



Grundejerforeningen Vipperød Bakker

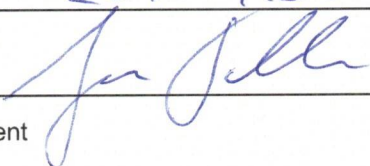
CVR-nr.: 42654701

Maltes Bakke 27
4390 Vipperød

Arsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
generalforsamling d. 20.03.2025

20.04.2025

Dirigent



Grundejerforeningen Vipperød Bakker

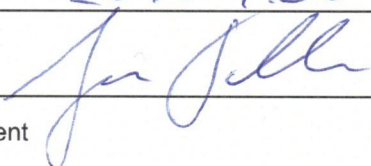
CVR-nr.: 42654701

Maltes Bakke 27
4390 Vipperød

Arsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
generalforsamling d. 20.03.2025

20.03.2025


Dirigent

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING



Glassalen på Vipperød skole

Rensdyrvej 2, 4390 Vipperød

Torsdag d. 20. marts 2025, kl. 19.00 – 21.00

Ved generalforsamlingen deltog 78 stemmeberettiget inkl. fuldmagter.

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent

- Bestyrelsen indstillede Jens Folke som dirigent – der var ingen modkandidater.
 - Dirigenten konstaterer, at indkaldelsen er sket lovligt jf. vedtægterne. Ingen indvendinger

2. Valg af referent

- Mia Malachowicz-Lissau meldte sig som referent – der var ingen modkandidater

3. Valg af stemmeoptæller

- Anders Jammer, Humle Bakke 2
- Natasha Milan, Eriksro Bakke 3

4. Bestyrelsens beretning for det forgangne år

- Christian Hartwich præsenterede bestyrelses beretning for 2024 – bestyrelses beretning omhandlede følgende:
 - Overdragelse af området / overskødning af fællesarealer
 - Der er blevet taget hul på overdragelsen med Morten C. Henriksen.
 - Overskødningen af fællesarealerne er i proces. Det er blevet sendt til advokat med henblik på at få det tinglyst.
Det bemærkes hertil, at selvom grundejerforeningen overtager

arealerne, har bestyrelsen fået lavet en note om, at fejl og mangler stadig skal udbedres af Morten C. Henriksen.

- Dialog med Morten C. Henriksen
 - Bestyrelsen har fået stablet en dialog på benene med Morten C. Henriksen og har haft flere møder med ham omkring fejl og mangler som han i løbet af foråret vil udbedre.
- Lejeboligerne på Maltes Bakke
 - Bestyrelsen har haft en god snak med BoligBy, som har oplyst os om de begynder på etape 2 meget snart. Det forventes at etape 2 skal stå færdigt i starten af 2026.
 - Der har været problemer med at lejerne parkerer uhensigtsmæssige steder. Dette er blevet påtalt.
- Gadebelysning / el
 - Der har løbende været udfordringer med gadebelysningen. Det er nu blevet konstateret, at man har glemt at sætte gummimembraner ind i lygtepælene hvilket medfører, at der kommer fugt i dem. Morten C. Henriksen har meddelt at de vil udbedre det.
 - En beboer spørger ind til el skabene ved Vipperød Bakker. Bestyrelsen oplyser at det er uhensigtsmæssigt lavet, og at der bliver hånd om det når grundejerforeningen har overtaget området.
 - Der er blevet sat nye lamper op på Kros Bakke. De nye lamper har en reklamationsret på fem år. Der vil løbende blive sat nye lamper op efter behov.
 - En beboer spørger indtil hvorfor lamperne skal skiftes ud. Bestyrelsens svar er, at lamperne bare ikke holder længere og at garantien på de gamle lamper er udløbet. Garantien på de gamle lamper er kun et år.
- Grønne områder / regnvandsbassiner
 - Der ligger mange sten – store som små – på vores grønne områder. Anno-ren som passer vores grønne områder, vil ikke slå græsset før stenene bliver fjernet. Morten C. Henriksen har oplyst, at han vil fjerne de store sten. Grundejerforeningen skal derfor selv fjerne de små sten. Når alle stenene er fjernet, har Morten C. Henriksen oplyst, at han vil slå græsset helt i bund med henblik på at få slået ukrudtet ned. Grundejerforeningen skal dog efterfølgende selv slå det ret ofte i en periode, ellers vil ukrudtet bare komme igen. Det forventes at Morten C. Henriksen kommer og slår det i april – maj måned.

