

Referat fra Grundejerforeningen Råmosens ekstraordinære generalforsamling den 22. maj 2023.

På baggrund af en skriftlig begæring til bestyrelsen fra beboere i Grundejerforeningen Råmosen om en ekstraordinær generalforsamling blev en sådan afholdt mandag den 22. maj 2023 kl. 18.30 i World Trade Center Ballerup, Borupvang 3, 2750 Ballerup.

Der var mødt 50 husstande op, og hertil var 15 repræsenteret ved fuldmagt, hvorved det totale antal stemmeberettigede udgjorde 65.

Dagsorden var følgende:

1. Velkomst v. Thomas.....side 1
2. Valg af dirigent og referent v. Thomas.....side 2
3. Indledende ord fra beboere.....side 2
4. Gennemgang af regnskab og budget v. Pernille.....side 5
 - a. Udskiftning af advokat v. Thomas.....side 16
5. Udbedring af regnbøde v. Erik.....side 16
6. Uddybning af forliget med AG Gruppen v. Erik.....side 16
7. Afstemning.....side 17
 - a. Vedtægtsændringer.....side 17
 - b. Mistillid til den nuværende bestyrelse.....side 17
 - c. Bestyrelsessammensætning.....side 17
8. Eventuelt.....side 18

Bestyrelsen er i det følgende nævnt ved navn, og spørgsmål fra beboere er noteret med husnummer.

1. Velkomst

Bestyrelsesformand Thomas Ahrenst bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og indledte med en bemærkning om, at flere var fremmødt i dag end til den netop afholdte ordinære generalforsamling.

Formanden orienterede om, at den nye bestyrelse havde tænkt på at indkalde til et dialogmøde, men at de forinden modtog en begæring om en ekstraordinær generalforsamling. Hensigten med aftenens ekstraordinære generalforsamling var derfor at gå i dybden med nogle af de emner, bestyrelsen har modtaget henvendelser om, herunder uddybning af regnskab.

Formanden orienterede yderligere om, at den nye bestyrelse har på sinde at inddrage beboerne meget mere, end hvad der har været gjort tidligere med henblik på at have en åben dialog, så beboerne i fællesskab kan udvikle Atlasvænge til alles bedste.

Thomas opfordrede til at holde en god tone, så alle i grundejerforeningen kan bibeholde et godt naboskab.

2. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen pegede på jurist Victoria Lindtner fra Brøndgraversen Advokater som dirigent, som herefter blev valgt af forsamlingen.

Det bemærkedes af forsamlingen, at den fremviste dagsorden var en anden, end den der var blevet sendt ud med indkaldelsen.

Svar fra dirigenten: Den dagsorden, der er sendt ud, er inkorporeret her. Det er de samme indholdsmæssige ting; der er ikke noget, der er ændret ift. underskriftindsamlingen.

Dirigenten understregede, at der juridisk indholdsmæssigt ikke er noget, der er ændret.

Svaret blev godtaget af forsamlingen.

Om tilstedeværelsen af Steen Pedersen fra Ballerup Kommune berettede dirigenten: Man har taget Steen Pedersen fra Ballerup Kommune med i dag på foranledning af, at der har været mange spørgsmål, som Steen Pedersen kan hjælpe med at svare på.

Som referent blev Marie-Louise Rahbek valgt efter forslag fra bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægternes § 11, stk. 1, idet indkaldelse med dagsorden og bilag blev sendt ud til medlemmerne pr. mail den 5. maj 2023 og dermed overholdt krav til skriftligt varsel. Ligeledes konstateredes det, at afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling skete rettidigt inden for fire uger, fra bestyrelsen havde modtaget begæring herom jf. vedtægterne § 11, stk. 2.

Dirigenten bemærkede, at dagsorden jf. vedtægternes § 11, stk. 3 kan nægtes behandlet, såfremt minimum 3/4 af de medlemmer, som har anmodet om ekstraordinær generalforsamling, ikke er til stede, og at dette gjorde sig gældende. 15 medlemmer ud af de 18 medlemmer, der skulle være til stede for at overholde minimumskravet, var til stede. Dirigenten foreslog på denne baggrund, at forsamlingen skulle stemme om, hvorvidt den ekstraordinære generalforsamling skulle gennemføres, eller om aftenen skulle fortsætte som et dialogmøde. Det blev præciseret, at man på en (ekstraordinær) generalforsamling træffer beslutninger, hvilket man ikke gør til et dialogmøde.

Afstemning om gennemførelse af ekstraordinær generalforsamling vs. dialogmøde

Der blev valgt to stemmetællere: Britt Sylvest Brink-Pedersen (nr. 8) og Tolgay Bozkurt (nr. 25C).

Hemmelig afstemning blev gennemført, og de udpegede stemmetællere talte stemmerne op under tilsyn af dirigenten, som sikrede, at det gik ordentligt til.

Med 44 medlemmer, der stemte for at gennemføre den ekstraordinære generalforsamling mod 12 stemmer for et dialogmøde, blev afstemningen afgjort, og den ekstraordinære generalforsamling fortsatte som planlagt.

3. Indledende ord fra beboere

Beboerne, som har underskrevet begæring om ekstraordinær generalforsamling berettede indledningsvist om baggrunden for ønsket om en ekstraordinær generalforsamling.

Kathja (nr. 5) opremsede i hovedtræk de emner, der har givet anledning til spørgsmål og ønske om uddybning:

- Regnskabet fremstår misvisende med uafklarede omkostninger til bl.a. grundejerforeningens advokat, Christopher Bühl Nielsen fra PROLEX Advokaterne. Der ønskes uddybning af regnskabet.
- Der er opstået tillidsspørgsmål vedr. grundejerforeningens advokat.
- Det fremlagte løsningsforslag til udbedring af regnbede er tvivlsomt.
- Der er et ønske om vedtægtsændringer.
- Der er opstået mistillid til bestyrelsen, og denne ønskes nyvalgt.

Ordet blev givet videre til Ensar (nr. 2).

Ensar forklarede baggrunden for *mistilliden, der er opstået til advokat Christopher Bühl Nielsen*. Ensar fremviste referater fra grundejerforeningens generalforsamlinger i 2020-2023, hvori udtalelser fra daværende bestyrelsesformand Dorthe G. Rigét og advokaten om muligheden for at føre en sag mod AG Gruppen vedr. regnbede, volde, asfalt og belysning var fremhævet.

Vha. disse referater blev det præciseret, hvad beboerne var blevet stillet i udsigt:

- Den retshjælpsforsikring, som grundejerforeningen har, betaler alt i forbindelse med at føre en sag mod AG Gruppen. Der skal derfor kun betales selvrisiko.
- Advokat Christopher Bühl Nielsen har tidligere oplyst, at sagens krav i 2020 var kr. 750.000 ved stævning af AG Gruppen, men at udgifterne i forbindelse med udbedring ville stige, da voldene og belysningen nu også indgår.
- På baggrund af indsigelser og undersøgelser foretaget af både en skønsmand og af Orbicon, indeholder sagen, som nu vil føres som retssag mod AG Gruppen, både regnbede, asfalt, belysning og jordvoldene.
- Advokat Christopher Bühl Nielsen har forsikret om, at han tror på sagen.
- Beboerne har spurgt konkret til, hvordan advokat Christopher Bühl Nielsen skal betales; det kan blive en langtrukket proces. Til det har kassereren tidligere svaret, at det er en del af sagen mod AG Gruppen, som vil aflønne ham i sidste ende, da bestyrelsen antager, at sagen kan vindes.

