

Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Tofteengen, 4000 Roskilde

den 22/4-2025, kl. 18.00 på Ågerup Bibliotek, mødelokale på 1. sal, Gundsøllevej 2, 4000 Roskilde.

Stemmeberettiget: 49 stemmer, heraf 9 fuldmagter
Referent: Kristian H. Møller

1. Valg af dirigent og evt. stemmetællere

Jesper Breinholdt valgt som dirigent.

Generalforsamlingen blev af dirigenten kendt gyldigt indvarslet ifølge vedtægternes §13, stk. 2 og 3.

2. Bestyrelsens beretning for 2024

Kun et bestyrelsesmøde i 2024, og ellers kommunikation via e-mail. En del lyskildeudskiftning i lygtepæle. Skriv til bestyrelsen, hvis der observeres lys som ikke fungerer, men formanden holder løbende øje.

Uheldig episode med græsslåning grundet sygdom. Erstatningen har været mere ufleksibel, hvilket har medført klager. Bestyrelsen indhentede 2 nye tilbud, men de var signifikant dyrere. Vi bibeholder det eksisterende tilbud.

Bestyrelsen har lavet aftale med entreprenør om saltning af fortov oftere end vejene saltes. Efter aftale saltes vejene kun ved is- og sneglat. Ingen klager modtaget vedrørende saltning.

Asfalten i første etape (ned til Tofteengen 25/40) er af dårlig kvalitet med mange revner. Tilbud på reparation er indhentet. Om få år skal der lægges ny asfalt. Den røde asfalt er bestemt i lokalplanen. Det overvejes om der kan søges dispensation mod dette. Der er opsparet penge i vejfonden til at forny asfalten.

To medlemmer af bestyrelsen har været i retten vedr. verserende retssag. Afventer dom 30. april. Retshjælpsforsikringen dækker udgifterne.

Tilføjelse til beretningen: Oprindeligt inkluderet i retssagen at der skulle anlægges en sti med fast belægning fra Sengen til Kildemosestien. Denne blev dog anlagt af FORS i 2024 for at give deres slamsugere adgang til deres faciliteter uden at ødelægge rabat.

Der spørges ind til Vedligeholdelsesplan fra 2014 for etape 2. Bestyrelsen har efterspurgt udstykker om en plan for drift og vedligeholdelse for de efterfølgende etaper, men denne modtages ikke.

Spørgsmål: Hvem er ansvarlig for lygtepælene langs stien?

Lygtepælene langs stien fra Ågerupvej til Kildemosestien tilhører kommunen. Sidestierne er grundejerforeningens ansvar.

Spørgsmål: Hvad tænker bestyrelsen om opsparing til vedligeholdelse/reparation? Underbudgetterer vi? Jf. rapport kan vi forvente udgifter på over 1 million.

Der findes en opsparing, men med prisstigninger etc. skal det måske overvejes om de løbende indbetalinger skal øges eller en engangsindbetaling er nødvendig. Uklart om alle eller kun etape 1 skal betale for asfaltarbejde for etape 1. Det er et faktum at etape 1 har indbetalt mere til opsparingen. Asfalten er vurderet af rimelig kvalitet af fagpersonale, hvorfor den i første omgang repareres snarere end udskiftes. Dette forventes at foregå i løbet af 2025.

Beretning godkendt uden afstemning.

3. Aflæggelse af regnskab for 2024, godkendt af revisor og bestyrelsen

Regnskabet erklæret godkendt uden afstemning.

Regnskabet er revisorgodkendt.

"Andet" under "indtægter" (122.000) skyldes fejl i indbetalinger fra lejeboliger og en enkelt grundejer (for meget indbetalt), men disse er modregnet under "Skyldnere".

Vedligehold af grønne områder: Bestyrelsen ved ikke hvad der bør gøres ved de grønne områder med træer og buske. Lige nu får det lov at gro vildt af hensyn til fuglelivet. Forventes at være meget dyrt at få det beskåret professionelt.

Egenkapital: Tæt på kr. 1,2 millioner i likvide midler.

Spørgsmål: Hvilke økonomiske konsekvenser forventes det at have hvis retssagen går foreningen imod? Hvorfor er dette ikke inkluderet som henstilling i regnskabet?

Hvis dommen går grundejerforeningen imod, er der ingen udgifter til foreningen ifht. retssagen grundet retshjælpsforsikringen til hvilken der er betalt selvrisko (kr. 15.000) i 2023.

4. Rettidige indkomne forslag

1. Vild med Vilje areal på det østlige fællesareal. Forslag fremsat af bestyrelsen. På nuværende tidspunkt bestemt som brugsgræs i lokalplanen. Det foreslås at der søges om dispensation fra lokalplanernes bestemmelser om brugsgræs. Der anlægges ved græsklipning en 120 cm bred snoet sti med sidentier til befording. Det resterende område vil i så fald aldrig slås.

