

# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1011893

## Til grundejerne i GF Store Valby Klyngerne

### Referat af ordinær generalforsamling 2022 i Grundejerforeningen Store Valby Klyngerne

År 2022, den 27. april kl. 19.00, afholdtes i Gundsølllehallen, Store Valbyvej 248A, 4000 Roskilde, ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Store Valby Klyngerne.

24 parceller var repræsenteret, heraf 0 ved fuldmagt. Herudover deltog Bjarke Jensen fra Advokatfirmaet Ternstrøm, der var inviteret af bestyrelsen.

Klemens Kofod bød på vegne af bestyrelsen velkommen og henviste til den i indkaldelsen anførte dagsorden:

#### **Ad 1. Valg af dirigent og mindst 3 stemmetællere:**

Som dirigent valgtes Bjarke Jensen.

Dirigenten bemærkede, at indkaldelser til generalforsamlinger foruden tidspunktet tydeligt bør angive stedet for afholdelse af generalforsamlingen. Dirigenten henstillede til, at man ved fremtidige indkaldelser om muligt angiver både stedet, adressen og lokalet, hvor generalforsamlingen finder sted.

Der var fra forsamlingen ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede herefter med henvisning til vedtægterne, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf:**

Klemens Kofod afgav på vegne af bestyrelsen beretning.

Klemens Kofod oplyste, at der ikke var meget at berette om, idet der endnu ikke havde været nogen aktiviteter i foreningens regi.

Om udstykningsprocessen blev det bemærket, at processen af forskellige årsager ikke har forløbet som ønsket. Klemens Kofod oplyste, at det er hensigten at færdiggørelsen af grundejerforeningens arealer så vidt muligt kommer til at ske som angivet i lokalplanen.

Klemens Kofod oplyste videre, at Roskilde Kommunen snarest vil modtage en tidsplan for færdiggørelse af arealerne.

Klemens Kofod fremhævede, at grundejerforeningen har pligt til at overtage fællesarealerne herunder driften og vedligeholdelsen af dem, når 50 % af bebyggelsen er opført. Det betyder, at grundejerforeningen også har ansvaret for at udbedre evt. skader, medmindre man har nogen at holde ansvarlig for skaderne. Klemens Kofod opfordrede derfor til, at beboerne informerer bestyrelsen, hvis man konstaterer, at der er sket ødelæggelser, sådan at bestyrelsen får mulighed for at rette et erstatningskrav mod den part, der har forårsaget skaden.

Klemens Kofod bemærkede, at der til behandling på generalforsamlingen var stillet et forslag om kvalitetskontrol af byggemodningen. Han ville derfor ikke komme yderligere ind på kvalitetskontrollen under beretningen, men blot bemærke, at udstykkerne har en interesse i, at fællesarealerne afleveres på tilfredsstillende vis, og at udstykkerne derfor heller ikke havde indvendinger mod, at der foretages en grundig kvalitetskontrol inden den formelle overdragelse af fællesarealerne til grundejerforeningen.

Afslutningsvis oplyste Klemens Kofod, at man har rykket YouSee flere gange for at få dem til at færdiggøre kablerne. Det er intentionen at blive ved med at presse på hos YouSee, indtil de bliver færdige.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvornår fællesarealerne forventes at være færdige. Klemens Kofod svarede, at fællesarealerne forventes at være færdige omkring oktober eller november 2022.

Forsamlingen drøftede herefter, hvornår grundejerforeningen skal overtage fællesarealerne. Det blev bemærket, at der ikke er nogen dato for det, men at skal ske, når finmodningen er færdiggjort. Klemens Kofod bemærkede, at udstykkerne ikke har nogen som helst interesse i at forsinke processen, og at lokalplanen skal overholdes.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der kunne sendes en tidsplan ud. Penelope Andersen oplyste, at entreprenøren har udarbejdet en tidsplan til indsendelse til kommunen. Penelope Andersen bemærkede, at udstykkerne ikke har ignoreret kommunen, men at udstykkerne først havde et svar klar til kommunen nu.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

### **d 3. Fremlæggelse af årsregnskab:**

Dirigenten konstaterede, at der ifølge bestyrelsen endnu ikke havde været nogen økonomisk aktivitet i grundejerforeningens regi, og at der derfor ikke var udarbejdet noget årsregnskab.