Ensar påpegede, at det allerede i 2021 var kendt, at udbedringen som minimum ville beløbe sig til kr. 1,2 mio., og at det dermed også var kendt, at det ville koste mere, end det forlig bestyrelsen har indgået. Det tilføjedes, at tidligere formand Dorthe G. Rigét har oplyst, at AG Gruppen ikke kunne presses mere, men trods af, at bestyrelsen er blevet givet mandat af beboerne, blev der givet udtryk for undren over, hvorfor beboerne ikke er blevet inddraget, inden forliget blev indgået, eftersom beløbet ikke svarer til det kendte beløb til udbedring af regnbede osv.

Om omkostningerne til advokat Christopher Bühl Nielsen lød det, at beboerne stadig ikke ved, hvad han har kostet, og der udtrykkes frustration over, at grundejerforeningen er blevet opkrævet penge, når beboere har henvendt sig til advokaten med spørgsmål, eftersom advokaten selv har opfordret til det. Det bemærkedes desuden, at det på seneste generalforsamling er blevet oplyst, at advokaten har kostet kr. 116.000, men at grundejerforeningen endnu ikke har fået hverken sten eller asfalt.

Ensar afsluttede: Nu tror jeg ikke længere, at spørgsmålet er, om vi kommer til at betale penge i Atlasvænge; jeg tror, det handler om, hvor meget vi kommer til at betale.

Der blev opfordret til en bestyrelse, der fremadrettet er mere inddragende og transparent.

Om emnet vedr. **løsningsforslaget til udbedring af regnbedene** påpegedes det, at der til den seneste generalforsamling blev vist et budgetoverslag med to tilbud, som dog ikke var dokumenteret på skrift.

Lars Dalsgaard (nr. 9) fik ordet og stillede sig undrende overfor, hvorfor helhedsplanen ikke var blevet sendt ud som bilag inden generalforsamlingen, så man kunne forberede sig, og han efterlyste tilbudsmaterialet på den nye asfalt.

Lars fremviste dokumentation på korrespondance med grundejerforeningen, hvoraf prisopdatering på asfaltarbejde fremgik. Der var i 2022 fremsendt en ny pris på kr. 500.000 ekskl. moms, dvs. kr. 625.000 inkl. moms. Det blev påpeget, at der herudover også ville komme udgifter til bl.a. strøm, overkørsler til vejene samt regnbede. Lars spurgte desuden til beplantning på voldene i området, da der ligger nogle dispensationer på disse hos kommunen.

Lars: Jeg har prøvet ihærdigt at få fat i kommunen og har spurgt, om de dispensationer ligger der, fordi hvis de gør det, og de skal udbedres, så skal vi grave tre meter af voldene hele vejen ud mod Baltorpvej, og det koster rigtig mange millioner kroner at køre jord væk. Og så skal der sættes beplantningsbælte på.

Bestyrelsen blev opfordret til at vise det indgåede forlig, så det er almindeligt kendt blandt beboerne, hvordan forliget ser ud, hvornår grundejerforeningen skal være færdig med arbejdet, og hvor mange penge der er tilbage, når advokatomkostninger og udgifter til Peer Kisbye er trukket fra.

Erik, nr. 13 afrundede de indledende ord fra beboerne med baggrunden for ønsket om **vedtægtsændringer**.

Det påpegedes, at vedtægterne er for gamle og trænger til at blive kigget på. Følgende vedtægtsændringer blev foreslået:

- Suppleanter skal inviteres med til møder
- Hvis man har sat sit hus til salg, må man ikke længere alene tage beslutninger af nogen økonomisk konsekvens
- Ved forlig eller større økonomiske sager (alt over kr. 100.000) skal bestyrelsen være enige
- Ved større økonomiske sager (alt over kr. 25.000) skal minimum 2/3 af bestyrelsen være enige.

Kathja opsummerede, at der med disse fremlagte emner er opstået mistillid til den tidligere og nuværende bestyrelse og udtrykte undren og utryghed over den fortrolighedserklæring, som bestyrelsesmedlemmer underskriver ved indtrædelse i bestyrelsen. Kathja opfordrede bestyrelsen til at vise den til beboerne.

Kathja mindede om, at alle beboere hæfter solidarisk, og det understregedes, at det er nogle bekymrede beboere, som har indkaldt til den ekstraordinære generalforsamling på baggrund af en opfattelse af misforvaltning af advokattimer, og tvivl om den bistand, der er blevet ydet af advokaten, samt at helhedsplanen og forliget ikke er til at finde for beboerne.

Spørgsmål fra forsamlingen

Ayse, nr. 20: Jeg vil gerne blive klogere på, om det er en ny bestyrelse? Jeg var der ikke sidst. Jeg kan ikke forstå det her med, at de bliver draget til ansvar for det, der er sket.

Svar Ensar, nr. 2: Vi har to nye bestyrelsesmedlemmer, der blev valgt ind på den seneste generalforsamling. Det er Thomas og Henrik. De andre har siddet i bestyrelsen i hele sidste valgperiode eller i hvert fald en del af den, dvs. de har økonomisk indsigt, og de er økonomisk ansvarlige. Henrik har været suppleant før.

Bo, nr. 18: I forhold til advokatregningen må vi også se indad. Det blev diskuteret allerede på generalforsamlingen sidste år, at der var kommet en uklar besked fra advokaten. Hvorfor er vi ikke alle sammen gået ind, efter vi har modtaget referatet, og skrevet under på den tinglysning? Det skal advokaten jo ikke bøde for. Vi har også selv et ansvar for, at tingene de bliver udfyldt hurtigst muligt. Vi har også selv et ansvar som beboere i Atlasvænge. At holde den nye bestyrelse ansvarlige for, hvad der er sket tidligere,

det, synes jeg, er forkert. Bestyrelsen er valgt ved lovlig indkaldt generalforsamling af det flertal, der var på generalforsamlingen.

Svar Ensar, nr. 2: Jeg er enig i, at vi alle har et ansvar ift. vores advokat. Jeg belyser bare advokatens egne ord om, at han erkender dårlig proces og at ville give afslag i sin ydelse, fordi det ikke har været godt nok. Han har selv indrømmet, at arbejdet har været for dårligt.

Bo, nr. 18: I forhold til de rapporter, som du omtaler, så er der lavet én rapport i favør, som siger, der er masser af fejl på vores systemer derude, og der er lavet én rapport, som ikke giver os ret i det. I forhold til Peer Kisbye, som du omtaler som storsvindler... Han er frifundet. At du omtaler ham som storsvindler, det har ene og alene det formål at sætte ham i et dårligt lys og præge vores syn på ham negativt. Det er en dårlig måde at omtale folk på.

Svar Ensar, nr. 2: Ja, jeg har en holdning til Peer Kisbye. Det står for egen regning.

Irene, nr. 6: Mht. det advokaten har sendt ud – det var total uforståeligt. Jeg var rundt og hjælpe flere af beboerne, for at de kunne forstå, hvad der overhovedet blev sendt. En advokat, der sender sådan noget ud, er under al kritik. At han så kræver kr. 2.500 i timen, hvis man stiller ham spørgsmål, det, synes jeg, er endnu mere kritisabelt.

Da der ikke var flere spørgsmål, bad dirigenten kassereren om at gennemgå regnskabet.

4. Gennemgang af regnskab og budget

Kasserer Pernille Hauxner fortalte, at hun ville gennemgå regnskabet, som hun også gjorde det ved den ordinære generalforsamling. Om kritik af manglende transparens i regnskabet, svarede Pernille, at det ikke er for at være uigennemsigtig, at alle bilag ikke sendes ud, men at det har at gøre med tidsmæssige ressourcer, hvis alle beboere efterspørger bilag. Hun forklarede, at den interne revisor Hanne Dam Andreasen får tilsendt alle bilag, og denne bekræftede, at hun har modtaget alt, hvad hun har skullet bruge.

