Generalforsamlingsprotokollat

Torsdag d. 21. april 2022, kl. 19:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Det ny Jyllinge med CVR nr. 30222458 med følgende punkter på dagsordenen:

1 Valg af dirigent
2 Bestyrelsens beretning
3 Aflæggelse af regnskab
4 Valg af medlemmer til bestyrelsen samt en suppleant jf. vedtægternes § 12
5 Valg af én revisor jf. vedtægternes § 15
6 Fremlæggelse af budget samt fastsættelse af kontingent
7 Bestyrelsens forslag til ændring af foreningens vedtægter
8 Eventuelt

Ad pkt. 1 – valg af dirigent

Efter velkomst ved bestyrelsesformand Keld Madsen blev Johannes Michelsen enstemmigt valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for dirigenthvervet og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden og grundejerforeningen Det ny Jyllinges vedtægter.

På foranledning af dirigenten oplyste Connie Michelsen fra bestyrelsen, at der i alt var fremmødt 17 medlemmer af foreningen, svarende til ca. 3,4% af foreningens samlede medlemstal, og at der ikke var meddelt fuldmagt fra ikke-fremmødte medlemmer.

Dirigenten konstaterede herefter, at der var et fornødent antal medlemmer til stede på generalforsamlingen til gennemførelse af alle beslutninger i forhold til den foreliggende dagsorden, dog med det ene forbehold, at de under dagsordenens pkt. 7 stillede forslag til vedtægtsændringer ikke ville kunne godkendes endeligt uden en ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægternes § 11.

Ad pkt. 2 - bestyrelsens beretning

Dirigenten overlod ordet til bestyrelsesformand Keld Madsen, som forelagde bestyrelsens beretning på baggrund af indholdet af årsrapporten og en Power Point præsentation.

Beretningen faldt i to dele – først en gennemgang af de væsentligste forhold af relevans for regnskabsåret 2021, dernæst en gennemgang af øvrige relevante forhold indtruffet efter regnskabsårets afslutning 31.12.2021.

Væsentlige forhold i 2021

Bestyrelsen har bestået fuldtalligt fra valget på seneste generalforsamling frem til udløbet af regnskabsåret; men har i december ændret sin konstituering, således at Torben Helmer har erstattet Lars Nilsson på posten som kasserer. Lars fortsætter som menigt medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen har – i overensstemmelse med mandat fra sidste generalforsamling – arbejdet videre med det oplæg til administrativ støtte til foreningens bestyrelse, som den tidligere bestyrelse havde fremlagt på sidste generalforsamling. Tilbuddet, som er afgivet af firmaet Real Administration, blev af bestyrelsen vurderet at være alt for dyrt (ca. 63.000 kr. årligt plus diverse ekstraomkostninger efter "taksameterordning"), og bestyrelsen har derfor indhentet yderligere to tilbud, som placerede sig i spændet mellem 45.000 kr. og 60.000 kr.

Efter moden overvejelse – og ikke mindst efter vurdering af behovet for ekstern hjælp – blev det besluttet at fortsætte uden anden ekstern hjælp end den, vi kan få gennem ForeningLet, som er udbyder af grundejerforeningens regnskabsprogram og andre IT relaterede services, og hvortil der er knyttet en bogførings- og supportfunktion.

Foreningen har været involveret som medlemsstøtte og mediator i forbindelse med sager omkring træer og hønsehold.

Et af årets allervigtigste emner har været en vurdering af spørgsmålet omkring medlemspligt af foreningen. Spørgsmålet har gennem flere år været vurderet af skiftende bestyrelser af foreningen uden at medføre ændringer.

Den nuværende bestyrelse har på baggrund af advokatundersøgelse, indhentet af den tidligere bestyrelse, yderligere research af bl.a. tinglysninger, servitutter og lokalplaner konkluderet, at der ikke er grundlag for at kunne hævde medlemspligten af foreningen - på nær for Kometvej 1-53 (ulige numre), hvor medlemspligten er tinglyst. På den baggrund omhandler en del af de vedtægtsændringer, som er bragt i forslag under dagsordenens pkt. 7, en fjernelse af medlemspligten (på nær for Kometvej 1-53, ulige numre).

