

Referat af GF Råmosens/Spildevandslaugs ordinære årlige generalforsamling

I henhold til Grundejerforeningens og Spildevandslaugets vedtægter er der blevet afholdt generalforsamling.

Denne fandt sted tirsdag den 26. april 2022 kl. 19.00 på Tapeten, Magleparken 5 i Ballerup.

Der var mødt 45 medlemmer/husstande op, samt 1 repræsenteret ved fuldmagt, hvorfor totale antal stemmer udgjorde 46.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen pegede på advokat Christopher Bühl Nielsen, som af forsamlingen blev valgt.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt iht. vedtægterne, idet indkaldelse med dagsorden og bilag blev sendt ud til medlemmerne via mail den 11. april 2022.

Valg af 2 stemmetællere:

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

Optælling af stemmeberettigede:

Af kassereren blev det oplyst, at alle fremmødte husstande, var stemmeberettigede (1 stemme pr. husstand). Ingen medlemmer er i restance.

2. Bestyrelsens beretning

Denne ligger tilgængeligt i sin fulde længde på foreningens hjemmeside (www.atlasvaengeballerup.dk).

Bestyrelsens beretning blev indledt af formand Dorthé G. Rigét med disse bemærkninger:

Grundejerforeningen har efterhånden 5 år på bagen, og flere ting kører i en mere fast og stabil rytme. Der sker fortsat ind- og udflytninger til vores område. I det forgangne år har der været 4 ejerskifter og lige nu er 3 huse til salg. Vi vil gerne her sige hjertelig velkommen til de nye beboere – vi håber, at I vil falde godt til.

Vores fællesskab på Atlasvænge har fundet sammen i en frivillig, fælles arbejdsdag, sommerfest med fællesspisning og Halloween-optog for børn og voksne.

Bestyrelsen vil gerne her benytte lejligheden til igen at sige tak til de beboere, som har stået i spidsen for de nævnte frivillige initiativer. Det er alt sammen gode tegn på, at Atlasvænge har udviklet sig fra et byggemodningsområde til et rigtigt villakvarter med virkelyst og engagement.

Når det nu er sagt, så oplever vi desværre udfordringer på andre områder i forhold til hensynet og respekten for hastigheden på området, henkastning af grønt affald på vores volde og beplantningsbælter og affald af forskellige karakter efterlades/smides på området. Emner som har været adresseret løbende i de kvartalsvise nyhedsbreve og drøftet på vores generalforsamlinger tidligere. Vi skal hjælpe hinanden med at tage et aktivt medansvar for, at Atlasvænge forbliver et godt og trygt sted at bo og leve.

Herefter fremlagde bestyrelsens medlemmer på skift beretningen omfattende de planer, projekter og sager, som bestyrelsen har brugt forholdsvis mange ressourcer på i løbet af året:

A. Den rullende udviklingsplan

Grundejerforeningen og hele Atlasvænge er skudt op siden 2017, hvorfor ejerforeningen stadig er meget ung. Dette betyder, at vi endnu ikke har en stor likvid beholdning til at gøre brug af. Bestyrelsen følger derfor en tidligere udarbejdet udviklingsplan med en løbende tidshorisont på 2-4 år.

Bestyrelsen redegjorde for projekternes udvikling i 2021, samt for projekter der forventes igangsat i 2022. Der vil være fokus på opkørselsvejen, med etablering af parkeringspladser (som kan tilgås via app, hvilket blev debatteret ved seneste GF og fremgår af referatet), etablering af trailerparkering, skur, renovation mv.

Spørgsmål fra salen:

Nr. 6 – Finn: Der var snak om, at opkørslen mellem opkørselsvejen og parkeringspladsen foran det tidligere Jobcenter skulle lukkes – er det stadig planen?

Bestyrelse: Desværre nej. Det har vist sig, at denne som udgangspunkt forbliver som den er. Ejerne af grunden har ret til at bruge denne opkørsel, på trods af den kobler med "vores" opkørselsvej.

Advokat: Det kan dog være, at der kan laves en anden løsning i samråd med ejerne af bygningen, om at lukke denne, når projekterne står færdige.

Nr. 47 – Dilprit: Vil det være muligt at lave noget af det store græsareal til parkeringspladser?