Pernille understregede, at hun gerne vil folde regnskabet ud i detaljer for at gøre beboerne trygge og gennemgik herefter regnskabet.

Indtægter: Der er kommet penge ind fra medlemskontingenter samt for legeplads, som beboerne også opkræves. Hertil består indtægterne af administrationsgebyr ved hussalg.

Udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer og grønne områder: kr. 78.895,63 dækker den låge, der er lavet ind til det grønne område, skiltene ved vejen, der viser vej til husnumre, ejendomsservice og reparation af asfalten ved opkørselsvejen.

Pernille spurgte, om der var nogle af disse bilag, generalforsamlingen gerne ville se. Det var der ikke.

Udgifter til serviceaftale af lygtepæle: Det oplystes, at der er indgået serviceaftale med elfirmaet Claus Dalsgaard, og at der ikke har været foretaget eftersyn siden 2021, fordi der grundet de høje elpriser har været slukket for hver anden lygtepæl for at spare på strømmen. Beløbet er hensat i regnskabet til 2023, så pengene er klar, når lygterne skal gennemses i år.

Udgifter til ejendomsservice: kr. 56.970/året, hvori en prisregulering på 8 % er indregnet. Det oplystes, at aftalen med JSE Ejendomsservice er fornyet for en 2-årig periode pr. den 08.03.2023. Denne aftale giver en besparelse på kr. 58.000/året ift. den aftale, grundejerforeningen tidligere havde med Grantoftegaard.

Pernille, nr. 9 tilkendegiver at ville se bilag.

Ensar, nr. 2: Det beløb harmonerer ikke, når man ringer til ham. Han oplyser en pris på kr. 42.000 + 8 %. Pernille fandt aftalen på computeren, og det blev præciseret, at prisen på kr. 42.000 og dertil prisregulering og moms svarer til den fremviste udgift.

Variable udgifter: Består bl.a. af vintervedligeholdelse og eludgifter til belysning hos Ørsted. Det oplystes, at grundejerforeningen i marts og april 2022 samarbejdede med Urtebækgaard om vintervedligeholdelse, med hvem aftalen lød, at der blev ryddet og saltet efter behov. Grundet den hårde vinter i 2022 kostede det kr. 26.000. Derfor blev der den 21.03.2022 indgået aftale med Snevagten med opstart i oktober måned samme år. Med den nye samarbejdspartner er der indgået aftale om fast pris på kr. 35.500 + miljøtillæg. Det beløb vil stige med 2 % hvert år, og aftalen løber i perioden 15. oktober til 14. april. Den faste pris giver forhåbentlig en besparelse. Den fulde effekt vil slå igennem i 2023-regnskabet.

Ensar, nr. 2: Det lyder fornuftigt. Hvem har indgået aftalen?

Svar Pernille: Lars har haft kontakt til dem, og så har vi drøftet det i bestyrelsen, og så er den samlede bestyrelse blevet enige om, at det er en god idé.

El-omkostninger til lygtepæle: Kr. 10.149, hvilket er ca. kr. 2.000 over budget. Derfor traf bestyrelsen i november 2022 beslutning om at slukke hver anden lygtepæl grundet de høje elpriser.

Administrationsomkostninger til grundejerforeningen: Heri indgår hjemmesiden, diverse online programmer samt kontorartikler (der har ikke været udgift til kontorartikler i 2022, da der er blevet brugt kontorartikler indkøbt fra tidligere år).

Generalforsamling og bestyrelsesmøder: Heri indgår udgift til advokat ifm. hans dirigent-erhverv samt forplejning til generalforsamling og bestyrelsesmøder. Regning til advokaten vises på skærmen, og udgifter til forplejning beløber sig til kr. 1.229.

Udgifter til opkrævning og bankomkostninger: Til at sende opkrævninger ud bruges regnskabsprogrammet Dinero, og hvad angår bankomkostninger, er grundejerforeningen overgået fra Sydbank til Danske Bank, da Danske Bank er bedre til foreninger og ikke opkræver gebyr, når der laves overførsler og betales regninger og ej heller har negative renter. Det oplystes, at bankomkostningerne herved er sparet væk.

Forsikringsomkostninger: Posten dækker bestyrelsesansvarsforsikring og en forsikring, der forsikrer inventar og bygninger, dvs. belysning o. lign.

Ekstraordinære udgifter: Kr. 25.815. Pernille beklagede, at hun glemte at nævne legepladsen, som er indeholdt i denne post, på den ordinære generalforsamling. Udgifter til legepladsen består af den 7-årige serviceaftale, der er indgået aftale om frem til 2025. Det præciseredes, at når beboerne får kontingentopkrævning, betaler de også til legepladsen, som er færdig med at blive betalt i 2025.

Ensar, nr. 2 tilkendegiver at ville se bilag.

Der spørges i forsamlingen til, hvad beløbet til legepladsen dækker.

Svar Pernille: Serviceaftalen dækker, at de kommer ud og gennemgår alle skruer og møtrikker, de gennemgår nettet.

Tim supplerer: Træværket bliver behandlet.

Der spørges i forsamlingen: Er det ikke en afdragsordning, vi har?

Svar Brian, nr. 25H: Det er ikke kr. 25.000 til vedligehold af legepladsen. Det er køb af legepladsen inkl. vedligeholdelse.

Svar Pernille: Ja, beløbet til legepladsen dækker afdrag og vedligeholdelse.

Lars, nr. 9 supplerer: kr. 17.000 er afdrag, og kr. 9.000 er vedligeholdelse.

Uforudsete udgifter: Kr. 90.442 dækker en del af advokatomkostningerne ifm. opsparingsfonden og en acantobetaling til advokatudgifter vedr. sagen om regnbedene.

Bilag til advokatomkostninger blev fremvist senere.

Udgifter til vin: Pernille berettede, at der er blevet indkøbt to flasker vin, som er blevet brugt som en gave som tak for hjælpen til Tims far, der har hjulpet med at lave lågen til arbejdsstien. Det oplystes, at alternativet var at rekvirere en tømmer.

Bilag blev fremvist senere.

Årets resultat: kr. 32.200.

Spørgsmål fra forsamlingen

Irene, nr. 6: Jeg forstår simpelthen ikke en låst havelåge ud til et fællesareal. For to år siden eller sådan noget, blev dem, der boede ud til det grønne areal, spurgt, om de ville købe noget af arealet. Det, synes jeg, var en god idé. Men at der ikke sker noget der, det indikerer vel ikke, at vi skal låse arealet af? Det er vores alles areal. At vi sætter en havelåge op ud til et fællesareal, og at den er låst, det forstår jeg ikke.

Erik svarer, at der gentagne gange er forsøgt at plante buske og sætte hegn op, men at det bliver vadet ned enten af beboerne selv eller af nogle, som går gennem området. Så for at mindske trafikken gennem hækken, blev det besluttet at sætte en låge op – også med det i bagehovedet, at der på et tidspunkt bliver bygget boliger på grunden bag grundejerforeningen, og at man kan forestille sig, det giver anledning til endnu mere trafik.

Kathja, nr. 5 ytrer, at hun ikke har noget problem med, at Tims far har fået en flaske vin som tak for hjælpen, men påpeger at der i referatet fra den ordinære generalforsamling vedr. ekstraordinære udgifter til advokaten står, at det dækker udgifter til opsparingsfonden, sagen vedr. regnbedene og en flaske vin. På den baggrund er der tvivl om, hvem der har fået vinen.

Svar Pernille: Det er Tims far. Det er, fordi det regnskab I normalt ser på vores generalforsamlinger, det er "klappet sammen". Så der ser I de kr. 116.000. Dvs., I ser ikke de kr. 25.000 (til legepladsen, red.) og de kr. 90.000 (til advokaten, red.). Og jeg glemte desværre at fortælle om legepladsen på de kr. 25.000. Så derfor ser det ud som om, at der er en flaske vin til kr. 25.000. Det er der altså ikke; det er en legeplads.