Årets resultat er minus 44.991 kr. mod sidste års resultat på 55.284 kr. Forskellen udgøres stort set udelukkende af udgifter til snerydning, hvorfor bestyrelsen finder resultatet tilfredsstillende. For detaljer vedrørende regnskabet henviste Keld Madsen til dagsordenens pkt. 3, hvorefter han spurgte forsamlingen, om der var spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning.

Væsentlige forhold efter 31.12.2021

Kurt Schou er udtrådt af bestyrelsen af personlige årsager, som har forhindret ham i deltagelse i flere bestyrelsesmøder. René Hvid, som var valgt som suppleant på sidste generalforsamling, trådte samtidigt ind i bestyrelsen. Formelt skete dette på bestyrelsesmøde d. 18.01.2022. René har dog deltaget i samtlige bestyrelsesmøder siden seneste generalforsamling, så den formelle ændring gav ikke anledning til større praktiske ændringer.

Der har i Q1 2022 været afholdt møde mellem områdets grundejerforeninger og Roskilde Kommune, hvor en række forhold med relevans for foreningens medlemmer blev drøftet, herunder kriterier for og faktisk vedligehold af fortove og veje, grønne områder, rottebekæmpelse, varmeforsyning i Jyllinge Syd og ikke mindst den kommende byudvikling, hvor samtlige muligheder for inddragelse af landzonearealer som defineret af Fingerplan 2019 allerede er opbrugt. Da Fingerplan 2019 dækker fire år, forventes det, at kommunen snart går i gang med arbejdet med en Fingerplan 2023. Bestyrelsen følger udviklingen med henblik på at sikre medlemmerne størst mulig indflydelse herpå.

Afslutningsvis nævnte Keld Madsen, at bestyrelsen (med forbehold for udfaldet af valget af ny bestyrelsesmedlemmer under dagsordenens pkt. 4) udover de normale driftsmæssige forhold forventede at fokusere på følgende tre hovedpunkter:

- Afløseren for Fingerplan 2019, som kræver aktiv involvering så tidligt som muligt
- Varmeforsyningsundersøgelsen, hvor det ikke mindst i lyset af gasforsyningsproblematikken er vigtigt at få kortlagt mulighederne for varmeforsyning i foreningens område – og timingen af disse muligheder
- Bedre information til medlemmerne, f.eks. gennem nyhedsbreve

Carit Pedersen spurgte, om der var nyt i status omkring ny telemast i området. Bestyrelsen svarede, at der har været "stilhed" omkring dette emne, som i øvrigt også havde været drøftet på mødet mellem Jyllinges grundejerforeninger og kommunen. Der er et stort behov for at få bedre dækning, specielt i

den sydvestlige del af Jyllinge; men desværre har det indtil videre ikke været muligt at kunne blive enige om en placering – og tilsyneladende er der ikke noget stort pres fra operatørsiden.

Det blev fra flere deltageres side nævnt, at man oplevede situationen med rotter bl.a. på Korvetvej, Krydservej og Snekkevej som betydelig – og i øvrigt stigende. Keld Madsen anførte, at bestyrelsen også havde drøftet rotter på mødet med kommunen samt i øvrigt i løbet af det forgangne år havde henvendt sig til kommunen direkte desangående; men at kommunen ved begge anledninger havde givet udtryk for, at de ikke – gennem grundejerhenvendelser – havde samme oplevelse. Rent faktisk anførte kommunen, at antallet af anmeldelser det sidste år har været markant lavere end de seneste mange år. Der var enighed om, at bestyrelsen bør henvende sig til kommunen endnu en gang og bede om "friske tal".

Anders Schwartzbach opfordrede bestyrelsen til at tydeliggøre grundejernes anmeldelsespligt vedr. konstaterede "rottebesøg" gennem førstkommende nyhedsbrev til medlemmerne.

I forlængelse af drøftelserne om problemer med rotter blev det i øvrigt nævnt fra flere medlemmer, at der er forskellige holdninger fra forsikringsselskaberne vedr. tilskud til etablering af rottespær, hvorfor medlemmerne opfordres til at tage en drøftelse med deres forsikringsselskaber i forbindelse med eventuel etablering heraf.