Spørgsmål:

- a. Hvor meget er besparelsen for vedligehold?: Estimat ~20 timer om året. Kr. 15000-20000 pr. år i besparelse.
- b. Hvad er formålet? Besparelse eller miljø/naturhensyn? Primært for at få mere natur
- c. Nysgerrighed om hvorfor kun dette område? Det er besværligt for entreprenøren at slå især dette område grundet hæk og de mange bede. Åbakkens bevoksning vokser ind over vores område, hvilket besværliggør græsslåning, men Åbakken gør intet. Der er i forvejen bevoksning med natur i dette område.
- d. Bestyrelsen: De kommunale områder er tilsvarende. Der kommer grundskyld af ukendt størrelse på fællesarealerne.
- e. Hvis man blot lader ting gro, har man så overvejet hvad der kommer til at vokse? Er det blomster eller i så fald måske giftige planter? Mælkebøtter klippes grundigt på nuværende tidspunkt, men disse vil nok være der altid. Hede-Danmark har været ude for at forklare muligheden for vilde striber med blomster, men dette er meget dyrt. Ved blot at lade det gro, vil det i høj grad blive "markukrudt" og græs. Det er overvejet af bestyrelsen.
- f. Har man overvejet græsallergikere? Nej, bestyrelsen har ikke været opmærksom på det forhold.
- g. Hvis der i forvejen er fugleliv og insekter, er det så nødvendigt? Der forventes at komme endnu flere insekter og fugleliv.
- h. Tidligere nævnt, at græsset ikke vil kunne genoprettes? Dette er primært, hvis der vokser vildtvoksende træer i området, som breder sig. De skal fjernes med håndkraft så snart de forekommer.
- i. I Ballerup ses det at der efter blot 2 år primært er høje tidsler.

- j. Hvorfor skal der være ulighed i foreningen mellem hvem som får glæde/ulempe af dette? Det er valgt af praktiske årsager, da det ikke forventes muligt at få kommunal godkendt på alle arealer da der skal være plads til boldspil etc. og der er den brede kile omkring stien fra Ågerupvej til Kildemosestien det bedst egnede område til boldspil og leg.
- k. Hvis det ikke vedligeholdes, forventes det at blive en "eksplosion" af ukrudt.
- l. Kender vi udgifterne for vedligehold jf. fjernelse af træer i fald det er for at spare penge?

Ønsker bestyrelsen afstemning: Ja

Afstemning ved håndsoprækning: For: 5. Nedstemt i sin nuværende form.

- 2. Oprettelse af et festudvalg: Foreningen ville sætte pris på mere socialt i foreningen. Toiletforhold ved gadefest har generelt været et problem. Ønskes det at bestyrelsen arbejder for at etablere et festudvalg?

Afstemning ved håndsoprækning: For: 49. Vedtaget

- 3. Bestyrelsen ønsker mulighed for afvigelse fra vedtægt om generel indkaldelse til arbejdsdag mod betaling af 500 kr, da det er umuligt at estimere hvor mange som deltager. Bestyrelsen ønsker at kunne indkalde udvalgte personer til opgave mod betaling af 500 kr. for en arbejdsdag for at kunne estimere udgifterne til en opgave. Der skal være minimum 1 times arbejde i opgaven – man må stole på bestyrelsen i denne sammenhæng, som altid beregner at det pågældende arbejde skal være billigere end entreprenør
 - a. Skal man kunne tilmelde sig listen over personer som kan udføre en opgave? Ja, god idé – man kunne oprette en liste med personer og kompetencer.
 - b. Det vil medføre ekstra omkostninger på sigt eftersom opgaverne på nuværende tidspunkt ikke løses? Ja, men hvis vi budgetterer med det og holder os inden for budgettet for vedligehold vil vi få mere arbejde udført end som det har været tidligere, hvor vi ikke bruger pengene til vedligehold fordi entreprenører er meget dyrere end det budgetterede. Hvis alle bede skulle ordnes af entreprenør er budgettet alt for lavt.
 - c. Hvis en person kommer til skade under en arbejdsdag, har vi så en arbejdsskadeforsikring som dækker? Er man under et arbejdsforhold? Vi har en grundejer hus- og ansvarsforsikring som dækker tilskadekomst. Men bestyrelsen sikrer sig med advokat/forsikringsselskab at et sådan forhold er dækket.

Afstemning ved håndsoprækning: For: 49. Imod: 0. Vedtaget

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

Bestyrelsens fremlagte budget, bidragssats og takstblad blev vedtaget ved håndsoprækning.

Gennemgang af budget fra bestyrelsen:

Overordnet lille tab dækket af likvide midler primært grundet reparation af vej.

Forventningerne til indtægter sættes lidt op, grundet forventet salg af ejendomme samt renteindtægter.