Bestyrelse: Nej. Der brug for mere grønt til området, hvorfor grønne arealer ikke bliver inddraget.

Bestyrelsen redegjorde for områdets grønne arealer og biodiversitet. Vækstforholdene for både græs, træer og andet grønt har fra start været dårlige, hvorfor det nu bliver et fokusområde om at skabe især farverige beplantninger, som vil give vores område et pænere look.

Bestyrelsen bruger meget tid på vores økonomi og aftaler med leverandører. Der har i året været forhandlinger med leverandør af vintervedligehold (Urtebækgaard), og det er besluttet at indgå fastprisaftale med anden leverandør (Snevagten) med en 1-årig prøveperiode. Grantoftegaard har valgt ikke at fortsætter samarbejdet om vedligeholdelse af grønne arealer, hvorfor bestyrelsen nu er i gang med at undersøge markedet for at finde en ny leverandør.

B. Den verserende sag

Bestyrelsen resumerede kort sagen, herunder at der var gjort indsigelse mod det foretagne syn, samt at undlade fuld betaling af synsmand, da ydelsen efter vores opfattelse er fejlbehæftet. Retten i Glostrup gav os medhold vedrørende indsigelsen mod synet, men ikke medhold i undladelse af betaling. Dette undrer bestyrelsen, da de to ting modstrider hinanden, men det er taget til efterretning.

AG Development gjorde indsigelse mod domskendelsen, hvorfor sagen blev opløftet til Landsretten. Grundejerforeningen gjorde indsigelse mod betalingen af honorar til tidligere synsmand, da arbejdet var fejlbehæftet. Landsretten underkendte AG Developments indsigelse, hvorfor dommen fra Retten i Glostrup stadfæstes. Der skal foretages et nyt syn. Landsretten afgjorde, at AG Development skal betale en større andel af synsmandens honorar end først fastsat, hvilket sparer grundejerforeningen for ca. t.kr. 130.

C. Tinglysning af opsparingsfonden

Bestyrelsen indledte med en bemærkning om, at det blev besluttet at oprette en opsparingsfond på generalforsamlingen i 2021. Der skulle laves en fælles tinglysning af opsparingsfondens vedtægter (deklaration) på alle matrikler ved at de registrerede ejere

indsendte oplysninger via Creditro. Sådanne vedtægter SKAL tinglyses, og en fælles tinglysning vil spare hver enkelt ejer en tinglysningsafgift. Desværre opstod der en masse spørgsmål i forbindelse med valideringssystemet. Bestyrelsen anerkender, at dette var dårligt kommunikeret, og at det har givet et rodet forløb. Fremover vil sådanne mails komme fra foreningens mail, hvilket bør mindske misforståelser fremover. Advokat oplyser, at der fortsat mangler digital underskrift fra 22(!) ejere, fordelt på 13-14 husstande. Der blev opfordret til, at alle minder sin nabo om dette. Er man i tvivl om ens registrering er foretaget, kan advokaten kontaktes. Der er sendt rykkere ud flere gange. Advokaten beklager også processen med Creditro.

D. Genoptagelse af samarbejde og dialog med Ballerup Kommune

Bestyrelsen redegjorde for samarbejdet med Kommunen.

Kommunen er nu opmærksom på overtrædelser med beplantningsbæltet ved Postgrunden, og ejeren er blevet pålagt at retablere træer mv.

Det blev oplyst hvilke typer beboelse, der forventes opført, samt hvilke drøftelser der har været med Kommunen i forhold til tilkørselsvejene til de nye beboelsesområder.

Advokat gjorde opmærksom på, at Kommunens foreløbige støjanalyser ikke er tilstrækkelige, og det er værd at forfølge dette. Bestyrelsen kæmper med næb og klør for at kunne bevare freden i vores lille oase.

Spørgsmål fra salen:

41E – Lena: Hvornår forventes Postgrundens byggeri at være færdigt?

Bestyrelsen oplyser, at det fremgår af skiltning på grunden.

Herefter afsluttede formanden bestyrelsens beretning med følgende bemærkninger:

Som formand for begge bestyrelser vil jeg gerne afslutningsvis takke den siddende bestyrelse for endnu et godt og konstruktivt samarbejde i 2021.