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvad har vinen kostet?

Svar Pernille: 139 kroner.

Lena, nr. 41E: Jeg mener, at du tidligere nævnte, at udgiften til lågen er inkorporeret i de grønne arealer.

Svar Pernille: Ja, det er den også. Det er kun vinen, vi ikke har taget med under de grønne arealer.

Per, nr. 41E sætter spørgsmål ved, hvorfor lågen skal sættes op fire år inden, der kommer beboelse op ad grundejerforeningen. Hun opfordrer til at låse lågen op og låse den, når der kommer beboelse op ad området.

Lars, nr. 9 svarer, at vi har kæmpet med kommunen om, at der ikke skulle komme en lokalvej i området omkring nr. 41, og at lågen er sat op af den grund.

Susanne, nr. 22 giver udtryk for, at hun stadig ikke forstår aflåsningen, da det er et fællesareal, som alle har ret til at benytte.

Malene, nr. 16: Kan den samme lågeløsning sættes op ved hullet i hækken i stedet for?

Erik gør opmærksom på, at han har stillet samme forslag til en generalforsamling et par år tilbage, men at det blev stemt ned. Han uddyber, at lågen er til for, at der ikke kommer trafik udefra gennem grundejerforeningens område.

Ensar, nr. 2: Hvad har advokaten kostet os for AG-sagen inkl. opsparingsfonden? Hvad har vi konkret betalt ham for at være dirigent og være til stede på bestyrelsesmøder? Har der været betaling til den her advokat, I også selv stiller mistillid til i dag?

Svar Pernille: Det kommer vi til. Vi har betalt noget til ham.

Erik uddyber den grønne aftale, der er lavet: Der er nogle konkrete opgaver, der skal udføres, såsom at slå græs og rydde beplantning på voldene, og herudover kan vi bede om at få lavet nogle ting, f.eks. at sætte buske op i hullet på volden, hvor vi gerne vil have lukket af eller plante nogle flere buske ved p-pladserne, eller hvad det kunne være. Det er så udover kontrakten, og noget vi beder om at lave ekstraordinært, som så udføres på timepris. Vi har bedt ham (gartneren, red.) plante nogle ekstra buske på volden; der vil blive plantet 3-4 buske for at lukke det af.

Lena, nr. 41E: Er det ved lov, at man skal have en advokat med til generalforsamling?

Svar Dirigenten: Nej.

Fremvisning af bilag vedr. 2022-regnskab

Pernille fik ordet igen med henblik på at fremvise de bilag, der blev spurgt til.

Regningen på legepladsen på kr. 25.815 vises.

Lars, nr. 9: Der er så også afdrag på legepladsen?

Svar Pernille: Ja. Når vi er færdige med at betale alt det her (afdrag og nuværende serviceaftale, red.), kommer der selvfølgelig stadig vedligeholdelse af den, men så er det jo vores legeplads.

Fra forsamlingen suppleres der: Udgifter til inspektion vil altid være der, da det er en offentlig legeplads.

Pernille læser bilaget op: Periode 01.01-31.12.2022: Månedlig ydelse på serviceaftale legeplads alt inkl.: kr. 1.650 + tillagt prisreguleringer.

Pernille oplyser, at der bliver lagt prisregulering på ift. nettoprisindekset, og det er fra aftalen startede og frem. Derfor er det ikke de kr. 1.650, men nu kr. 1.721 vi betaler om måneden + moms.

Kommentar fra forsamlingen: Der står ikke afdrag.

Svar Pernille: Det står i kontrakten.

Orkan, nr. 11: Er det undersøgt, om vedligeholdelse kan gøres billigere, end den serviceaftale vi har nu?

Svar Pernille: Aftalen er låst i 7 år.

Erik supplerer: De satte i princippet legepladsen op gratis, og så var der de her 20-25.000 vi skulle betale i syv år. Så det første år betalte vi 22-23.000 eller sådan noget, og det er så det, der er steget til 25.000 nu. Vi er på år fem nu, så vi er færdige i 2025. Så der er to år endnu.

Irene, nr. 6: Så det er både vedligeholdelse og afdrag, de 25.000?

Svar Erik: Ja, det står i kontrakten, så vi skal nok vende tilbage med fordelingen; hvor meget der er vedligeholdelse, og hvor meget der er selve afdraget.

Dirigenten spurgte, om der var flere spørgsmål til legepladsen. Det var der ikke, så Pernille gik videre og fremviste bilag på vinen og spurgte forsamlingen, om der var flere bilag, de ønskede at se udover på

advokaten. Hertil var der et ønske om at se bilag omhandlende Peer Kisbye. Pernille oplyste, at de ville komme til det.

Dilprit, nr. 47: Der bliver ikke slået græs på fællesarealet bag mig. Det skal jeg selv gøre hver anden uge, fordi der er højt græs. Hvad betaler vi så for?

Erik understreger, at vi betaler for at få slået græs på fællesarealer og grønne områder, og at bestyrelsen vil tage fat i grundejerforeningens samarbejdspartner. Det præciseres, at grundejerforeningen selv skal sørge for at vedligeholde regnbedene.

Dilprit, nr. 47 svarer, at han har fået at vide af tidligere bestyrelsesformand Dorthe G. Rigét, at regnbedene blev vedligeholdt.

Svar Erik: De seneste par år i hvert fald har vi selv skullet vedligeholde regnbedene ud for egen parcel på grund af, at de er så ujævne, og der ligger mange sten.

Dirigenten beder Erik undersøge det nærmere.

Lars, nr. 9 supplerer: Det er blevet aftalt, at han (gartneren, red.) skal holde sig lidt væk fra parcellerne – 0,5-1 meter fra – for at sten osv. ikke ryger op på folks ruder.

Bo, nr. 18: For at gartneren kan komme til på fællesarealerne bag husene, bør vi måske fjerne alle de ting, der står der – trampoliner, fodboldmål osv. Det kan gøre hans arbejde lidt lettere, hvis vi rydder arealerne, og der er også blevet opfordret til det i et brev fra grundejerforeningen tidligere.

Svar Belul, nr. 33: Hver gang han (gartneren, red.) slår græs derude, bliver tingene flyttet.

Erik samler op: Det er også det, jeg hører fra ham. Enten flytter han det selv, eller også er beboerne, der har noget stående derude, gode til selv at komme ud og flytte det. Jeg har ikke hørt det som et problem.

Dilprit, nr. 47: Hvornår kommer han egentlig?

Svar Erik: Jeg kan ikke huske det konkret – jeg tror det er enten hver 14. dag eller en gang om ugen i sæsonen. Vi har en aftale med ham om, at han skal slå græs i sæsonen, og det skal være pænt og ryddeligt.

Pernille fortsatte med at fremvise bilag vedr. advokaten. Dirigenten orienterede om, at spørgsmål kunne stilles bagefter.

Regningen for dirigenterhverv ved generalforsamlingen 2022 på kr. 18.750 vises.

Pernille oplyste, at regningen deles ligeligt med spildevandslauget.

Ensar, Nr. 2: Så vi giver kr. 18.750 for dirigenten? Er vi tilfredse med det – synes vi det er billigt?

Svar Pernille: Ja, inkl. forberedelse og kørsel. Vi synes ikke, det er billigt, men vi har valgt at fortsætte med Christopher, da han var advokat på den verserende sag, og derfor har han også været med på generalforsamlinger.

Kathja, nr. 5 stiller sig undrende over for beløbet, når det sammenlignes med betaling til tidligere dirigent, som fik kr. 10.000.