#### **Ad 4. Behandling af budget og bestyrelsens planer:**

Penelope Andersen gennemgik på vegne af bestyrelsen budgettet for 2022/2023. Det blev bemærket, at de forventede udgifter var angivet i forhold til tidspunktet for udstykningen, og at man derfor forventede beskedne udgifter i det kommende års tid.

Der blev fra forsamlingen spurgt, hvornår man er pligtig medlem af grundejerforeningen. Klemens Kofod svarede, at man er pligtig medlem fra det tidspunkt, man køber sin grund.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der ikke burde afsættes et beløb til de grønne arealer. Klemens Kofod svarede, at de grønne arealer endnu ikke er blevet etableret, og at der næppe vil være grønne arealer før i 2023.

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgettet, der herefter blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

#### **Ad 5. Fastsættelse af kontingent:**

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen skulle fastsætte kontingentets størrelse, der i henhold til det udsendte budget var fastsat til kr. 36.000 for den resterende del af 2022 og et tilsvarende kontingent for 2023.

Dirigenten bemærkede, at generalforsamlingen havde mandat til at ændre på kontingentets størrelse.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at det foreslåede kontingent på kr. 36.000 forekom at være noget lavt, og det blev derfor foreslået at forhøje kontingentet til kr. 72.000.

Forsamlingen drøftede herefter de forventede udgifter, herunder til fremtidig snerydning og forsikringer. Der blev fra flere i forsamlingen givet udtryk for, at det var vanskeligt at fastsætte størrelsen af kontingentet på nuværende tidspunkt.

Der blev fra forsamlingen fremsat ønske om at forhøje kontingentet fra kr. 36.000 til kr. 72.000.

Forslaget om at forhøje kontingentet til kr. 72.000 kom herefter til afstemning. Dirigenten konstaterede, at der var flertal for at fastsætte kontingentet til kr. 72.000 i både 2022 og 2023.

Efter en kort yderligere drøftelse af kontingentets størrelse, blev der fremsat ønske om at forhøje kontingentet yderligere. Dirigenten konstaterede, at der ikke var indvendinger fra forsamlingens side om igen at stemme om kontingents størrelse.

Der blev herefter fremsat forslag om at forhøje kontingentet til kr. 120.000. Dirigenten konstaterede, at der ikke var flertal for at forhøje kontingentet fra kr. 72.000 til kr. 120.000.

Kontingentet udgør således i henhold til generalforsamlingens beslutning kr. 72.000, der for 2022 bliver opkrævet som en samlet betaling d. 1. juli.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om der var oprettet en bankkonto i grundejerforeningens navn. Klemens Kofod svarede, at der endnu ikke er oprettet en bankkonto.

#### **Ad 6. Indkomneforslag:**

Forslag fra Filip Mickelsen:

” Det indstilles til vedtagelse på generalforsamlingen, at der ved enhver overdragelse af såvel veje, stier, fælles grønne opholdsområder, legepladser samt øvrige fælles arealer foretages en uvildig kvalitetskontrol (syn og skøn) af det udførte arbejde, forud for overdragelse fra udstykker til grundejerne (grundejerforeningen). Kvalitetskontrollen (syn og skøn) skal rekvireres af grundejerforeningen, og alle udgifter hertil afholdes af grundejerforeningen. Al overdragelse af veje, stier, fælles grønne opholdsområder, legepladser samt øvrige fælles arealer er betinget af den uvildige kvalitetskontrollants godkendelse”

Filip Mickelsen motiverede forslaget nærmere. Det blev fremhævet, at forslaget var stillet for at sikre, at nye udstykninger først overtages efter en forudgående kvalitetssikring.

Klemens Kofod oplyste, at der allerede er lavet kvalitetssikring, og at grundejerforeningens bestyrelse vil få adgang til materialet.

Filip Mickelsen oplyste, at det skal være et krav til bestyrelsen, at de sørger for ordentlig kvalitetssikring.

