



## Grundejerforeningen Vellerup Sommerby & Vellerup Sommerby Vandværk

Birkebakvej 1, Vellerup Sommerby, 4050 Skibby

---

# Referat af bestyrelsesmøde #17, 1. del

Møde i bestyrelseslokalet d. 17-12-2023 kl. 10.00-16.45

### Fremmødte

Formand Mikkel Christiansen Ankerstjerne  
Næstformand Michael Bachmann, afd. 4  
Afd. 1 Kim Rasmussen  
Afd. 2 Mette Niebuhr til kl. 15.00  
Afd. 3 Jan Michael Olsen  
Afd. 5 Jesper Janholm  
Afd. 6 Carsten Nielsen

Thomas Gønge havde ydet sekretariatsbistand til brug for mødet og fungerede som referent. Arbejdet er ikke honoreret.

### Dagsorden

#### 1. Velkommen til fremmødte foreningsmedlemmer

*Kl. 10.00: Nick Løven - Adgang til bankkonto*

Nick Løven redegjorde for sin opfattelse af, at grundejerforeningen og vandværket fra august 2021 ikke havde en lovlig bestyrelse, og at grundejerforeningens og vandværkets tidligere bankforbindelse, Danske Bank, har været i ond tro herom og derfor er ansvarlig for at have ladet ulovlige bestyrelser foretage hævnninger eller betalinger fra bankkontoen. Efter hans opfattelse skal Danske Bank tilbageføre det samlede beløb, der i perioden med ulovlige bestyrelser er hævet fra kontoen.

Han spurgte til, hvad bestyrelsen har foretaget sig i den henseende, og anmodede om, at bestyrelsen fremsætter betalingskrav over for banken.

Bestyrelsen gennemgik, at der er foretaget adskillige henvendelser til Danske Bank med henblik på at få udleveret oplysninger og dokumenter vedrørende bankkontoen, bl.a. i forbindelse med bevægelser på kontoen tilbage i tid og bankskiftet i foråret 2023. Det er endt med, at banken har udleveret kontoudskrifter tilbage til 2017 og har nægtet at udlevere yderligere, medmindre politiet pålægger dem at gøre dette.

Spørgsmålet om adgang til kontooplysninger er omfattet af den politianmeldelse, som grundejerforeningen og vandværket har indgivet mod tidligere bestyrelsesmedlemmer.

Nick Løven spurgte endvidere, om forholdene vedrørende vejprojektet i grundejerforeningen er politianmeldt.

Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen er vidende om, at et medlem har foretaget politianmeldelse, og at politiet er opmærksom på sagen.

Nick Løven forlod mødet kl. 10.30.

## 10. Eventuelt

*Kl. 10:40: (Delvist) fremrykket behandling af dagsordenens punkt 10.*

Jesper Janholm havde forud for mødet orienteret bestyrelsen om, at et antal medlemmer havde henvendt sig til ham og varslet, at de til den ordinære generalforsamling vil stille mistillidsvotum imod ham. Det vil være begrundet i hans adfærd som intern revisor for grundejerforeningen og vandværket.

Han redegjorde for sin opfattelse af sit hverv som intern revisor og for sin varetagelse af hvervet og for, at han efterfølgende som medlem af bestyrelsen har gjort meget for at være med til at vende skuden.

Bestyrelsen drøftede dette og drøftede, hvordan den som bestyrelse skulle agere i forhold til spørgsmålet. Der var forskellige holdninger hertil.

Jesper Janholm oplyste, at han overvejer, hvad han vil gøre.

## 2. Gennemgang af opdateret budget 2024 samt budget og takstblade 2025. Herunder valg af bogføringservice og overvejelser om administrator v. Mikkel (til kl. 12.00)

*Kl. 11.15: Budget for grundejerforeningen*

Mikkel Christiansen Ankerstjerne fremlagde udkast til revideret budget for 2024 og budget for 2025 (det oprindelige budget for 2024 blev behandlet på den ordinære generalforsamling i april 2023).