Brian, nr. 25H korrigerer vedr. den forrige advokat, Janus: Han meddelte bestyrelsen, at han ikke kunne varetage byggetekniske advokatopgaver, og derfor valgte bestyrelsen at finde en anden advokat, Christopher Bühl Nielsen. Fordi han tilsyneladende kunne mere, har han også været dyrere. Vi valgte ikke bevidst en advokat, der var dyrere; vi valgte en advokat, som kunne noget mere, end det Janus kunne.

Kathja, nr. 5 medgiver, at det er en rimelig pris for Christophers ydelse, men undrer sig over brugen af advokater som dirigenter og spørger, hvorfor en intern ikke kan være dirigent.

Svar Pernille: Det er bestemt også hensigten, at vi når dertil igen (at en intern kan være dirigent, red.). Men

fordi, der har været de her sager med både opsparingsfonden og sagen mod AG Gruppen, hvor bestyrelsen mente, at det var nødvendigt, at advokaten var til stede til generalforsamlingerne, så medlemmerne havde mulighed for at stille spørgsmål direkte til ham, valgte bestyrelsen, at han lige så godt også kunne være dirigent.

Vesna, nr. 25L supplerer: Det var ubehageligt til mødet sidst, og derfor var det godt med advokaten som dirigent, så det ikke var en intern beboer, der havde den position.

Regningen for opsparingsfonden på kr. 99.750 vises.

Pernille oplyste, at opsparingsfonden er et projekt, der har kørt i 2,5 år, og at det blev vedtaget på en generalforsamling, at opsparingsfonden skulle etableres. Pernille var ikke vidende om regningens størrelse, før den landede i hendes indbakke, og har kontaktet den tidligere formand med henblik på at få en afklaring på, hvorfor regningen er nået op på det fremviste beløb. Det er dog ikke lykkedes at få en forklaring på, hvorfor regningen er blevet så dyr – heller ikke fra Christopher. Bestyrelsen har derfor ikke yderligere detaljer til regningen, som kan fremvises.

Forsamlingen blev mindet om, at sagen har kørt i 2,5 år, og at beløbet dækker alt det arbejde, advokaten har haft i forbindelse med opsparingsfonden i den tid, herunder korrespondancer og underskriftprocedure, som tog meget lang tid. Om underskriftproceduren orienterede Pernille, at det har taget 2,5 år at få indhentet underskrifter fra alle husejere. Der er indsamlet underskrifter af to omgange. Christopher har i den forbindelse på generalforsamlingen i 2021 beklaget den første mail, der blev sendt til beboerne, da den var mangelfuld. Derfor har vi ikke betalt for, at Christophers sekretær også deltog til generalforsamlingen.

Lars, nr. 9: Der står 'aconto-regning'. Hvad er der betalt efterfølgende?

Svar Pernille: Ikke noget. Christopher har bekræftet telefonisk, at der ikke kommer mere vedr. opsparingsfonden.

Ensar, nr. 2: Har man bare fået en regning, man ikke er enig i, som man ikke vidste ville blive så dyr?

Svar Pernille: Det er det tidsforbrug, der har været, og Dorthe, som har stået for hele korrespondancen med Christopher i forbindelse med den her sag, bekræfter, at beløbet er det, der skal betales. Vi har drøftet, at regningen er rigtig høj, men da Christopher er på ferie, har vi ikke kunnet få en udspecificering af regningen med til i dag. Men vi har fået bekræftet, at det er 2,5 års arbejde, han fakturerer for.

Ensar, nr. 2: I er ikke vidende om, hvad beløbet skulle være, fordi formanden ikke er her mere (tidligere bestyrelsesformand, Dorthe G. Rigét, red.). Hvad gør I så i bestyrelsen, hvis I ikke er enige i en regning?

Svar Pernille: Vi har vedtaget i den nye bestyrelse, at alt, hvad der skal laves, er vi to om. Dvs. skal vi have kontakt til en ekstern samarbejdspartner, er der nu fremadrettet to fra bestyrelsen, der er med inde over, og vi får sat nogle helt klare budgetter for, hvad tingene koster.

Kathja, nr. 5: Hvordan kan det være, når der kommer en regning i september, at den så ikke har været fremlagt på den ordinære generalforsamling, så man har kunnet stille spørgsmål til den til advokaten?

Svar Pernille: Beløbet blev nævnt, men vi havde ikke bilag med.

Lars, nr. 9: Jeg var med til at gå rundt til nogle af jer for at sige, at I skulle skrive under på tinglysningen. Jeg mener at have set budget på omkring kr. 35.000 fra advokaten på et bestyrelsesmøde, hvilket ikke stemmer overens med regningen på godt kr. 100.000.

Svar Pernille: Vi tjekker op på referat.

Preben, nr. 41C: Hvorfor er der ikke timeforbrug udspecificeret på regningen?

Svar Pernille: Det har vi også efterspurgt, men Christopher er på ferie i øjeblikket.

Mustafa, Nr. 30: Er regningen inkl. rabat?

Svar Pernille: Ja.

Erik, nr. 13: Det er en dyr løsning, den advokat har lavet for os. Jeg håber, vi er blevet klogere.

Svar Pernille: Set i bakspejlet er vi blevet klogere. Hvis vi skal have lavet en vedtægtsændring igen og skal have tinglyst alle parcellerne, vil vi gribe det an på en helt anden måde.

Lena, nr. 41E: Hvis jeg fik sådan en regning derhjemme, ville jeg bede advokaten om at udspecificere den.

Svar Pernille: Der var ikke nogen i bestyrelsen, der var klar over, at det ville blive så dyrt. Da vi fik regningen, gik Dorthe i dialog med advokaten og gennemgik timeforbruget. Hun vendte tilbage og sagde, at det stemmer, og derefter betalte jeg regningen.

Belul, nr. 33: Hvis ikke vi var kommet i dag, var I så fortsat med at bruge advokaten?

Svar Pernille: Sagen mod AG Gruppen er afsluttet nu, da der er indgået forlig. Vi har derfor ikke noget at bruge en advokat til mere. I dag har vi taget en jurist med til den ekstraordinære generalforsamling, fordi vi i bestyrelsen har vurderet, at det kan være, der kommer juridiske spørgsmål, som vi ikke kan svare på.

Regningen for salær for bistand ifm. retsmægling på kr. 25.000 vises.

Det sidste bilag til regnskabet 2022, der blev fremvist, vedrørte salær i forbindelse med retsmæglingen i sagen mod AG Gruppen. Erik forklarede, at regningen dækker en dags retsmægling samt forberedelse forud for mæglingen.

Ensar, nr. 2: Kendte I beløbet på forhånd?

Svar Erik: Jeg var ikke vidende om det.

Ensar, nr. 2 sætter spørgsmålstegn ved, hvorfor bestyrelsens ikke har stillet sig mere kritisk over for regninger af større beløb.

Dirigenten orienterede om, at Steen Pedersen fra Ballerup Kommune samt bestyrelsen ville stå til rådighed for spørgsmål i løbet af pausen.

DER BLEV HOLDT 10 MINUTTERS PAUSE

Spørgsmål til Steen Pedersen fra Ballerup Kommune

Efter pausen indledtes med mulighed for, at forsamlingen kunne stille spørgsmål til Steen Pedersen fra Ballerup Kommune.

Steen Pedersen præsenterede sig selv som centerchef i By og Miljø. Han har fulgt Atlasvænge siden 2015 med de udfordringer, der har været undervejs. Grunden, til han var til stede til den ekstraordinære generalforsamling, var, at de på kommunen har fået en del spørgsmål fra beboere i grundejerforeningen, og derfor har han tilbudt bestyrelsen deltage. Intentionen var at vise, at Ballerup Kommune gerne vil samarbejde om de udfordringer, der måtte være og finde de bedste, billigste og mest pragmatiske løsninger for begge parter.

