforsamling onsdag d. 20. maj 2026

Bemærkninger fra generalforsamlingen i forhold til beretningen:

Træer på fællesarealer - Flere tilstedeværende giver udtryk for, at de ikke er interesseret i høje træer, da de er bekymret for, om de vil skygge, og vil derfor gerne bevare nuværende træer og med samme beskæring som aktuelle. Mange var også glade for den nuværende, ret ensartede beplantning. Ønske om evt. udskiftning af træer, er bl.a. begrundet i (knude-)beskæringen som efterhånden har givet nogle grimme træer, og udskiftning af træer vil kunne bidrage til mere diversitet. Nye træer behøver ikke at være ensbetydende med større træer. Generelt er det nok vanskeligt at komme til enighed om, hvad der er pænt eller grimt, men der er vist enighed om, at såfremt det bliver aktuelt med ændring af beplantning (træerne) på fællesarealerne, skal det behandles på en generalforsamling.

Legeredskaber - Hvis ikke der har været nogen episoder med legeredskaberne, i de mange år foreningen har eksisteret, er det så nødvendigt at bruge penge på dette? Da foreningen kan blive draget til ansvar hvis nogen kommer til skade, mener bestyrelsen, at det er relevant at vi lever op til gældende lov og regler for dette område.
Vi skal følge love og regler, men omvendt også tosset, hvis vi skal bruge for store summer på dette. Bestyrelsen har derfor haft en pragmatisk tilgang, når de eksisterende legeredskaberne i 2025, med udgangspunkt i legepladsrapporten, er blevet gennemgået for at fjerne/udbedre de værste fejl (dvs. hovedklems-fælder, hårdt underlag, skarpe og rustne legeredskaber). Hvis/når der anskaffes nye legeredskaber, skal de leve op til gældende lov/regler.
Der blev udtrykt tilfredshed med bestyrelsens pragmatiske tilgang til udbedring af legeredskaberne. Der er ønske om, at der skal være adgang til legeredskaber på vores fællesarealer.
NB: At bestyrelsen i 2025 har tegnet ny ansvarsforsikring, er ikke relateret til legepladsproblematikken - der er tale om en bestyrelsesansvarsforsikring.

Fjernvarme - Der er store huller på kørebanen ved oplagspladsen. En opfordring til bestyrelsen om at rette henvendelse til kommunen for at få lagt asfalt på.

Beretningen godkendes.

2. **Forelæggelse af revideret regnskab (2025) til godkendelse**
Såvel foreningsregnskab samt regnskab for fælles TV-aftale og fælles ladestander godkendes.

3. **Forslag fra bestyrelsen**

- *Budget for 2027* godkendes, og dermed fastsættes kontingentet til 3.200 kr. (dvs. stigning på 200 kr. i forhold til 2026).

- *Vedligeholdelsesopgaver og finansiering heraf*
Forslaget fra bestyrelsen var udsendt på mail til alle medlemmer inden generalforsamlingen.

I vedtægterne er foreningens ansvar for vedligehold beskrevet, men eftersom foreningen, og dermed kloakering, belægninger, legeredskaber og beplantning mv., nærmer sig 50 år, må det også forventes, at der kommer øget behov for vedligehold af disse.
Forslaget er ikke fuldstændigt konkret, men drøftelser i bestyrelsen har ledt til erkendelsen, at der er behov for midler til at vedligeholde. Om det bliver om 5 eller 10 år ved vi ikke. Vi ved heller ikke hvor meget det evt. kommer til at koste. Spørgsmålet er om vi skal opbygge en opsparing, eller om der skal opkræves når behovet kommer?
Bestyrelsen ønsker med forslaget at synliggøre disse områder, uden at det nødvendigvis betyder at andre vedligeholdelsesopgaver ikke er relevante. Bestyrelsen forestiller sig at der, så vidt muligt, IKKE skal iværksættes større vedligeholdelsesarbejder, før udrulning af fjernvarme er afsluttet, da gravearbejdet til dette kan have betydning i forhold til bl.a. belægninger og beplantning. Men bestyrelsen ønsker at få klarlagt, hvordan udgifter til større vedligeholdelsesopgaver skal finansieres, da foreningens formue pr. 1. januar 2026 kun er på ca. 121.000 kr. og dermed ikke rækker langt, hvis der skal igangsættes større vedligeholdelsesarbejder.

Forslaget 1 om overordnet prioritering af vedligeholdelsesopgaver – drøftes:
Der er bekymring for, om bestyrelsen kunne igangsætter større vedligeholdelsesopgaver, der ikke er opbakning til hos foreningens medlemmer. Hvad er bestyrelsens mandat? Hvad kan igangsættes uden generalforsamlingsbeslutning?