Forsamlingen drøftede, hvorvidt det kunne overlades til en ekstern kvalitetskontrollant at godkende arealoverdragelsen. På baggrund af drøftelserne blev der stillet ændringsforslag med følgende ordlyd:

”Bestyrelsen pålægges forud for enhver overdragelse af såvel veje, stier, fælles grønne opholdsområder, legepladser samt øvrige fælles arealer til grundejerforeningen at foretage kvalitetssikring af områderne ved en uvildig sagkyndig. Kvalitetssikringen skal ske på et skriftligt grundlag”.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indvendinger mod ændringsforslaget, der således blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 7. Valg af bestyrelsesformand:**

Klemens Kofod oplyste, at han ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen, idet det burde være medlemmerne, der udgør bestyrelsen. Klemens Kofod ville dog gerne tilbyde at stå til rådighed for den nye bestyrelse.

Filip Mickelsen blev herefter valgt som formand for 2 år.

#### **Ad 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Dirigenten bemærkede, at der skulle findes 4 bestyrelsesmedlemmer, der i henhold til vedtægterne skulle vælges for 2 år ad gangen. For at sikre en mere ”flydende” udskiftning af bestyrelsen hvert år, foreslog dirigenten, at de 3 bestyrelsesmedlemmer undtagelsesvis blot blev valgt for 1 år, mens det sidste bestyrelsesmedlem blev valgt for 2 år.

Der var ikke indvendinger mod forslaget om at vælge 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

Mikkel Jensen blev valgt for 2 år.

Mikkel Engelbrecht Nielsen blev valgt for 1 år.

Mads Balken Petersen blev valgt for 1 år.

Jesper Buer blev valgt for 1 år.

**Bestyrelsen består herefter af:**

**Filip Mickelsen (Fasanengen 12), formand, indtil 2024**

**Mikkel Jensen (Fasanengen 7) indtil 2024**

**Mikkel Engelbrecht Nielsen (Fasanengen 9) indtil 2023**

**Mads Balken Petersen (Fasanengen 2) indtil 2023**

**Jesper Buer (Sneppeengen 6) indtil 2023**

**Ad 9. Valg af suppleanter:**

Philip Westphal Andersen (Fasanengen 15) blev valgt som 1. suppleant.

Kanidha Arulappu (Sneppeengen 7) blev valgt som 2. suppleant.

**Ad 10. Valg af revisor og revisorsuppleant:**

Lise-Lotte Nygaard Kofoed (Fasanengen 11) blev valgt som revisor.

Johnny Jørgensen (Fasanengen 13) blev valgt som revisorsuppleant.

**Ad 11. 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.

Der blev fra forsamlingen udtrykt ønske om at få gjort en medlemsliste tilgængelig. Det blev oplyst, at der ikke vil blive omdelt en medlemsliste for alle medlemmerne, men at bestyrelsen dog vil føre en medlemsliste.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om grundejerforeningen kommer til at have en hjemmeside. Penelope Andersen oplyste, at der er købt et domæne til grundejerforeningen, men at der endnu ikke er oprettet en hjemmeside. Hvis grundejerforeningen ønsker en hjemmeside, er det noget, som bestyrelsen må se nærmere på.

Forsamlingen drøftede herefter beplantningen i området. Det blev bl.a. bemærket, at billederne i lokalplanen ikke retvisende, og at ejerne skal have bøgehække.

Det blev drøftet, hvorvidt man evt. kunne søge dispensation i forhold til beplantningen.

Klemens Kofod bemærkede, at der skal etableres klynger, og at de skal have et ensartet udtryk. Udstykkerne har ikke bedt om, at der skulle plantes specifikke planter.

Forsamlingen drøftede herefter mulighederne for terrænregulering. Det blev bemærket, at det hele tidligere har været markområder. Klemens Kofod henstillede til, at medlemmerne er opmærksomme på, hvordan de indretter grundene. Klemens Kofod oplyste, at hække vil blive sat i skel.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Klemens Kofod takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent/referent:

  
Bjarke Jensen

I bestyrelsen:

  
Filip Mickelsen