Steen Pedersen fortæller, at han har været i arkivet vedr. støjvoldene og bekræfter, at kommunen ikke kommer efter grundejerforeningen mht. disse.

Ensar, nr. 2: Den påstand, du kommer med i aften, har vi søgt svar på flere gange, så kan vi få på skrift fra Ballerup Kommune, at vi har ansvarsfraskrevet alt i vores forening omkring støjvoldende? – at vi ingen omkostninger kommer til at have forbundet med lovligheden af vores volde, beplantningen, hældningen?
Svar Steen: Det tror jeg godt, at jeg kan love. Lige nu har vi ikke nogen sager eller nogen anledning til at komme til Atlasvænge.

Ensar nr. 2: Er det korrekt forstået, at du i aften har sagt, at der ikke er nogen sag?

Svar Steen: Det er korrekt, det må du gerne føre til referat. Om der i fremtiden opstår noget, fordi der er nogen, der klager over noget, det er ikke til at vide. Men lige nu har vi ikke nogen sag i Ballerup Kommune, og vi har ikke nogen planer om at komme efter jer med noget ift. støjvoldene.

Lars, nr. 9 beretter om at bo ud til volden på Baltorpvej og spørger til sagsbehandling ved støjproblemer.

Svar Steen: Støjen, som er der, og som vil komme ... Lige nu har vi ikke nogen problemstillinger med støjvolde eller -skærme. Om der kommer nogen i fremtiden, det kan jeg ikke svare på.

Karoline, nr. 10: Hvem har ansvar for drift og vedligeholdelse af den side ud mod Baltorpbakken og Baltorpvej?

Svar Steen: Det har I, som jeg husker det.

Svar Brian, nr. 25H: Ud mod Baltorpbakken går matriklen midt i volden, så kommunen har vedligeholdelsen af den udvendige side ud mod Baltorpbakken, og grundejerforeningen har vedligeholdelsen ind mod vores egne parceller.

Svar Steen: Det er jeg ikke sikker på, du har ret i.

Svar Lars, nr. 9: Kommunen har været flinke at slå den én gang et par meter op, det aftalte Dorthe G. Rigét med kommunen, men fremadrettet har John gået med en buskrydder. Vi må ikke gå på det for Arbejdstilsynet, fordi det er så stejl en bakke, så det kræver noget motorautoriseret, et eller andet fjernstyret, en stor traktor, der kan køre oppe på siden, hvis vi en dag skal have fjernet beplantningen.

Ansvaret er vores.

Svar Steen: Jeg husker nogenlunde det samme som dig.

Det aftales, at Steen undersøger det nærmere og vender tilbage.

Leif, nr. 25B: Hvad med regnbede, der ikke dur og indkørsler, der er for brede i forhold til vejafvandingsissues?

Svar Steen: Det har vi samarbejdet med bestyrelsen om, hvordan vi kan løse. Vi stoppede med sagerne, da grundejerforeningen valgte at stævne AG Gruppen og afventede en afslutning. Nu kan jeg forstå, at der er indgået forlig, og vi har nået at mødes én gang med bestyrelsen, hvor vi har fremlagt et teknisk forslag til en løsning. Det er der ikke nogen, der har taget stilling til endnu. Vi har organiseret os på kommunen og er klar til at finde ud af, hvordan vi kan løse det i fællesskab. Jeg appellerer til, at det er noget, vi gør sammen, og at det ikke er grundejer for grundejer. Vores rolle er at lovliggøre de ting, der er lavet, og så har vi som kommune også en miljømyndighed. Dvs. vi skal sørge for, at vandet afledes ordentligt og korrekt. Vi er også vejmyndighed, så vi har som kommune også en myndighedsrolle, men har ventet med at give påbud, til der er kommet en afgørelse på sagen mod AG Gruppen.

Lars, nr. 9: Er det muligt, at vi kan drage glæde af Gundsø, som lægger asfalt for kommunen? Vi har tidligere den 26.04.2022 fået et overslag på pålægning af slidlag på 3.337 kvm. på kr. 345-350.000. Den pris har vi så fået revideret nu til kr. 500.000 ekskl. moms, dvs. kr. 625.000.

Svar Steen: I er velkomne til at bruge vores entreprenører, men vi kan som kommune ikke give tilskud.

Orkan, nr. 11: Hvorfor har kommunen ikke været involveret i udstykningen fra start?

Svar Steen: Vi laver en lokalplan, og så er det op til grundejeren og hans entreprenør at leve op til den. Vi fører ikke tilsyn, medmindre vi bliver opmærksomme på overtrædelse af tilladelser – det er normal praksis. Men det burde vi så have gjort i Atlasvænges tilfælde. Vi blev involveret, fordi det jo var vores skyld; det var pga. af den dårlige lokalplan og manglende tilsynsførelse. Vi kan godt se, det er et problem for alle de nye borgere, og derfor har vi valgt at gå aktivt ind i det.

Helge, nr. 25K: Har AG Gruppen fået mere arbejde fra Ballerup Kommune?

Svar Steen: AG Gruppen har købt en del af det gamle Ellebo, og er i gang med at opføre nogle lejligheder.

Britt, Nr. 8: Vi har indgået forlig, hvor vi har fået nogle penge. Lad os sige, de kun dækker asfaltarbejdet – er der en prioritering af pengene, du vil foreslå?

Svar Steen: Det kunne jeg godt tænke mig, at det er noget, man har en dialog med bestyrelsen om. Vi kan ikke bede om noget, I ikke har råd til – måske i form af tidsdeadline, men vi er åbne for dialog.

Lars, nr. 9 ønsker afklaring om, hvorvidt det kan ske, at der stilles krav til beplantning. Der henvises til referat fra generalforsamlingen i 2020, hvori der står: "Voldene er ikke undersøgt af Orbicon, men er med i sagen mod AG Gruppen, efter bestyrelsen har undersøgt forholdene omkring voldene. Kommunen har givet dispensation til voldene, men de er ikke opført efter denne dispensation, og de er ikke godkendt af kommunen. Mangler også beplantningsbæltet i henhold til lokalplan 134-1."

Steen svarer: Det er ikke rigtigt, det der står der. Vi har været ude og godkende dem.

Lars, nr. 9: Jeg snakker om jordvoldene, der går ned til Baltorpvej, der er dispensation på. Der er omkring 1.000 planter deroppe, der skulle have været hele vejen rundt. Det eneste sted, der ikke er, det er der, hvor I har dispensation. Og vi vidste i 2020, at der ikke kommer et krav om, at vi skal grave jord væk og sætte planter op.

Svar Steen: Nej, vi kommer ikke som kommune af egen drift og beder jer om det, du spørger om. Hvis der er en, der brokker sig, kan det være, vi må dispensere en gang til. Vi har ikke noget kommunalt issue med det, og beder jer ikke plante træer.

Dirigenten takkede Steen Pedersen for at stille op til spørgsmål og overlod igen ordet til Pernille, som gik videre med at fremvise bilag for advokatregninger i 2023.

4. Gennemgang af regnskab og budget (fortsat)

Fremvisning af bilag vedr. 2023-regnskab

Regningen for dirigenterhverv ved generalforsamlingen 2023 på kr. 25.000 vises.

Pernille oplyste, at regningen vedrører Christopher Bühl Nielsens dirigenterhverv til den ordinære generalforsamling inkl. forberedelse og kørsel, og at regningen deles ligeligt med spildevandslauget.

Regningen for restbetalingen til advokaten på kr. 122.500,29 vises.