Jeg er glad for, at der i bestyrelsen sidste år var fælles tilslutning til at få etableret en opsparingsfond med en dertilhørende langvarig opsparingsplan. Vi havde sammen et rigtig godt forløb omkring udformning af deklarationen med foreningens advokat og samarbejdet med den forrige interne revisor omkring udarbejdelsen af den langvarig opsparingsplan.

I den sammenhæng vil jeg gerne rette en venlig tanke og tak til vores fraflyttede interne revisor, Ronni Engelhardt. Ronni har været en god samarbejdspartner for bestyrelsen i forhold til foreningens regnskaber og økonomi og ikke mindst i forbindelse med iværksættelsen af vores opsparingsfond.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi gerne have set flere af tiltagene i udviklingsplanen for 2021 gennemført, og som blev præsenteret på generalforsamlingen sidste år. Men afventningen af det omtalte syn og skøn og det efterfølgende udfald på dette, gjorde at flere ting har måtte vente med at blive gennemført.

Vi håber alle i bestyrelsen, at 2022 vil være året, hvor vi kan tage hul på flere af udviklingstiltagene, som omtalt her under beretningen og på generalforsamlingen sidste år.

I alt fald er bestyrelsen klar til at trække i arbejdstøjet endnu en gang. Jeg glæder mig til fortsatte samarbejdet i bestyrelsen og med et ønske om, at Atlasvænge skal vedblive med at være et godt sted at bo og leve.

3. Fremlæggelse af revideret regnskab pr. 31. december 2021 for GF Råmosen v/kassereren

Årets resultat udviser et lille underskud på 1.300 kr. Dette skyldes primært, at der blev brugt flere penge i 2021 på vintervedligehold, belysning og de grønne områder end budgetteret.

Fremlæggelse af revideret regnskab pr. 31. december 2021 for GF Råmosens Opsparingsfond

Årets resultat viser indbetaling til opsparingsfonden i hh. til vedtagelsen på generalforsamlingen sidste år.

4. **Forslag fra bestyrelsen;** blev ikke debatteret, da bestyrelsen ingen forslag havde fremsendt.

Indkomne forslag fra medlemmer; Køb og tilskødning af grønne fælles arealer.

Forslaget er fremsendt til alle medlemmer i forbindelse med indkaldelsen.

Forslagsstiller Desirée Sylvest, 41D, motiverede sit forslag. Den primære årsag til ønsket er at købe et ellers ubrugt område, hvilket også vil spare grundejerforeningen for vedligeholdelse af dette. Der er, som i forslaget omtalt, kontakt til en landmåler, som kan bistå i forbindelse med en pris på køb af de nævnte grønne arealer.

Bestyrelsen oplyser, at der også ønskes svar fra SKAT om vurderingen af købsprisen, da det ikke må anses som gave til køberne (såfremt det prissættes for lavt jf. SKAT).

Advokat gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen alene kunne stemme om, hvorvidt, generalforsamlingen kunne give mandat til arbejdsgruppen til i samarbejde med bestyrelsen at finde frem til vilkårene for evt. køb og tilskødning af et grønt areal. Dette mandat var vigtigt, for at arbejdsgruppen kunne fortsætte uden at spilde tid og økonomi. Der stemtes derfor ikke om et endeligt salg af arealer eller at give bestyrelsen mandat til at træffe afgørelsen på vegne af foreningens medlemmer. Vilkaerne for et evt. kommende salg/køb skal afgøres af medlemmerne ved en kommende generalforsamling.

Spørgsmål fra salen:

Nr. 25K – Helge: Alle mulige købere af områderne skulle være enige om dette, men det fremgår at nogle ejere ikke ønsker dette, hvad skal der så ske?

Bestyrelse: Det vil give udfordringer i forbindelse med vedligehold, hvis enkelte grønne områder mellem de omhandlede grunde stadig ejes af foreningen. Dette er noteret og skal med i overvejelserne for projektet.

Afstemningen: 0 imod, 2 blanke, 44 for. Forslag vedtaget. Arbejdsgruppen kan fortsætte arbejdet.

5. **Fremlæggelse af budget og vedtagelse af kontingent for 2023 v/kassereren**

Budget gennemgået af kassereren. Kontingent for 2023 blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Spørgsmål fra salen:

Nr. 10 – Henrik: Spørgsmål til specifikationsgraden i regnskabet.

