

Referat af ordinær generalforsamling 2024 i Grundejerforeningen Store Valby Klyngerne

År 2024, den 9. april kl. 18:30, afholdtes på Ågerup Bibliotek, Gundsøllillevej 2, 4000 Roskilde, ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Stor Valby Klyngerne.

25 parceller var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Bestyrelsesformand, Filip Mickelsen, bød på vegne af bestyrelsen velkommen og henviste til den i indkaldelsen anførte dagsorden for den ordinære generalforsamling.

Ad 1. Valg af dirigent og mindst 3 stemmetællere

Som dirigent valgtes Kien Thesmer Mikkelsen fra Fasanengen 10.

Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne og derfor beslutningsdygtig.

Der blev ved håndsoprækning valgt 3 stemmetællere, hvoraf 2 var fra Fasanengen og 1 fra Snejpeengen.

Ad 2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf

Filip Mickelsen tog ordet og afgav formandens beretning.

Der havde været væsentlig aktivitet i årets forløb, hvor der i 2023 overordnet var fokuseret på 2 større sager.

Dels oplevedes der væsentlige udfordringer med vandafledning på- og omkring vejene, Fasanengen og Snejpeengen, såvel på de grønne opholdsarealer. Bestyrelsen havde udarbejdet en samlet mangelliste, som var blevet forelagt udstykkerne. Bestyrelsen havde ikke fået nogle tilkendegivelser af, hvornår området forventes færdig og overleveret, men der virkede ikke til at være stor velvilje blandt udstykkerne til at færdiggøre arbejdet.

Formanden orienterede om, at foreningen, som drøftede på beboermødet primo januar 2024, havde skiftet rådgiver grundet interessekonflikter og dårlige leverancer fra den tidligere rådgiver. Man afventede pt. en tilbagemelding på tilsendt dokumentation fra den nye rådgiver.

Bestyrelsen havde derudover i forlængelse af sidste års generalforsamling, hvor hastighed og sikkerhed omkring Ågerupvej blev drøftet på generalforsamlingen, konstateret at matrikler og de fælles opholdsarealer i tilknytning til Ågerupvej var belastet af støj et stykke over Miljøstyrelsens grænseværdier, der tillod maksimalt 58db på offentlige støjfølsomme områder (stier, fællesområder o.l.) samt matrikler. Området var derfor udstykket uden, at Roskilde Kommune havde overholdt sine forpligtelser iht. planloven, idet der først nu var beregnet værdier for 2019, på tidspunktet hvor lokalplanen blev vedtaget, på op mod 60db, og i 2024, 5 år senere, på op mod 61 db. Roskilde Kommune havde pligt til at beregne dette ved vedtagelse såvel foretage 10-årig fremskrivning, hvad kommunen ikke havde gjort. Det var bestyrelsens umiddelbare vurdering, at overtage af arealer, som er udlagt ulovligt i henhold til planloven, kan være forbundet med økonomiske risici for grundejerne såvel den samlede grundejerforening. Bestyrelsen havde derfor enteret med en rådgiver for at vejlede bestyrelsen omkring problemstillingen, risikoen og mulige initiativer.

Bestyrelsen havde desuden holdt møder med forvaltningen såvel viceborgmester i Roskilde og formand for Plan og Teknikudvalget, Jette Tjørnelund. Dette havde ført til, at der nu var blevet vedtaget et forslag om hastighedsættelse på Ågerupvej i Plan og Teknikudvalget. Formanden bemærkede, at man fortsat forventede at arbejde med emnet i 2024.

Forsamlingen drøftede bl.a. spørgsmålet om støj, herunder mulige initiativer og risici, samt kommunens kommunikerede standpunkt på sagen.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

Ad. 3 Fremlæggelse af årsregnskab og godkendelse heraf

Filip Mickelsen gennemgik regnskabet for 2023 i hovedtræk. Kontingentindtægter for året var opgjort til 90.500 kr. Grundejerforeningen havde tilgodehavender for 7.500 kr. i 2023, hvilket skyldtes udstykkers manglende kontingentbetaling for dennes matrikler.

Årets resultat udviser et overskud på 25 t.kr. Resultatet er på niveau med forventningerne for året, eftersom grundejerforeningen fortsat ikke har overtaget fællesarealerne endnu.

Afslutningsvist bemærkedes, at regnskabet havde været behandlet af revisor i grundejerforeningen iht. foreningens vedtægter.

Revisor bekræftede, at hun kunne godkende regnskabet.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte regnskabet for 2023 ved håndsoprækning.

Ad 4. Behandling af budget og bestyrelsens planer

Filip Mickelsen gennemgik budgettet for 2024, der var præget af forventede høje udgifter til rådgivere som følge af det store behov for at trække på ekstern ekspertise. Dette skyldtes bl.a. den ringe kvalitet af områderne, herunder det mangelfulde arbejde, som udstykkerne indtil videre havde udført på fællesveje og områder.

Den forventede balance for 2024 var -58.900 kr. Grundejerforeningen havde dog likviditet til at dække det forventede underskud, som følge af overskud fra tidligere år. Overskuddet fra tidligere år var primært oparbejdet som følge af, at grundejerforeningen endnu ikke havde overtaget fællesområder m.v.

Specifikt fremhævede formanden at der for 2024 var behov for en særskilt ramme på 100.000 kr. til eksterne rådgivere(advokater/entreprenører)

Der var generel velvilje fra forsamlingen i forhold til de enkelte udgifter. Og Dirigenten konstaterede at budgettet for 2024 inkl. bestyrelsens samlede planer blev godkendt af generalforsamlingen ved håndsoprækning.