Pernille oplyste, at regningen dækker restomkostningerne i forbindelse med sagen mod AG Gruppen. Der orienteredes om, at forsikringsselskabet ikke har villet give grundejerforeningen den fulde dækning, da de ikke dækker udgifter til syn og skøn, dronemotografiering, tv-inspektion samt retsudgifter, og at grundejerforeningen derfor mangler at få udbetalt kr. 46.000, som forsikringsselskabet ikke vil udbetale. Christopher Bühl Nielsen er blevet bedt om at gå ind i sagen via forsikringsankenævnet.

Pernille oplyser: Hvis vi får udbetalt pengene, får vi en kreditnota, og pengene bliver indsat på grundejerforeningens konto.

Thomas supplerer: Vi har bedt om en slutregning, så vi kan få afsluttet det hele med PROLEX Advokaterne. Men Christopher skal jo reelt set køre denne sag færdig. Vi ved dog godt, hvor hans motivation er henne, og derfor overvejer vi, om vi skal finde nogle andre, der kan køre sagen.

Tidspunktet for betalingen af regningen blev anfægtet blandt forsamlingen. Det blev præciseret, at forfaldsdatoen for regningen var den 03.05.2023, og at den blev lagt til betaling den 01.05.2023, hvorfor pengene ikke var trukket ved bestyrelsens konstituerende møde den 1. maj om aftenen.

Ensar, nr. 2 spørger henvendt til dirigenten: Er der nogen overordnede normer for betalingsfrist? Svar dirigenten: Der kan fastsættes forskellige frister, og der er ikke nogen standard for praksis. 7-10-14 dage. Det kan være sådan, at hvis der f.eks. er en retsafgift, er betalingsfristen til forfald hurtigt. Der er ikke nogen lovgivning på området.

Ayse, nr. 20: Hvad lyder den samlede regning på inkl. forsikringssummen? Svar Pernille: kr. 231.000 får vi dækket af forsikringen. Vores regning lyder på kr. 122.000. Det er en slutregning, og der kommer ikke mere vedr. sagen.

Ensar, nr. 2 opsummerer: Så med denne regning er vi på kr. 292.000 betalt af foreningens kasse. Udover det har vi en retshjælpsforsikring, så det har kostet os op mod kr. 600.000 at køre denne sag? Og det, vi har fået ud af det, er et forlig.

Pernille bekræfter: Vi har fået kr. 1,1 mio.

Ensar, nr. 2: Vi blev præsenteret for en helhedsplan på omkring kr. 1,3 mio., hvoraf vi har fået kr. 1,1 mio. fra AG Gruppen, og så skulle vi bruge vores opsparingsfond på kr. 201.000. Dvs. det er kr. 201.000 vi skal bruge på asfalt + kr. 300.000 til advokat, og det resterende, der så er tilbage, ved vi overhovedet ikke om holder. Vi har fået dokumenteret, at der er blevet indhentet tilbud på asfalt i 2020, som nu er steget, og derudover har vi ikke noget fast tilbud endnu på, hvad det skal koste.

Svar Erik: Der er indhentet nogle overslag gennem Kompasgruppen, som tager højde for de forskellige løsninger, vi gerne vil have lavet, f.eks. regnbede, asfalt og ekstra kloakering. Det er det prisoverslag, der blev præsenteret på generalforsamlingen, hvilket de fleste godkendte.

Nr. 9 supplerer: Prisen fra Gundsø i 2022 var kr. 750.000 ekskl. moms. I dette tilbud er indregnet faskinrender osv.

Ensar, nr. 2: Hvor mange penge skal medlemmerne have op af lommen for at løse den verserende sag?

Svar Erik: Det er et overordnet forslag til, hvordan det kan løses. Vi har endnu ikke indgået aftale med Kompasgruppen, og hvis vi gør det, vil de skulle garantere, at de kan løfte opgaven til den pris.

Sanid, nr. 35: Der står, at pengene skal bruges inden udgangen af 2024. Skal vi så låne pengene? For der står, at vi ikke får dem udbetalt, før arbejdet er udført.

Svar Pernille: Vi skal ikke lægge ud.

Svar Erik: Vi bliver faktureret af en entreprenør, og så er det advokaten, der betaler, fordi pengene står på en klientkonto.

Lars, nr. 9: Vi har ikke set forliget. Vi har ikke set noget på skrift fra AG Gruppen. Kan vi se, at de har indbetalt kr. 1,1 mio., og at de skal være brugt inden udgangen af 2024? Er vi ikke færdige, får vi beboere regningen, og der udbetales ikke penge, er det rigtigt?

Erik bekræfter.

Regninger fra Peer Kisbye vises.

Kathja nr. 5: Har Peer Kisbye fået nogen penge? Er der kontrakt med ham?

Svar Pernille: Der er ikke indgået kontrakt med Peer Kisbye. Han har fået penge for de møder, han har været til. Der er to regninger: En regning på kr. 5.906,25 for et møde med gennemgang af arealerne med Dorthe og Erik inkl. referatskrivning af mødet. Det gælder både Peer og Henrik, som er ekspert i dræn af veje og regnbede. Den anden regning lyder på ca. kr. 12.911,69. Der kommer ikke flere regninger fra Peer. Vi valgte at gå videre med dem efter de indledende møder, fordi vi gerne ville have et oplæg, vi kunne tage med på generalforsamlingen.

Kathja, nr. 5: Er det en rådgiver, som gerne vil lave noget for os, som giver tilbud?

Svar Erik: Han kan hjælpe os med at lave kravsspecifikationen til løsningen ved indhentning af tilbud fra entreprenører. Da vi var tæt på at indgå forlig, kontaktede vi i bestyrelsen Peer Kisbye, da vi vidste, han tidligere havde lavet noget i Ballerup svømmehal. Vi havde ikke kendskab til andre rådgivere og tog derfor et indledende møde med Peer Kisbye om, hvad vi havde behov for, og hvad han kunne tilbyde af løsninger.

Timeline over samarbejdet med Kompasgruppen præsenteredes:

- Den 20.12.2022 holdes indledende møde
- Den 13.03.2023 præsenterede Peer Kisbye et oplæg på en teknisk løsning for bestyrelsen. Denne blev også præsenteret på generalforsamlingen
- Den 28.03.2023 holdes møde mhp. konkretisering af løsningsforslaget
- Umiddelbart efter påske afholdtes møde med Ballerup Kommune med gennemgang af de tekniske løsninger for at høre kommunens holdning
- Den 26.04.2023 deltog de på generalforsamlingen.

Erik orienterede om, at målet var at lave en løsning, der var så billig som muligt inden for foreningens midler, så beboerne ikke skulle have penge op af lommen, og at kommunen var positiv.

Britt, nr. 8: Hvordan kan det være, at Lars, der har et godt indblik i regnbede, og som på daværende tidspunkt var medlem af bestyrelsen, ikke er blevet inddraget?

Svar Pernille: På bestyrelsesmødet den 06.02.2023, hvor regnskaberne skulle underskrives, havde Lars et andet møde, og derfor fik han ikke underskrevet regnskaberne. Aftalen blev, at han skulle tage dialogen med Dorthe efterfølgende. I referatet af bestyrelsesmødet står der, at Kompasgruppen vil deltage på bestyrelsesmødet den 13.03.2023, og det står også på dagsorden, som sendes ud til hele bestyrelsen, men der kom Lars ikke.

Svar Lars nr. 9: Jeg sendte en mail til Dorthe og spurgte til den verserende sag og til regningen på mere end kr. 100.000. Jeg tænkte, at nu træder jeg ud af det her, det vil jeg ikke være en del af, og derfor skrev jeg ikke under på regnskabet.

Britt, nr. 8: Vi sidder med en ekspert på området – hvorfor bliver han ikke inddraget?

