

J.nr.: 2180 IU/HS/el

Ret&Råd Advokater
Århus Nord
Hammel
Silkeborg

Ib Ulstrup
Palle Elholm
Torben Herrig
Jørgen Christian Dan-Weibel
Ole Krabbe
Michael Møller Andersen

Møderet for højesteret
Statsaut. ejendomsmægler
Autoriseret bobestyrer
RKI-autoriseret

**Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Ågården
den 20. oktober 2009, kl. 19.30
på Gæstgivergården, Banevej 3, 8543 Hornslet**

Sønderskovvej 7
8520 Lystrup
Telefon 8622 5500
Telefax 8622 8660
Giro 417 0350
Bank 7265 0001000233
3652 3469130010
Cvr.nr. 2632 9361
lystrup@ret-raad.dk
www.ret-raad.dk

Den 20. oktober 2009 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ågården.

Dagsorden var:

1. Valg af dirigent
2. Beretning og regnskab
3. Indkomne forslag
 - a. Forslag til nye vedtægter
 - b. Forslag fra legepladsudvalget
4. Vedtagelse af budget, herunder eventuelt hensættelse til vejfond, og kontingent
5. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
på valg er Kåre Vernersen, Ronald Rasmussen og Steen Schmidt
6. Valg af suppleanter
7. Valg af revisor
Revisor Brian Nielsen og revisorsuppleant Lea Nielsen er på valg
8. Eventuelt

Ad 1: Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Ib Ulstrup som dirigent. Ib Ulstrup blev valgt med akklamation.

Dirigenten meddelte indledningsvist, at der efter det af bestyrelsen oplyste, var ialt 280 mulige stemmer i grundejerforeningen, jfr. vedtægternes § 12, hvoraf 169 i henhold til registrering ved indgangen var repræsenteret.

Dernæst fremhævede dirigenten, at afholdelse af ordinær generalforsamling i oktober måned er i strid med vedtægternes § 14, stk. 1, men at der var

redegjort for årsagerne hertil i indkaldelsen. Endelig meddelte dirigenten, at generalforsamlingen i øvrigt var lovligt indvarslet og indkaldt, jfr. vedtægternes § 14, stk. 1, 2. punktum.

Da ingen af de tilstedeværende herefter gjorde ophævelser mod generalforsamlingens lovlige afholdelse, erklærede dirigenten den ordinære generalforsamling som lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Bestyrelsen har meddelt, at en betydelig del af medlemmerne, har undladt at betale det i 2007 forfaldne kontingent. Af vedtægternes § 8, stk. 4 fremgår, at restanter ikke har stemmeret på generalforsamlingen. Bestyrelsen tilkendegav, at den manglende betaling kunne henføres til usikkerhed i medlemskredsen og i bestyrelsen om det reelle grundlag for foreningens virke, og at det i den ekstraordinære situation derfor forekom uhensigtsmæssigt og urimeligt, såfremt bestemmelsen i vedtægternes § 8, stk. 4, i alt fald på denne generalforsamling skulle kunne påberåbes. På baggrund af bestyrelsens indstilling meddelte dirigenten herefter, at bestemmelsen i vedtægternes § 8 stk. 4, 1. punktum, ikke ville blive bragt i anvendelse, medmindre der måtte fremkomme indsigelser herom fra forsamlingen. Sådanne indsigelser fremkom ikke, hvorefter dirigenten konstaterede, at samtlige tilstedeværende stemmer blev tilkendt stemmeret.

Afslutningsvis opfordrede dirigenten tilstedeværende, der måtte besidde skriftlige fuldmagter i henhold til vedtægternes § 16, stk. 3, og som ikke allerede ved indgangen havde modtaget stemmeseddel i henhold hertil, til at aflevere sådanne mulige fuldmagter til dirigenten, og herefter få udleveret stemmeseddel.

Ingen sådanne yderligere fuldmagter fremkom.

Ad 2: Beretning og regnskab.

På bestyrelsens vegne meddelte dirigenten, jfr. redegørelsen i indkaldelsen af 2. oktober 2009, side 2, at der grundet manglende aktiviteter i kalenderåret 2008, ikke var grundlag for hverken beretning eller regnskab.

Dirigenten oplyste i denne forbindelse, at medlemmer, der trods beslutning om betaling af kontingent i 2007 har undladt at betale, må påregne en ny betalingsanmodning indenfor nærmeste fremtid.

Generalforsamlingen tog det anførte til efterretning.

Ad 3: Indkomne forslag.

a. Forslag til nye vedtægter.

Dirigenten meddelte, at han som pennefører vedrørende det foreliggende forslag af bestyrelsen er blevet bedt om at motivere forslaget.

Indledningsvist blev det oplyst, at det foreliggende forslag til vedtægter fremkommer fra 4 af de 5 nuværende bestyrelsesmedlemmer, idet formanden Tom Nitsch ikke har kunnet tilslutte sig indholdet.

Dirigenten gennemgik dernæst historikken i forbindelse med de vedtægtsmæssige grundlag for foreningens virke.

Dirigenten gennemgik herefter det foreliggende forslag, idet det i forbindelse hermed blev oplyst, at Syddjurs Kommune har forhåndsgodkendt indholdet.

I forbindelse med gennemgangen blev der givet mulighed for spørgsmål og kommentarer vedrørende de enkelte bestemmelser.