Ad 5. Snerydning

Filip Mickelsen orienterede om, at der foreløbigt havde været 13 kørsler, hvoraf 13 udgjorde saltning og 3 også indeholdt snerydning, for hvilket man havde betalt knap 23.000 kr.

Der var generelt tilfredshed med snerydning, herunder også prisniveauet. Dog var der et ønske om, at der blev taget en snak med den ansvarlige for snerydning om, hvor sneen skulle køres hen. Der skulle evt. sættes kørepinde op for at synliggøre hvor vejen gik.

Bestyrelsesformanden bekræftede at bestyrelsen ville tage input til efterretning og foretage en efterfølgende evaluering i bestyrelsen.

Ad 6. Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen indstillede kontingent fastholdt på 3.000 kr., opkrævet halvårligt med 1.500 kr. pr. gang, som der var lagt op til i budgettet for 2023.

Dirigenten spurgte, hvorvidt generalforsamlingen havde andre forslag.

Der blev stillet forslag om kontingent på 4.000 kr., idet budgettet for 2024 ikke kunne holdes indenfor de forventede kontingentindtægter, som følge af de ekstraordinære omkostninger til rådgivere.

Ved afstemning blev budgetforhøjelse til 4.000 kr. fra 2024 vedtaget med stor tilslutning. Der ville derfor i tillæg til den sædvanlige opkrævning blive opkrævet yderligere kontingent ved den kommende opkrævning, svarende til differencen for det hidtidige kontingentniveau på 3.000 kr. og til det nye kontingentniveau på 4.000 kr.

Ad. 7 Indkomne forslag

Dirigenten konstaterede, at forslag 7.a og 7.c var forslag til vedtægtsændringer, hvorfor der skulle afholdes skriftlig afstemning iht. vedtægterne. Vedtægtsændringer forudsatte, at der var 2/3 fremmødte, og af disse fremmødte skulle 2/3 være for et forslag, hvis det skulle stemmes igennem. Endeligt skulle vedtægtsændringer godkendes af Roskilde Kommune.

De to respektive forslag blev motiveret, i det de var modstridende, men vedrørte samme forhold. Desuden blev forslag 7.b om opgivelse af grundejerforeningens økonomiske krav mod udstykker drøftet indgående af generalforsamlingen.

Klemens Kofoed accepterede at frafalde stævning vedrørende vedtægtsændringen af 10. maj 2023, der var sendt til grundejerforeningen medio marts 2024, mod at forslag 7.a og 7.b blev stemt igennem, så Klemens Kofoed blev kontingentfritaget for sine matrikler, indtil de var overdraget, mod at han opgav stemmeretten i grundejerforeningen for de kontingentfritagede matrikler. På den baggrund og efter skriftlig afstemning blev forslag 7.a såvel 7.b enstemmigt vedtaget med stemmeantallet 25-0.

Klemens Kofoed frafaldt derefter forslag 7.c, som han havde stillet forud for generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at kravet om 2/3 fremmødte var opfyldt, og at mindst 2/3 af de fremmødte havde stemt for forslag 7.a. samt 7.b. Forslag 7.a såvel 7.b blev således vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at vedtægtsændringerne sammen med referat af generalforsamlingen skulle sendes til Roskilde Kommune, når referatet var godkendt.

1. Ad. 8 Valg af formand – formanden vælges for 2 år ad gangen

Filip Mickelsen bemærkede, at han genopstillede som bestyrelsesmedlem jf. punkt 9, og at han også var villig til at fortsætte som formand.

Ad. 9 Valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten bemærkede, at Filip Mickelsen (Fasanengen 12) og Mikkel Stegler Jensen (Fasanengen 7) bestyrelsesmedlemmer var på valg. Filip Mickelsen var villig til genvalg, mens Mikkel Stegler Jensen ikke var villig til genvalg.

Dirigenten adspurgte forsamlingen, om der var kandidater til bestyrelsen. Martin Sørensen (Sneppeengen 7) markerede, at han ønskede at stille op til bestyrelsen.

Filip Mickelsen og Martin Sørensen blev i enstemmighed valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Ad. 10 Valg af suppleanter til bestyrelsen

Dirigenten bemærkede, at suppleanter blev valgt for 1 år ad gangen.

- Philip Westphal Andersen (Fasanengen 15) blev valgt som 1. suppleant
- Jonas Fugl Nymark (Sneppeengen 8) blev valgt som 2. suppleant

Ad. 11 Valg af revisor og suppleant

Dirigenten bemærkede, at revisor og revisorsuppleant blev valgt hvert år.

Lise-Lotte Nygaard Kofoed (Fasanengen 11) blev genvalgt som revisor ved håndsoprækning

Palle Mortensen (Sneppeengen 13) blev valgt som revisorsuppleant ved håndsoprækning

Ad 12 Eventuelt

Dirigenten bemærkede, at det var muligt under punktet "Eventuelt" at bringe emner op, der vedrører grundejerforeningen, men at det dog ikke var muligt at beslutte noget.

Generalforsamlingen drøftede områdets beskaffenhed og strategi for den fortsatte dialog med udstykker af områderne, hvor der fortsat var væsentlige fejl og mangler.

26/4 -24
Klew T. Mikkelsen

Filip Arthur Mickelsen