Udgifter:

Drift af grønne områder stiger grundet bl.a. dieselaftgifter

Gadebelysning og vinterdrift: Baseret på faktiske udgifter tidligere år

Vej og Teknik – Vedligehold: Stigning baseret på estimat på reparation.

Spørgsmål/forslag:

- 1. Det foreslås at hyppigheden af græsslåning sættes op grundet meget ukrudt – også sammenlignet med boligselskabet. I begyndelsen af perioden slås græsset på ugebasis.

Når det er tørrere midt på sommeren, klippes det hver 3. uge. På nuværende tidspunkt slås græsset ca. 14 gange pr. sæson. Det vides ikke om det er muligt at få slået græsset f.eks. 20 gange om året med nuværende entreprenør. I modsat fald vil det nok blive signifikant dyrere. Jf. lokalplanen kræves blot at det er brugsgræs (dvs. < 8 cm højt græs).

- a. Eftersom det ikke er blevet klippet efter hensigten hidtil, er det så muligt at det kunne være godt med nuværende frekvens? Måske.
- b. **Ændringsforslag** fremført af Jesper Breinholdt: Stigning af budgetrammen for græsslåning. F.eks. en stigning til ca. 20 græsslåninger pr. år. Estimat minimum 75.000 pr. år modsat 50.000 pr. år på nuværende tidspunkt.
- c. Bestyrelsen foreslår at der ventes et år med at indføre et forslag af denne karakter. Det håbes at den nuværende sidste chance til entreprenøren vil løse problemet med den nuværende plan. Entreprenøren er klar over manglen på kvalitet sidste år. Nuværende aftale kan ikke opsiges før sensommeren.
- d. Hvis budgetrammen hæves, ville en anden mulighed være at skifte entreprenør.
- e. Bestyrelsen opfordrer til at dette fremsendes som forslag til næste generalforsamling.
- f. **Forslaget trækkes tilbage** af Jesper Breinholdt mod at bestyrelsen arbejder for at forbedre aftalen for græsslåning for 2026

Generelt: Det diskuteres hvorvidt signifikante ændringer til budgettet kan vedtages på generalforsamlingen uden at forslaget er sendt rundt til medlemmerne. Dette er ikke klart.

Bidragssatsen som foreslået er vedtaget uden indvendinger.

Takstbladet

Spørgsmål: Benyttes rykkergebyr? Nej, ingen betaler for sent. Påmindelse fremsendes nær betalingsfristen.

Takstbladet vedtaget uden indvendinger

6. Valg af formand

Michael Nørremark genvalgt uden kampvalg.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter iht. vedtægternes § 17

På valg: Jimmi Andersson og Nils Christiansen. Begge genvalgt uden kampvalg

Jimmi Andersson blev valgt for en 2-årig periode.

Nils Christiansen blev valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af Michael Nørremark (formand), Jimmi Andersson, Nils Christiansen, René Dalhof og Mikkel Holm.

To suppleanter skulle vælges for en 1-årig periode jf. vedtægternes § 17, stk. 2.

Mark Kuburovic opstillede og blev valgt som 1. suppleant.

Arne Gottfredsen opstillede og blev valgt som 2. suppleant.

8. Valg af intern revisor og intern revisorsuppleant

Kristian H. Møller blev valgt som intern revisor

Erik Svendsen valgt som intern revisorsuppleant.

Begge blev valgt for en 1-årig periode

9. Eventuelt valg af administrator, jf. vedtægternes § 18, stk. 2.

Det blev enstemmigt vedtaget, at der ikke udpeges en administrator for 2025.

10. Under eventuelt fremkom følgende:

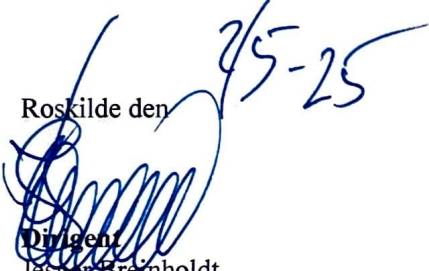
Spørgsmål: Kan græsarealet fra hækken og ind mod Åbakken udelukkes fra græsslåning? Da vi ikke har overtaget området kan vi ikke kræve hegnssyn af især den ene ejendom som besværliggør græsslåning. Det vides ikke hvordan manglende græsslåning af den ene side vil påvirke hækken, men sandsynligvis negativt.

Kan det gule skilt ved Bakkeengen fjernes? Det vedtages at bestyrelsen fjerner skiltet.

Bestyrelsen arbejder for at forbedre aftalen for græsslåning for 2026.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.15.

Roskilde den


Dirigent

Jesper Breinholdt

Roskilde den 2/5-2025



Referent

Kristian H. Møller


Formand
Michael Nørremark