Bestyrelsen oplyser, at f.eks. vedligeholdelse indeholder flere poster, og således ikke udspecificeres yderligere end det foreliggende.

Fremlæggelse af budget/opsparingsplan for Opsparingsfonden og vedtagelse af årligt bidrag v/formand og bestyrelsesmedlem Lars Dalsgaard

Budget og opsparingsplan gennemgået. Bidraget for 2022 opkræves i maj måned som vedtaget sidste år. Næste års bidrag (2023) fastholdt på kr. 1.378 og blev enstemmigt godkendt.

6. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Formanden indledte valg til bestyrelsen med en kort orientering om bestyrelsens princip for sammensætningen af bestyrelsens medlemmer.

Der var genvalg til 2 bestyrelsesposter og 1 suppleantpost samt valg af 1. suppleantposten.

Ved afstemningen blev Pernille Hauxner og Erik Larsen genvalgt til bestyrelsen.
Henrik Gran blev genvalg som 2. suppleant og Desirée Sylvest blev valgt som 1. suppleant.

7. Valg af intern revisor

Hanne Dam Andreasen valgt som intern revisor for en ny 1-årig periode.

8. Eventuelt

Spørgsmål fra salen:

41C – Preben: Hvor langt kan hele sagen med AG Development trækkes?

Advokat oplyser, at Retten i Glostrup er langt bagud, og tidshorisonten for at kunne forlige sagen med ny synsrapport vil forventeligt tidligst være sommeren 2023. Det nye syn forventes foretaget sommeren/efteråret 2022.

Bestyrelsen oplyser, at AG Development fastholdere at deres arbejder vedrørende regnbede var, som det skulle. Overordnet set er bestyrelsen enig heri, men desværre har underentreprenøren ikke anlagt regnbedene, som AG Development har ønsket, at de skulle laves, hvorfor det ikke lever op til AG Developments plan for udførelsen. Underentreprenør er gået konkurs, og derfor peger pilen alene på AG Development.

Advokat nævner, at foreningen vil være lydhør for AG Developments eventuelle oplæg til forlig. Et forlig kan give en afklaring, samtidig med at eventuelt tab (på trods af bevismaterialet beskaffenhed) ved retten undgås.

Nr. 8 – Britt: Sammensætningen af bestyrelsen. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder sin stilling, følger erstatningen så suppleantordnen?

Bestyrelsen svarer, at såfremt et bestyrelsesmedlem bosat i rækkehus fratræder, vil det være suppleanten fra rækkehus, som indtræder hvis det ønskes. Ligeledes hvis medlem fra parcelhus fratræder, vil det være suppleant fra parcelhus der bliver førsteprioritet. Dette for at holde bestyrelsens sammensætning med de forskellige interesser der kan være. Derfor følges den almindelige praksis for suppleantordnen ikke.

Nr. 18 – Bo: Stor tak for velkomsten siden indflytning. Desværre opleves der store mængder cigaretskodder på vores grund, samt at vores affaldsspande bliver benyttet af andre. Tillige er der registreret 4 Bilka-buler på 1,5 uge på vores ene bil på den fælles parkeringsplads i forbindelse med etablering af vores carport. Desværre ingen sedler i vinduet. Samtidig er vores nyplantet hæk ved flere lejligheder blevet påkørt, når der skal parkeres/vendes fra den fælles parkeringsplads. Det er ydermere oplevet flere gange, at beboere krydser vores grund til/fra det grønne område. Der anmodes om at tilkøb af grønt område mod fællesparkeringen genovervejes.

Bestyrelsen henstiller til at respektere privatlivets fred og sund fornuft.

Nr. 47 – Dilprit: Sænk nu farten!

Generelt var der en holdning på hele generalforsamlingen, at det stadig er et stort problem med farten på Atlasvænge. Sænk farten og pas på hinanden. Den tid der spares ved at køre stærkt, kan betyde resten af livet for en påkørt.

Nr. 25H – Brian: Hvad er status på tilladelsen til skiltning?