Budgetudkastet for 2025 er udarbejdet ud fra det seneste års forbrug samt de indgåede leverandøraftaler. Budgettet er søgt forsimplet, hvor det giver mening, f.eks. er bidrag til vejkonto og snekonto lagt under kontingentet, og der er lagt op til, at ordningen med særskilte regnskaber for vejkonto og snekonto ophører.

Bestyrelsen drøftede udkastet og de enkelte poster i det.

Der var enighed om, at honorar til bestyrelsesmedlemmer sættes til 1.000 kr. pr. måned pr. medlem. Dette er et lavt beløb i forhold til arbejdsindsatsen; formålet er ikke, at honoraret skal udgøre en reel løn, men at det skal være en tilstrækkelig påskønnelse til, at det ikke bliver umuligt at rekruttere bestyrelsesmedlemmer, allerede fordi man skal arbejde gratis.

Det samlede beløb budgetteret til honorar sættes således 84.000 kr. pr. år.

Mikkel Christiansen Ankerstjerne oplyste, at Grant Thornton og Toft Administration har givet tilbud på at stå for grundejerforeningens bogføring og eventuelt også betalinger. Han sender nærmere oplysninger rundt angående tilbud vedrørende betalinger, inden beslutning om dette træffes.

Der var herefter enighed om at gå videre med Grant Thornton som bogfører samt med budgettet i denne form.

#### *Kl. 12.05: Forholdet mellem grundejerforeningen og vandværket*

Der var korte drøftelser af tankerne om at etablere en selvstændig bestyrelse for vandværket. Se nedenfor under punkt 3.

Mikkel Christiansen Ankerstjerne redegjorde for, at grundejerforeningen i 2023 vil få væsentligt overskud, mens vandværket har væsentligt behov for midler. Navnlig er ventiler, stikledninger og anboringer gamle og over holdbarhed. Vi har omtrent et ledningsbrud hver måned, og det bliver kun værre. Alene udskiftning af stikledninger vil koste i niveau 35 mio. kr., hvilket er under visse optimistiske forudsætninger og med en rimelig buffer.

Det er derfor relevant at overveje, om grundejerforeningen skal overføre overskud til vandværket (via overførsel af midler til vandværkets nyoprettede konto).

Efter drøftelse var der enighed om at spørge ekstern advokat, om grundejerforeningen frit kan overføre midler til vandværket, og i givet fald om bestyrelsen kan gøre dette, eller om det kræver en generalforsamlingsbeslutning.

Ved afstemning blev det besluttet, at hvis svaret fra ekstern advokat er, at midler kan overføres således, og at bestyrelsen kan gøre dette, så overføres grundejerforeningens overskud, bortset fra 100.000 kr., til vandværket. 5 stemte for: Mikkel Christiansen Ankerstjerne, Michael Bachmann, Kim Rasmussen, Jan Michael Olsen og Carsten Nielsen. 2 stemte imod: Mette Niebuhr og Jesper Janholm.

#### *Kl. 12.55: Budget for vandværket*

Mikkel Christiansen Ankerstjerne fremlagde udkast til budget for 2025 samt revideret budget for 2024 (det oprindelige budget for 2024 blev behandlet på den ordinære generalforsamling i april 2023).

Lønninger er samlet sat til 120.000 kr., svarende til et grundbeløb 1.000 kr. pr. måned som for grundejerforeningen, og hvor næstformanden får 36.000 kr. (3 x grundbeløb), og formanden får 48.000 kr. (4 x grundbeløb). Fra 2025 vil der være 5 bestyrelsesmedlemmer, hvis den nye organisationsstruktur vedtages, jf. nedenfor under punkt 3. Beløbet er lavt sat i forhold til sammenlignelige vandværker. Derudover er der afsat 60.000 kr. til driftslederen, hvilket beløb dog endnu ikke ligger fast.