Da der ikke var yderligere kommentarer eller spørgsmål til beretningen, konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen havde taget beretningen til efterretning, hvorefter han gav ordet til kassereren for aflæggelse af regnskab.

Ad pkt. 3 – aflæggelse af regnskab

Foreningens kasserer, Torben Helmer, gennemgik årsrapporten, som både havde været udsendt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og samtidigt havde været tilgængelig på foreningens hjemmeside siden indkaldelsen.

Torben Helmer tog afsæt i de væsentligste poster i driftsregnskabet og fokuserede i øvrigt på forskydninger i forhold til regnskabsåret 2020 og budgetafvigelser for 2021.

Indtægterne på 201.465 kr. er ca. 20 tkr. over sidste år, men marginalt under budget. Forskellen mellem regnskabsårene ligger i tab og hensættelser til tab, som samlet set er 18 tkr. under sidste år.

Omkostningerne på 243.479 kr. er 108 tkr. højere end sidste år, primært drevet af omkostninger til snerydning på 102 tkr. mod 0 kr. året før.

Årets resultat endte i et underskud på 44.991 kr. mod et overskud på 55.284 sidste år. Underskuddet dækkes ved anvendelse af tidligere års overskud.

På aktivsiden steg tilgodehavender med 11 tkr. til 27 tkr., hvilket skyldes, at bestyrelsen i modsætning til sidste års beslutning har undladt at afskrive restancer, som var mere end 12 mdr. gamle (dvs. fra 2020). Likvide beholdninger (1.059 tkr.) er på niveau med året før.

På passivsiden er egenkapitalen faldet med 45 tkr. til 418 tkr. som følge af inddækningen af årets underskud, hensættelser er steget med 50 tkr. til 582 tkr., og den kortfristede gæld på 86 tkr., som består af fordringer, som vedrører 2021, men som først forfalder i 2022, er på niveau med sidste år.

Der var ikke spørgsmål til selve regnskabet; men René Hvid spurgte til begrundelsen for at fastholde den nuværende formue på godt 1 mio. kr. Torben Helmer redegjorde for bevæggrundene for at operere med det nuværende niveau, som også udtrykkes gennem budgettet for det kommende år, som skal behandles under dagsordenens pkt. 6 og mindede i den forbindelse om, at resultatet for 2021

likviditetsmæssigt kun lige akkurat balancerede, og at der derfor efter hans personlige mening var tale om et konservativt sat kontingentniveau på 410 kr. pr. medlem pr. år, svarende til godt 34 kr. pr. md.

Anders Schwartzbach støttede dette synspunkt og mindede samtidigt om, at en formue på godt 1 mio. kr. fordelt på godt 500 medlemmer, svarende til ca. 2.000 kr. pr. medlem, ikke rækker langt i tilfælde af større kommende udgiftsposter for foreningen.

Carit Pedersen mindede om, at kun Kometvej (ved de ulige numre) er privat og dermed den eneste vej, som med de nuværende regler kan forventes af kunne gøre større indhug i foreningens formue, hvortil flere medlemmer anførte, at man jo tidligere fra politisk hold havde set tiltag, som sigtede mod at overlade vedligehold af som minimum fortove til grundejerforeninger; men hvor disse tiltag indtil videre ikke havde kunnet gennemføres.

Kjeld Madsen (ikke at forveksle med foreningens bestyrelsesformand Keld Madsen) spurgte, om der betales negative renter af formuen, hvilket blev bekræftet.

Da der ikke var flere spørgsmål til regnskabet, spurgte dirigenten, om alle kunne stemme for årsrapporten, hvilket blev bekræftet. Dirigenten konstaterede derfor, at årsrapporten blev enstemmig vedtaget blandt de fremmødte medlemmer.

Efter godkendelse af årsrapporten bad Torben Helmer om en kort kommentar, hvorunder han takkede den tidligere kasserer Lars Nilsson for hans arbejde med overdragelse af kassererrollen.

Ad pkt. 4 - valg af medlemmer til bestyrelsen samt en suppleant

Under dette punkt konstaterede dirigenten, at der – trods ihærdige anstrengelser fra såvel bestyrelsen som ham selv – ikke var andre kandidater end de to bestyrelseskandidater, som havde ønsket genvalg. Det var heller ikke muligt at finde en kandidat til posten som suppleant til bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen for 2022-2023 kommer til at bestå af 4 personer, som det fremgår af nedenstående opstillings kolonne yderst til højre – uden mulighed for supplering gennem suppleant.