Svar Erik: I midten af december fik vi at vide, at AG Gruppen ville indgå forlig, men først i februar, som jeg husker det, blev der sat blæk på papiret. Så det var først her, vi havde de indledende snak om, hvad der findes af løsninger.

Karoline nr. 10: Hvorfor er Lars ikke med til det første møde med Kompasgruppen i december, hvor han stadig er med i bestyrelsen?

Svar Erik: Det var bare et indledende møde.

Belul, nr. 33 kommenterer, at det er uforståeligt, at et bestyrelsesmedlem med kompetence på området ikke er inddraget.

*Bo, nr. 18: Jeg savner svar på Lars' faglige kompetencer ift. at rådgive omkring regnvandsafledning.
Svar Lars: Jeg havde lavet et budget til at starte med. Det kostede kr. 1,7 mio. dengang. Det var det, jeg fremlagde, dengang jeg sad med regnvandsbedene. Med det forlig, der er indgået på kr. 1,1 mio., som skal bruges inden udgangen af 2024, får vi travlt; vi skal finde entreprenører, hvilket ikke er det nemmeste. Hertil er der advokatomkostninger, og asfalten alene kostede kr. 625.000 sidste år, og så har vi 2-300.000 til at lave regnvandsbede.*

*Preben, nr. 41C: Hvad gør vi nu? Vi skal have vores asfalt og regnvandsbede lavet.
Svar Thomas: Bestyrelsens forslag er at nedsætte en arbejdsgruppe blandt beboerne og bestyrelsen, som skal indhente tilbud og finde ud af, hvad der er den rigtige løsning. Der kan tages udgangspunkt i forslaget fra Kompasgruppen.*

*Lars, nr. 9: Har I ikke en pris på den samlede løsning?
Svar Pernille: Den blev fremlagt i helhedsplanen på generalforsamlingen.
Erik supplerer: kr. 1,2-1,3 mio., som dækker regnbede, asfalt og at fikse de fire hjørner med ekstra kloakering, eller hvad der nu skulle løses der.*

*Ensar, nr. 2 opfordrer til at være mere konkret. Hvor meget kommer det til at koste?
Svar Erik: Prisen kommer an på, hvilken løsning vi vælger. En arbejdsgruppe kan indhente 2-3 forskellige løsninger og få dem prisfastsat.*

Bo, nr. 18 opfordrer til at stå sammen om at finde en løsning, støtte op om den nye bestyrelse, der er valgt på demokratisk vis, og at alle beboere bidrager med deres faglige og personlige kompetencer.

*Der spørges blandt forsamlingen til, hvor mange penge der er i kassen nu.
Svar Pernille: Vi har tre bankkonti: På grundejerforeningens konto står der kr. 371.000, på opsparingsfonden står der kr. 200.000, og så står der kr. 79.000 på spildevandslauget opgjort den 10.05.2023.*

Afstemning om udskiftning af advokat

Thomas fortalte, at bestyrelsen lægger op til at finde en anden advokat og mindede om, at grundejerforeningen fremadrettet ikke behøver at bruge en advokat til generalforsamlinger.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Udbedring af regnbede

Punktet blev behandlet undervejs. Der var ingen yderligere bemærkninger.

6. Uddybning af forliget med AG Gruppen

Punktet blev behandlet undervejs. Der var ingen yderligere bemærkninger.

7. Afstemning

a. Vedtægtsændringer

Thomas orienterede om, at når man laver vedtægtsændringer, skal man være opmærksom på, at der er en ekstraudgift for hver enkelt ejendom. Derfor er det en god idé at nedsætte en arbejdsgruppe, der kigger

alle vedtægterne igennem for eventuelle ændringer frem til den næste ordinære generalforsamling, hvor ændringerne så kan præsenteres. Dette for, at det ikke forhastes og fordyres.

Ift. forslaget om at invitere suppleanter med på møderne, blev der gjort opmærksom på, at de ikke underskriver tavshedserklæring, ligesom bestyrelsesmedlemmerne gør, når de indtræder i bestyrelsen. Det blev oplyst, at bestyrelsesarbejde handler om, at man taler om nogle emner i fortrolighed.

Dirigenten supplerede og understregede, at arbejdet med vedtægtsændringer er en tidskrævende proces, og det anbefales at nedsætte en arbejdsgruppe for at gennemgå vedtægterne grundigt for ændringer i nuværende bestemmelser og eventuelt tilføjelse af nye bestemmelser.

Ensar, nr. 2 udtrykker enighed i, at vedtægtsændringer er en omstændig proces, og at vedtægterne i sin helhed skal kigges igennem.

Der stemmes om at ændre vedtægterne, så følgende medtages som nye bestemmelser:

- Suppleanter skal inviteres med til møder
- Hvis man har sat sit hus til salg, må man ikke længere alene tage beslutninger af nogen økonomisk konsekvens
- Ved forlig eller større økonomiske sager (alt over kr. 100.000) skal bestyrelsen være enige
- Ved større økonomiske sager (alt over kr. 25.000) skal minimum 2/3 af bestyrelsen være enige.

Forslaget faldt med 0 stemmer for at vedtage forslaget i sin helhed.

b. Mistillidsvotum til bestyrelsen

En hemmelig afstemning om mistillid til den nuværende bestyrelse blev gennemført.

Mistillidsvotum blev vedtaget med 38 stemmer for, 22 imod og 5 blank.

c. Bestyrelsessammensætning

Dirigenten orienterede om, at der er ikke noget til hinder for, at familiemedlemmer kan sidde i bestyrelsen sammen, og at der desuden ikke er noget vedtægtsbestemt ift., at bestyrelsen skal bestå af repræsentanter fra både huse og rækkehuse, men at man kan blive inhabil i forskellige situationer/dispositioner.

Brian, nr. 25H: Kan man stille op til bestyrelsen igen, hvis man har fået mistillidsvotum?

Svar dirigenten: Ja.

Nuværende bestyrelsesmedlemmer Tim, Pernille og Erik trækker sig.

Thomas og Henrik genopstiller.

Ensar (nr. 2), Britt (nr. 8) og Lars (nr. 9) stiller op.

Thomas sagde om sin rolle som bestyrelsesmedlem: *Jeg vil gerne indkalde til dialogmøde for at komme alle ting til livs og inddrage beboerne i transparens.*

Henrik præsenterede sig selv: *Jeg har boet her i tre år og har en baggrund som elektriker. Jeg har lavet lys sammen med Lars og alle de her praktisk ting. Derudover har jeg været suppleant i to valgperioder, og jeg*

var en af dem, der stemte imod Kompasgruppens løsning. Derfor valgte jeg at stille op til bestyrelsen for at bruge mine kompetencer til at gøre Atlasvænge til et bedre sted.

De opstillede kandidater blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af: Thomas, Henrik, Ensar, Britt og Lars.

Som suppleanter er fortsat Desiree som 1. suppleant og Orkan som 2. suppleant.

8. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Tavsheds erklæring, som bestyrelsesmedlemmer underskriver, har altid været der. Den er udformet helt standard.
- Det blev foreslået at udarbejde en forretningsorden samt styrelsespapir for bestyrelsens arbejde.
- Sommerfest holdes den 24.06.2023.
- Der blev opfordret til ikke at parkere ulovligt af hensyn til, at tjenestekøretøjer skal kunne komme forbi.
- Bestyrelsen vil undersøge, om det er muligt for beboerne at tilkøbe noget af det grønne areal bag deres huse.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og den samlede ekstraordinære generalforsamling sluttede kl. 22.45.

Ballerup, den 22.05.2023



Dirigent Victoria Lindtner

31.5.2023



Bestyrelsesformand Thomas Ahrenst