Så meget af vandværkets overskud som muligt vil blive allokeret til ledningsreovering og udskiftning af målere. Det er tanken, at der skiftes til fuldt digitale IoT-målere, som bl.a. har funktionalitet med fjernaflæsning, lækagealarm og -søgning m.m.

Bestyrelsen drøftede udkastet og de enkelte poster i det.

Der var herefter enighed om, der gås videre med budgettet i denne form.

#### *Kl. 13.35: Takstblade*

Mikkel Christiansen Ankerstjerne fremlagde udkast til takstblade 2025 for grundejerforening og vandværk (takstblade for 2024 blev godkendt på den ordinære generalforsamling i april 2023).

En række takster er justeret for at afspejle reelle omkostninger, og vandværksbidraget Opsparing til ledningsreovering (opsparing til udskiftning af vandledninger) er sat op. Samlet vil medlemmerne i 2025 skulle betale mere til grundejerforeningen og vandværket, end de skal betale i 2024, men mindre, end de betalte i 2023. Med en ledningsudskiftning i størrelsesorden 35 mio. kr., som vi står over for inden for en årrække, burde betalingen være betydeligt højere, men af hensyn til "spiseligheden" er det for 2025 valgt ikke at overstige det samlede 2023-beløb.

Bestyrelsen drøftede udkastene og de enkelte poster i dem.

Der var herefter enighed om, at der gås videre med takstbladene i denne form.

### **3. Opdaterede vedtægter for grundejerforening og vandværk v. Kim og Mikkel (til kl. 13.00)**

*Kl. 14.45: Vedtægtsgruppens forslag til ændring af grundejerforeningens vedtægt*

Kim Rasmussen, som er ansvarlig for vedtægtsgruppen, redegjorde for gruppens sammensætning og arbejde.

Bestyrelsen drøftede forslaget.

Mette Niebuhr forlod mødet kl. 15.00. (Mødet var i dagsordenen sat til at vare til kl. 15.00)

Det blev besluttet at gå videre med forslag til ændring af vedtægternes punkt 7.2 og 7.3 samt indsættelse af et nyt punkt 12.4. Øvrige forslag indtil punkt 12.4 blev forkastet.

Efter at have drøftet forslaget til og med punkt 12.4 blev det besluttet at udskyde den videre drøftelse til et fortsat møde tirsdag den 19. december 2023 kl. 20.

### **4. Opfølgning på foreningsplan og årshjul v. Michael (til kl. 13.10)**

*Kl. 15.45: Ordinær generalforsamling 2024*

Michael Bachmann foreslog, at han påtager sig opgaven med, at generalforsamlingen er forankret hos ham. Forskellige arbejdsgrupper er så småt i gang, og øvrige bestyrelsesmedlemmer bidrager, hvor det er relevant.

Dette blev besluttet.

### **5. Bordet rundt inkl. status arbejdsgrupper (7 x 10 min til kl. 14.20)**

Carsten Nielsen redegjorde for en henvendelse fra en grundejer på Lindevænget om, at der løber vand ind i hans kælder, og at han gerne vil tilsluttes til grundejerforeningens regnvandskloak.

Det blev efter drøftelse besluttet, at grundejerforeningen ikke kan imødekomme anmodningen. Dette skyldes navnlig, at grundejerforeningens kloakledninger har begrænset kapacitet og er i ukendt stand, og at grundejerforeningen over for andre grundejere vil være forpligtet til på tilsvarende vis, at give tilladelse, hvis den lægger en praksis om at gøre det.

Carsten Nielsen nævnte videre, at der kommer henvendelser om affaldsspande; at de relevante skal have besked om vigtigheden af, at alarmen på vandværket slås fra, når man går ind; og at det kunne være en god ide med inspektion af grundejerforeningens regnvandsledninger.