Bestyrelse 2021-2022, som den ser ud på dato for generalforsamlingen			**Bestyrelse 2022-2023**
Connie Michelsen	Valgt 2021 for 1 år	Ønsker genvalg	**Valgt for 2 år**
Keld Madsen	Valgt 2021 for 1 år	Ønsker genvalg	**Valgt for 2 år**
Lars Nilsson	Valgt 2021 for 2 år	Ikke på valg	**Fortsætter 1 år endnu**
René Hvid	Indtrådt suppleant	Ønsker ikke genvalg	
Torben Helmer	Valgt 2021 for 2 år	Ikke på valg	**Fortsætter 1 år endnu**

Idet dirigenten forsikrede sig, at generalforsamlingen var klar over, at en bestyrelse på 4 personer uden suppleant i henhold til vedtægternes bestemmelse om muligheden for at supplere op efter eget valg indenfor vedtægternes rammer, hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer skulle komme under 3, og at alle fremmødte medlemmer stemte for de to kandidater til bestyrelsen, erklærede han Connie Michelsen og Keld Madsen enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år.

Ad pkt. 5 – valg af revisor

Efter dirigenten havde meddelt, at foreningens bestyrelse havde indstillet statsaut. revisor Lisbet Kindvig fra BDO til genvalg, og denne indstilling blev fulgt, konstaterede dirigenten, at statsaut. revisor Lisbet Kindvig fra BDO blev enstemmigt valgt af samtlige deltagende medlemmer på generalforsamlingen.

Ad pkt. 6 - fremlæggelse af budget samt fastsættelse af kontingent

Dirigenten gav endnu en gang ordet til foreningens kasserer, Torben Helmer, som gennemgik budgettet og bevæggrundene bag bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen om at videreføre regnskabsåret 2021's ambitions- og aktivitetsniveau, herunder fastholdelse af kontingentet på 410 kr. pr. medlem pr. år, hvilket svarer til et budgetteret 0-resultat.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til budgettet – og dirigenten kunne konstatere, at budget 2022 blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte medlemmer.

Ad pkt. 7 - bestyrelsens forslag til ændring af foreningens vedtægter

Inden dirigenten gav ordet til foreningens kasserer, Torben Helmer, for gennemgang af baggrunden for de vedtægtsændringer, bestyrelsen har bragt i forslag, opridsede han de rammer, der sættes af de nuværende vedtægter for vedtægtsændringer – nemlig at det med et fremmøde/repræsentation af kun 17 medlemmer ikke ville være muligt at godkende vedtægtsændringer på indeværende generalforsamling; men at der – i det tilfælde, at der kunne samles 2/3 flertal blandt de fremmødte medlemmer – skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling inden for en måned, hvor vedtægterne så kunne godkendes ved kvalificeret flertal på 2/3 af de fremmødte/repræsenterede medlemmer på denne generalforsamling.

Torben Helmer gennemgik herefter bestyrelsens motivation for at ændre på vedtægterne i en detaljeringsgrad lidt ud over indkaldelsen. Vedtægtsændringerne kan rubriceres under nedenstående overskrifter:

- **Ændringer i relation til medlemspligt** (primært §4, med affødte ændringer til § 5 og § 6.)
- **Justering af vedtægterne i overensstemmelse med gængse grundejerforeningsvedtægter og ikke mindst selskabslovens standardbestemmelser**, herunder:
  - Varsler (primært § 8 og § 9)
  - Ordlyd vedrørende beslutninger, som kræver kvalificeret flertal, herunder ikke mindst vedtægtsændringer (§ 11)
- **Sikring af medlemmernes og foreningens midler**
  - Fjernelse af mulighed for at lønne kasserer (§12, sidste afsnit)
  - Skærpelse af tegningsret (§14)
  - Begrænsning af hæftelse (ny § 15 – med effekt for nummerering af efterfølgende paragraffer)
  - Fjernelse af eneprokura til bankkonti (nuvær. § 17 (§ 18 i forslag til ny vedtægter))
- **Praktiske ændringer**
  - Anmeldelseskrav til generalforsamlinger (§ 10)

Selvom vedtægtsændringerne efter bestyrelsens opfattelse er velbegrundede og sikrer foreningens og medlemmernes økonomiske position bedst muligt – samtidigt med, at gældende praksis stadfæstes i vedtægterne – og som sådan er 'straight forward', bad Torben Helmer forsamlingen om at være opmærksomme på, at det af praktiske årsager begrundede anmeldelseskrav for deltagelse på generalforsamlinger også vil gælde for medlemmer, der måtte ønske at stemme via fuldmagt.