- En beboer spørger indtil de mange sten og spørg om man ved fælles hjælp kan få fjernet dem. Han oplyser, at han gerne vil stille hans maskine til rådighed. Bestyrelsen vil på baggrund af dette, indstille til en fælles arbejdsdag.
- En beboer spørger ind til stier. Han oplyser at der slet ikke er noget grus ind mod hans hæk, men at det kun er jord. Bestyrelsen spørger om beboeren har mulighed for at tage et billede og sende det til bestyrelsesmailen. Bestyrelsen vil herefter kontakte Morten C. Henriksen med henblik på at få lagt eventuelt mere grus på.
- Grundet flere henvendelser fra beboere om utilfredshed med Anno-ren, har vi haft indhentet tilbud hos forskellige anlægsgartnere. Indtil videre er Anno-ren stadig de billigste. *(en beboer kommenterer på dette punkt og oplyser, at hvis kvaliteten er bedre hos de andre firmaer, så kunne man måske være villig til at betale det mere)*. Ud fra denne kommentar vil bestyrelsen genoverveje de tilbud der er kommet ind.
- Regnvandsbassinerne ved parcellerne ejer vi selv. Regnvandsbassinet på Maltes Bakke er til stoppet og kommunen er inddraget. Kommunen og Morten C. Henriksen blevet uenige om hvem der skal udbedre det. Hvis det begynder at flyde over og ud på vejen vil bestyrelsen tage affære.
- Grundejerforeningens hjemmeside
 - Hjemmesiden har fået en lettere make-over og der bliver løbende arbejdet på den.
- Kontingent betaling / betalingsservice
 - Der har været et par håndfulde beboere som ikke har betalt deres kontingent til tiden. Det er en meget ressourcekrævende proces. Bestyrelsen har derfor indgået en aftale med et inkassofirma. Derud over har bestyrelsen indgået en PBS-aftale, så beboerne kan tilmelde sig betalingsservice. Ligeså snart beboerne kan tilmelde sig, får de besked.
- Legeplads
 - Bestyrelsen er ved at indgå en aftale med legepladsfirmaet MaxPlay til at lave grundejerforeningens kommende legeplads. Bestyrelsen afventer lige nu illustrationer af hvordan en kommende legeplads i grundejerforeningen kunne se ud. Bestyrelsen oplyser, at de også arbejder på at der kan komme et aflåst krea-værksted hvor man tage hen med sine børn, børnebørn og være kreativ.

- En beboer spørger indtil tidshorisonten på hvornår legepladsen er færdig. Bestyrelsen kan desværre ikke give beboeren et konkret svar, men at det er vigtigt for bestyrelsen at der i første omgang kommer et legetårn.
- En beboer spørger om man kan søge fonde når man ikke har et projekt. Bestyrelsens svar til dette er, at der i samarbejde med MaxPlay bliver lavet projekt ud fra vores tanker og ideer. MaxPlay hjælper os hele vejen igennem processen.
- Dialogmøde
 - Bestyrelsen oplyste at der er taget initiativ til at afholde dialogmøder. Der har indtil videre været afholdt et dialogmøde. Det var en positiv oplevelse og bestyrelsens fornemmelse var, at der blev taget godt imod det.
- Nyhedsbrev / logo / velkomstbrev
 - Bestyrelsen er begyndt at sende nyhedsbreve ud. Bestyrelsen bestræber sig på at udsende nyhedsbreve ud 4 gange om året.
 - Grundejerforeningen fået deres eget logo
 - Bestyrelsen har fået lavet et velkomstbrev til nye beboere med de mest relevante oplysninger omkring vores forening.

Beretningen er enstemmigt vedtaget med 78 stemmer

5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse (bilag 1)

- Bestyrelsen fremlagde regnskabet for 2024 som blev enstemmigt godkendt med 78 stemmer
 - En beboer spørger indtil fremtidige regnskaber, så man nemmere kan sammenligne. Dette vil bestyrelsen huske.
 - En beboer spørger ind til hvorfor vejene ikke bliver vedligeholdt, når der bliver indbetalt til det. Bestyrelsen svarer hertil, at der blev udarbejdet en rapport med fejl og mangler som Morten C. Henriksen er kommet næsten helt i mål med. Der bliver derfor ikke brugt penge på vedligehold før Morten C. Henriksen har udbedret fejlene.