Bestyrelsen oplyser, at der aldrig blev modtaget tilladelse til skiltning, kun at vi kan henstille hertil. Derfor er den tilladte hastighed stadig 50 km/t, om end det på det kraftigste frarådes, da der er mange legende børn og andre blødere trafikanter på vejene. Vejbump og ny asfalt etableres først, når sagen mod AG Development er afsluttet. Herefter kan vi skilte med 15 km/t.

41H – Steffen: Hvilke vejbump er tiltænkt?

Bestyrelsen oplyser, at det vil blive samme bump som ved Grantoftten (gummi med pullerter i siden).

25E – Pierre: Der er registreret flere overvågningskameraer på Atlasvænge. Er disse lovlige?

Bestyrelse svarer, at kameraerne som udgangspunkt er lovlige, såfremt de kun optager på egen grund. Såfremt de optager på fællesarealer (herunder Grundejerforeningens regnbede), er dette ulovligt og bør indstilles korrekt. I modsat fald er der grundlag for bøder i en ikke ubetydelig størrelse.

Nr. 17 – Kurt: I forbindelse med udbredelsen af el-biler, er foreningen så forpligtet til at etablere ladestandere?

Bestyrelsen oplyser, at foreningen ikke er forpligtet til det, men kan vælge at gøre det. Det vil blive en større udskrivning, da Clever tidligere har oplyst, at hver stander vil koste t.kr. 30, foruden udgiften til tilslutningen. Samtidig kan det give uhensigtsmæssig brug fra udefrakommende bilister.

41H – Steffen: Standere kan låses/skjules, så de ikke bliver synlige i app.

Efter 10 minutters pause indledte bestyrelsen generalforsamlingen for **Råmosens Spildevandslaug**.

Indkaldelsen til generalforsamlingen er sket samtidigt med indkaldelsen til GF Råmosen, hvorved dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i hh. til vedtægterne.

Dagsorden:

Da dagsordenens pkt. 1, 6 og 7 er sammenfaldende jf. vedtægterne med dagsordenen til generalforsamlingen for Grundejerforeningen, startede næstformanden med pkt. 2.

2. Bestyrelsens beretning v/formand og bestyrelsesmedlem Lars Dalsgaard

Lars Dalsgaard orienterede på vegne af bestyrelsen om de opgaver og projekter, som der i Spildevandslauget er blevet arbejdet med i det forgangne år:

Dyreliv og miljø i/ved bassinet

Der er nu flyttet ænder ind i vores andehus, og der svømmer 5 græskarper rundt. Bassinets beskaffenhed skulle betyde, at det er selvrensende.

Spørgsmål fra salen:

Nr. 22 – Allan: Vandspejlets placering – kan det ændres?

Bestyrelsen (og Brian fra 25H som tidligere var ansat på Atlas) oplyser, at det kan hæves 1-2 m, hvis der foretages visse foranstaltninger. I forbindelse med byggemodningen blev det af Kommunen vurderet, at den nuværende spejling ville klargøre bassin til en 100-års-hændelse. Bassinet er lavet på et betonfundament fra den tidligere Atlas-bygning, og denne blev besluttet genanvendt under byggemodningen.

Oprensning af inspektionskupler

Der blev indstillet til, at parceller med tilslutning til bassinet, løbende kontrollerer vandstanden i deres brønde på egen grund.

3. Fremlæggelse af revideret regnskab pr. 31. december 2021

Årets resultat udviser 12.800 kr. Overskuddet stammer fra en udskudt tømning af de to store slamfang og 7 brønde på fællesarealet ved regnvandsbassinet.

4. Forslag fra bestyrelsen; blev ikke behandlet, da bestyrelsen ingen forslag havde.

Indkomne forslag fra medlemmerne; blev ikke behandlet, idet der ingen forslag var fremsendt.

5. Fremlæggelse af budget og vedtagelse af kontingent for 2023

Budget gennemgået af kassereren. Kontingentet for 2023 enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

8. Eventuelt

Spørgsmål fra salen:

Nr. 17 – Kurt: Fjernede kupler over brønde, hvem skal retablere disse?

Bestyrelsen oplyser, at det ansvar påhviler den enkelte grundejer jf. vedtægternes §5.

Den samlede generalforsamling sluttede kl. 21.30.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Ballerup, den 26/4/22

Formand: Dorte G. Rigét



Dirigent: Christopher Bühl Nielsen

2. maj 2022