Anders Schwartzbach bad bestyrelsen om at overveje, om ordlyden i § 6 *"... kan medlemmet ekskluderes af foreningen..."* med fordel kan strammes til *"... **skal** medlemmet ekskluderes af foreningen..."*.

Samtidigt bad Anders Schwartzback bestyrelsen overveje, om formuleringen af § 6's eksklusionsklausul med fordel kunne uddybes lidt nærmere, således den ikke kunne opfattes som værende i modstrid med § 4's bestemmelse om medlemspligt for enkelte parceller. Bestyrelsen lovede at overveje denne

mulighed nøje og om fornødent uddybe formuleringen af § 6 inden for de rammer for "redaktionel tilpasning" uden ændring af faktuel betydning, gængse foreningsregler tillader.

Endelig var der et ønske fra et par af medlemmerne om en tydeliggørelse af en formulering i § 11, første punktum, ved at tilføje "udover kontingent", således teksten bliver: *"Til vedtagelse af beslutninger, der går ud på forandring af foreningens vedtægter, pålæg af yderligere indbetaling* ***udover kontingent*** *fra medlemmerne til foreningen eller optagelse af lån... "*. Bestyrelsen var enige i denne redaktionelle tilpasning for at sikre mod misforståelser og deraf følgende, unødige diskussioner.

Da der ikke var yderligere kommentarer eller spørgsmål til forslaget om vedtægtsændringer, spurgte dirigenten, om det samlede forslag til vedtægtsændringer kunne godkendes af forsamlingen – eller om forsamlingen ønskede afstemning om de enkelte delændringer. Der var ingen ønsker om delafstemning, hvorefter dirigenten bad forsamlingen stemme om det samlede forslag.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt af de fremmødte medlemmer, hvorefter dirigenten i henhold til vedtægterne bad bestyrelsen om at indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på afklaring om endelig godkendelse af vedtægtsændringerne. Bestyrelsen meddelte, at der ville blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling tirsdag d. 17.05.2022 med minimum 14 dages varsel som foreskrevet af selskabsloven og vedtægterne.

Ad pkt. 8 – eventuelt

På forespørgsel fra dirigenten meddelte bestyrelsen, at der ikke var modtaget punkter til behandling under eventuelt, hvorefter dirigenten spurgte, om der i forsamlingen alligevel var enkelte spørgsmål eller kommentarer, som man ønskede at drøfte. Her fremkom tre korte debatter omkring:

- Det grønne område mellem Flådevej og Skibsvej ("Hundelufterstien"), hvor et medlem spurgte til regler for kørsel med trailer i forbindelse med fjernelse af grønt affald fra hækklipning. Bestyrelsen var ikke på stående fod bekendt med regler herfor; men tilkendegav, at man ikke var bekendt med, at beboere havde klaget over, at der blev ryddet op efter hækklipning.
- Åbne bomme til diverse grønne områder. Bestyrelsen fortalte, at spørgsmålet havde været drøftet på mødet med kommunen, hvor kommunen havde forklaret, at bommene desværre ikke altid blev låst igen (for at spare tid) – og at man derfor i overskuelig fremtid ville udskifte disse med bomme med automatisk åbning og lukning for kommunens køretøjer.
- Saltning om vinteren, hvor der fra gammel tid eksisterer krav om saltning i fornødent omfang. Bestyrelsen fastholdt, at det er grundejerens ansvar og opgave at salte, såfremt dette skulle blive nødvendigt.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, erklærede dirigenten generalforsamlingen afsluttet.

Således forløbet på generalforsamlingen d. 21.04.2022

Johannes Michelsen
Dirigent