Regnskabet er enstemmigt vedtaget med 78 stemmer

6. Forelæggelse af budget til godkendelse (bilag 2)

- Bestyrelsen fremlægger budgettet
 - En beboer spørger ind til posten vedr. vejskilte. Bestyrelsen svarer, at der her menes nummerskilte så man nemmere kan finde rundt – især på Maltes Bakke. Det kunne muligvis også være et "fuldt stop" skilt ved T-krydset hvor man kan dreje ned mod hhv. Maltes Bakke til venstre og de andre veje til højre.
 - En beboer spørger ind til hvorfor man ikke bruger pengene der var afsat til vejskilte i 2024. Bestyrelsens svar er, at overskuet fra 2024 henlægges i foreningens formue og at 2025 er et nyt budget.
 - En beboer spørger ind til om fjernelse af sten er regnet med i posten vedr. grønne områder. Hun oplyser endvidere, at Anno-ren har sagt at grundejerforeningen ikke betaler nok. Bestyrelsens svar på dette er, at der bliver betalt det der står i kontrakten.
 - En beboer synes at de grønne områder er sat for lavt og spørg ind til beplantningen for de grønne områder. Bestyrelsen oplyser at de store arealer (volden mod motorvejen) er henlagt til "vild med vilje" og at Morten C. Henriksen har oplyst at man kan sprøjte engblomsterfrø ud, og at han vil gøre det i samme omgang som han slår græs.
 - En beboer spørger indtil vedligeholdelsen (fjernelse af ukrudt mv.) af grusstierne og spørger om det er tænkt med ind i posten vedr. grønne områder. Bestyrelsens svar til dette er, at de er blevet oplyst at man kan bekæmpe det med en brænder. Beboeren oplyser her, at det ikke er en grundejeres opgave at gå rundt med en brænder på grundejerforeningens fælles stier.
 - En beboer forslår i forlængelse af ovenstående kommentar, at der bliver sat penge af til at Anno-ren kan gå rundt med en brænder. Beboeren henstiller i den forbindelse til at budgettet bliver øget med 50.000 kr. til de grønne områder.
 - En beboer oplyser at beboeren er bekendt med at et anlægsgartnerfirma har givet bestyrelsen et tilbud på at få fjernet sten. Bestyrelsens svar til dette er, at det er en dyr post at få fjernet stenene og at bestyrelsen har kigget ud fra et økonomisk perspektiv, da det tidligere har været på tale at kontingentet ikke må stige. Dirigenten forslår i den forbindelse, at man kan bruge af grundejerforeningens formue. Dette forslag bliver taget godt imod.
- I forbindelse med ovenstående bliver derfor sat to afstemninger i gang

- 1. forslag er at foreningen tager 50.000 af formuen – 74 stemmer for og 4 stemmer imod
- 2. forslag er at man hæver budgettet med 50.000 således at kontingentet stiger 4 stemmer for og 74 stemmer imod

Det er hermed vedtaget at bestyrelsen hæver posten vedr. grønne områder med 50.000. Pengene tages af foreningens formue.

Budgettet er enstemmigt vedtaget

7. Forslag fra bestyrelsen

- Fastsættelse af kontingent på baggrund af budget, bestyrelsen indstiller at kontingentet fastsættes til kr. 3560,- årligt i 2025
 - En beboer spørger ind til om lejeboligerne skal tælles med i kontingentet. Bestyrelsens svar til dette er "ja".
 - En beboer, spørger ind til hvor mange aktive medlemmer der er i grundejerforeningen. Bestyrelsens svar til dette er 122.
 - Punktet vedr. kontingent er vedtaget
- **Investeringsplan (bilag 3)**
 Bestyrelsen forelægger deres investeringsplan vedr. bomme på stier, beplantning af træer samt høm-høm-pose stativer.
 - En beboer spørger ind til hvilke slags bomme der er tale om. Han spørger endvidere indtil om der er bedre metoder og oplyser at bommene vil være til gene for cyklister og for folk i kørestole. Han forslår i stedet, at bilisterne skal passe mere på og at man kan undlade disse bomme hvis man blot opdrager på børnene.
 - En beboer ønsker at dele investeringsplanen op i 3, da han godt kan gå med til noget af det, men ikke det hele. På denne baggrund bliver det besluttet at der kommer tre afstemninger.
 - En beboer undrer sig over forslaget vedr. beplantning af træer og spørg hvor vi vil plante træer, da området jo ikke er færdigt endnu. Hertil svarer en anden beboer, at der på Vipperød Bakke er klart til at på plantet træer.
 - Bomme på stier – 37 stemmer for og 36 stemmer imod = vedtaget
 - Beplantning af træer – 61 stemmer for og 7 stemmer imod = vedtaget