Det blev besluttet at indhente tilbud på ledningsinspektion. Michael Bachmann nævnte, at det kan overvejes at medtage regnvandsledningerne i 30-årshjulet.

Jesper Janholm oplyste, at Trasbo A/S afventer svar på tilbud vedrørende rengøring, og nævnte forhold vedrørende bogføringskladden.

Michael Bachmann oplyste, at arbejdsgruppen vedrørende årshjulet skal opstartes, gerne med inddragelse af suppleanterne, når tiden tillader det. Der er overvejelser om et bilagsgruppemøde med grundejerforeningens og vandværkets medlemmer forud for generalforsamlingen, hvis det er muligt inden for de tidsmæssige rammer.

Jan Michael Olsen nævnte asfaltsagen på Tranevænget.

Med hensyn til hjertestartere oplyste han, at vi er i mål med tingene. Grundejerforeningen har fået 34.000 kr. af Trygfonden til undervisnings- og uddannelsesmateriale, heriblandt dukker, til hjerteløbere.

Sammen med en grundejer, har han stillet spørgsmål til regionen om et randomiseret forsøg, hvor man til nogle ikke sender hjerteløbere. Spørgsmålet vil blive forelagt sundhedsministeren.

Kim Rasmussen oplyste, at der har været besigtigelser af magasinbygningen på Skjoldagervej 2B og af bygningerne på vandværksgrunden.

Skjoldagervej 2B: Af JC Boligsyns rapport fremgår, at der er risiko for delvist kollaps. Et nyt tag vil koste ca. 1,35 mio. kr. Nedrivning vil koste ca. 0,5 mio. kr.

Efter indstilling fra Kim Rasmussen besluttet, at bygningen sikres og herefter kan henstå aflåst, indtil grundejerforeningen har økonomisk råderum til at afgøre dens fremtid. Kim Rasmussen står for sikringen.

Vandværksbygninger: Af JC Boligsyns rapport fremgår, at bygningerne er i god stand.

Kim Rasmussen oplyste endvidere, at 3 medlemmer har trukket sig fra arbejdsgruppen vedrørende campingpladsen, og redegjorde for forløbet i den forbindelse. Carsten Nielsen gav bemærkninger hertil.

Mikkel Christiansen Ankerstjerne oplyste, at alle skal sende kopi af pas og kørekort/sundhedskort til den eksterne revisor. Det skyldes reglerne om hvidvaskkontrol mv. Hos skattemyndighederne er et adviseringsystem sat op med henblik på at sikre, at grundejerforeningen og vandværket betaler rettidigt.

## **7. Pileurt v. Carsten (til kl. 14.40)**

Udsat.

## **8. Forventningsafstemning og prioritering med udgangspunkt i to-do listen v. alle (til kl. 15.00)**

Udsat.

## **9. Hvem genopstiller og hvem skriver udkast til nyhedsbrev? v. Carsten (Indtil kl. 15.10)**

Carsten Nielsen anførte, at det er rimeligt, at medlemmerne får at vide, hvem der genopstiller, og hvem der ikke gør, så medlemmerne kan tage det med i deres overvejelser om, hvorvidt de skal stille op.

På valg til den ordinære generalforsamling 2024 er afdeling 2, 4 og 6 samt ekstraordinært formanden.

Mikkel Christiansen Ankerstjerne oplyste, at han genopstiller som formand.

Mette Niebuhr oplyste, at hun ikke genopstiller for afdeling 2.

Michael Bachmann oplyste, at han genopstiller for afdeling 4.

Carsten Nielsen oplyste, at han genopstiller for afdeling 6.

Besluttet, at Carsten Nielsen udarbejder udkast til nyhedsbrev herom og sender dette til Mikkel Christiansen Ankerstjerne for videre proces.

**10. Evt.**

Udsat, se dog ovenfor efter punkt 1.

*Kl. 16.45: Mødet udsat.*