Parcelforeningen Dalsø Park

Referat fra ordinære generalforsamling onsdag d. 20. maj 2026

Der er bekymring over, at vedligeholdelse af vores eget antennenet ikke er nævnt. Uanset om man er med i fælles TV-aftale eller ej, er man forpligtet til at deltage i vedligeholdelsen af dette. Det er bestyrelsens opfattelse, at grundet teknologisk udvikling vil YouSee, inden for en kortere årrække, ikke længere kunne levere via dette net, men indtil da vil akutte behov for fejlrettelse selvfølgelig blive foretaget. Bestyrelsen bør se, om der foreligger information om evt. udfasningsplan hos YouSee.

Forslaget 1 om generalforsamlingens enighed i, at der fremover vil være behov for øgede midler til vedligeholdelsesopgaver sættes til afstemning
15 stemmer for
en enkelt stemmer ikke
Forslag 1 er godkendt.

Forslag 2 om finansiering af større vedligeholdelsesopgaver – drøftes:
Bestyrelsen foreslår, at der enten etableres en grundkapital på 250.000 kr. med øget indbetaling sammen med opkrævning af almindeligt kontingent (model A) over de næste år eller at der, når behovet opstår, er ad hoc-finansiering på konkrete initiativer og behov (model B).

Generelt synes kommentarerne at være i favør af model A, mens en enkelt kommentar anfører, at det ikke er formålstjenligt at lave en opsparing i foreningen, og mener ikke, at det vil være noget problem at skulle indbetale et større beløb med kort varsel.
Ingen vedligeholdelsesopgaver vil kunne igangsættes uden at vi har midlerne til det. Det drøftes om en grundkapital på 250.000 kr. overhovedet er tilstrækkelig, og det bliver nævnt, at anlægsudgifterne er støt stigende (30-35 % inden for de seneste par år), og alt arbejde, der udskydes, kun må forventes at bliver dyrere i fremtiden.

Forslag 2 om finansiering af større vedligeholdelsesopgaver sættes til afstemning.
14 stemmer for model A om at opbygge en grundkapital på 250.000 kr. – forslaget om model A er vedtaget.
Herefter stemmes om hver parcel skal indbetale 1.250 kr. årigt i 4 år, 2027-2030 (model 1) eller om der skal indbetales 2.500 kr. årligt i 2 år, 2027-2028 (model 2).
4 stemmer for model 1
9 stemmer for model 2
3 stemmer ikke
Det vedtaget således at der, udover det vanlige kontingent, skal indbetales 2.500 kr. ekstra i 2027 og igen i 2028 til oparbejdelse af en grundkapital til større vedligeholdelsesarbejder.

Drøftelsen af hele forslaget om vedligeholdelse som sådan indikerer, at der er enighed om:

- at der er behov for mere vedligeholdelse i fremtiden;
- at vi ikke, inden for aktuelle økonomiske ramme, kan leve op til det vedligeholdelsesansvar som er skitseret i vedtægterne;
- at ingen større (ikke akutte) vedligeholdelses opgaver bør igangsættes før fjernvarmeudrulning er tilendebragt;
- at bestyrelsen har mandat til at igangsætte (akutte) vedligeholdelsesarbejder inden for en ramme af 20.000 kr., uden at dette skal behandles af en generalforsamling;
- at torve og sørækken kan søge om tilskud, på op til 10.000 kr., til konkrete projekter (vedligehold eller nyanskaffelser) til fællesarealer, og at bestyrelsen har mandat til at godkende dette, uden at det skal behandles af en generalforsamling. Godkendelse sker dog under hensyn til årets budget;
- at større (vedligeholdelses-)arbejder først igangsættes efter generalforsamlingsgodkendelse.

4. Forslag fra medlemmerne
Der er ikke indkommet forslag fra medlemmer.

5. Valg af formand for foreningen
Erik Maaløe (nr. 30) er på valg og genvælges uden modkandidat.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
Linda Christensen (nr. 12) og Tobias Theilman Rasmussen (nr. 62) genvælges uden modkandidater.

Parcelforeningen Dalsø Park

Referat fra ordinære generalforsamling onsdag d. 20. maj 2026

7. **Valg af to suppleanter til bestyrelsen**
   Bjarne Elsborg (nr. 68) og Lis Nielsen (nr. 42) genvælges uden modkandidater.

8. **Valg af en revisor og en suppleant for denne**
   Maja Jensen (54) og Aage Faurholt (nr. 58) genvælges uden modkandidater.

9. **Eventuelt**
   Intet at behandle

Referat godkendelse / Værløse d. 28. maj 2026

Dirigent Aage Faurholt