- Opsætning af høm-høm-pose stander – 70 stemmer imod = ikke vedtaget
- **Fjernelse af §16.1 fra vedtægterne (bilag 4)**
Bestyrelsen forelægger forslaget. Jf. vedtægterne er generalforsamlingen beslutningsdygtig til at kunne foretage vedtægtsændringer.
 - En beboer spørg om bestyrelsen kan oplyse hvilken paragraf der vedrører vedtægtsændringer. Bestyrelsens svar på dette er, at det er § 14.
 - En beboer spørg om vi så også skal ændre punkt 2.4 i vedtægterne. Beboeren oplyser i den forbindelse, at punkt 2.4 i vedtægterne ikke er opfyldt, idet der ikke er tinglyst nogen servitutbestemmelse herom. beboeren oplyser endvidere at det er Morten C. Henriksen der har glemt det.
- Der opstår på baggrund af ovenstående tvivl om hvorvidt § 16 kan fjernes. Det bliver derfor besluttet at bestyrelsen tjekker op det.

Punktet bortfalder

8. Forslag fra medlemmer

- Der er modtaget ét forslag, udsendelse af referater (bilag 5)
 - Beboeren oplyser at forslaget ligger ham meget på sinde og vil derfor gerne stille til forslag at bestyrelsen skal udsende referater fra alle bestyrelsesmøder.
 - En beboer forslår om man kan lave et resume i stedet for et referat.
- **34 stemmer for – 35 stemmer imod – 9 undlod at stemme = ikke vedtaget**

9. Valg af medlemmer for bestyrelsen i lige år

- Christian Hartwich - er ikke på valg
- Annette S. Madsen - er ikke på valg

10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen i ulige år

- Mette Halskov – modtager genvalg – **genvalgt**
- Mia Nicoline Tordrup Malachowicz-Lissau - modtager genvalg – **genvalgt**
- Pernille Pedersen - modtager genvalg – **genvalgt**

11. Valg af suppleanter til bestyrelsen

- 1. suppleant – Kris Kenneth Moes, Maltes Bakke 28 melder sig.
- 2. suppleant – Ingen har meldt sig

12. Valg af revisor og revisorsuppleant

- Sebastian Thune – revisor på valg – **Genvalgt**

- Finn Ove Jensen - revisorsuppleant på valg – **Genvælt**

13. Eventuelt

- Tre beboere fra Vipperød Bakke, synes ikke at grundejerforeningen er tilfredsstillende. De oplyser, at de ønsker en eller anden form for selvstændighed, men hvor de stadig er en del af fælles aktiviteter. De mener at medlemmerne ikke har så meget med hinanden at gøre og nævner at villaerne har et konstant flertal, og at det en uheldig foreningsstruktur. De vil i den forbindelse gerne forberede de resterende medlemmer om et fremtidigt forslag om at der kan komme en fordelingsnøgle. De vil gerne have repræsentanter med fra både parcellerne og lejeboligerne så der sammen kan blive drøftet og lavet et forslag til næste generalforsamling. Det bliver oplyst at man ikke behøver at melde sig nu og her, men at man kan tænke over det og melde sig til dem senere.
 - En beboer spørger om bestyrelsen også går ind for det kommende forslag, nu når der er nogen der selv bor på Vipperød Bakke
 - Et medlem fra bestyrelsen oplyser, at hun går ind for forslaget, men at hun derfor stadig godt kan varetage bestyrelsesarbejde og at hun godt kan skille tingene ad.
 - Et medlem oplyser, at han godt kan tilslutte sig til forslaget om en fordelingsnøgle.
 - Et medlem fra bestyrelsen understreger at de bestyrelsesmedlemmer som er her nu, arbejder for foreningen ud fra den konstellation den har nu, uagtet om de går ind for forslaget eller ej.
 - Dirigenten lukker debatten, da samme emne har været debatteret ved tidligere generalforsamlinger.
- En beboer nævner at vedtægterne ikke er blevet opdateret siden de blev ændret sidst. Bestyrelsen oplyser at vedtægterne bliver opdateret og eftersendt hurtigst muligt.

Den ordinære generalforsamling er hermed slut.

Vedtægtsens bestemmelser om stemmeret findes i § 4 stk.4.

Et medlem, der er i restance til Foreningen har ikke stemmeret på generalforsamlingen, tillige som medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen. Betalingen skal ske senest 3 dage før generalforsamlingen, således kassereren har mulighed for at afstemme indbetalingerne.

3/4.25 
Annette Madsen, Formand

10/4 
Jens Folke, Dirigent