Der udspandt sig herefter en debat om en række af de foreslåede bestemmelser, men debatten koncentreredes primært om indholdet af forslagets § 6, der omfatter foreningens forpligtelser i henseende til pasning, vedligeholdelse og fornyelse m.v. af fællesarealer i almindelighed og vejanlæg i særdeleshed.

Flere medlemmer fra delområde 3 (tæt/lav byggeri) gav udtryk for, at foreningen ikke alene burde påtage sig pasning og vedligeholdelse og fornøden fornyelse af fordelingsveje og boligveje der er udlagt som privat fællesveje, men tillige af de interne veje.

Flere medlemmer fra de øvrige delområder gav udtryk for, at forslagets § 5, nr. 5, om snerydning også af interne veje og vendepladser i delområde 3, er udtryk for en imødekommenhed, der går videre end det foreningen i henhold til Lokalplan 26 har forudsat at skulle beskæftige sig med, og end det foreningen dermed er forpligtet til.

Dirigenten iværksatte herefter en vejledende afstemning om, hvorvidt den kommende bestyrelse efter generalforsamlingens opfattelse burde etablere forhandlinger med den del af ejerkredsen, der kan henføres til delområde 3 med henblik på at søge afklaret, hvorvidt de behov denne del af medlemskredsen måtte have, kan imødekommes, og således, at et muligt forhandlingsresultat og deraf følgende forslag, herunder forslag til mulige vedtægtsændringer, kunne foreligge på næstfølgende ordinære generalforsamling. Den vejlede afstemning viste enstemmig tilslutning til at en sådan forhandling iværksættes.

Dirigenten fremhævede, at der ved eventuel vedtagelse af det foreliggende forslag i henhold til § 5 åbnes mulighed for – betinget af Syddjurs Kommunes godkendelse – at grundejerforeningen opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Der fremkom herefter ændringsforslag til det foreliggende forslag til nye vedtægter, dels omfattende forslagets § 13, stk. 3, hvor der efter ordet "andelsboligforening" indsættes ordene "almen boligorganisation", og hvorefter der i forslagets § 15 indsættes et nyt punkt 2 "Valg af referent", idet de øvrige punkter 2-10 herefter nummereres 3-11.

Som følge af det sidstnævnte forslag ændres henvisningerne i § 8 i tilsvarende omfang.

Ændringsforslagene blev vedtaget med akklamation.

Det foreliggende forslag til nye vedtægter i den ændrede skikkelse blev herefter sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

Da mere end 50% af det samlede stemmetal i grundejerforeningen var repræsenteret, og da Syddjurs Kommune har meddelt forhåndsgodkendelse til de pågældende vedtægter, bortset fra de foreslåede ændringer, der imidlertid ikke betragtes som kontroversielle, er det dirigentens opfattelse, at de nye vedtægter, der vil blive fremsendt til Syddjurs Kommune til endelig godkendelse, kan forventes godkendte.

For god ordens skyld vil vedtægterne blive fremsendt til Syddjurs Kommune til endelig godkendelse.

b. Forslag fra legepladsudvalget.

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at det foreliggende forslag er i strid med lokalplanens § 9, stk. 20, og at en gennemførelse af forslaget således forudsætter en dispensation fra lokalplanen.

Det blev oplyst, at forslaget, der støttes af en enig bestyrelse, fremkommer fra et flertal af legepladsudvalget, idet et mindretal er af den opfattelse, at legepladser bør etableres i overensstemmelse med lokalplanen.

Det foreliggende forslag blev motiveret af legepladsudvalgets flertal.

Legepladsudvalgets mindretal argumenterede for at forslaget burde afvises.

Spørgsmålet om finansiering af anlægsudgiften på 300.000,00 kr. blev debatteret, idet flere gav udtryk for misfornøjelse med, at foreningen skulle gældsætte sig, og mulighederne for, at den nødvendige finansiering blev tilvejebragt ved et træk på foreningens formue blev drøftet.

Dirigenten fremhævede, at en eventuel vedtagelse af forslaget vil være med forbehold for en dispensation fra lokalplanen, ligesom en endelig vedtagelse af finansieringen skal ske senere, eventuelt på den næstfølgende ordinære generalforsamling.

Forslaget blev herefter sat under afstemning.

Der var 86 stemmer for det foreliggende forslag, og 34 stemmer imod.

Vedtagelsen indebærer, at foreningen – alene betinget af kommunens godkendelse – har ruffet endelig afgørelse om legepladsens overordnede placering, om pladsens faciliteter, og om den samlede maksimale anlægsudgift (kr. 300.000,00), idet beslutningen dog forudsætter, at et tidligere bevilget anlægstilskud på kr. 200.000,00 fra Syddjurs Kommune, effektueres. Udskudt til senere beslutning er herefter alene, hvorvidt restfinansieringen på indtil kr. 100.000,00 tilvejebringes gennem låneoptagelse eller gennem foreningens formue (kontingenter).

Fremkommer afslag fra Syddjurs Kommune, vil projektet ikke kunne gennemføres, hvorfor legepladsudvalget/bestyrelsen i stedet vil fremkomme med alternativt forslag.

Ad 4: Vedtagelse af budget, herunder hensættelse til vejfond, og kontingent.
Det udsendte budget blev gennemgået af Peter Lund Hansen.

Budgettet og kontingentforslaget blev debatteret.

Der fremkom ikke ændringsforslag eller indsigelser mod det foreliggende, hvorfor budgettet og kontingentet blev godkendt med akklamation.

Opkrævninger af kontingent for 2009 og – for de der måtte være i restance – tillige for 2007, vil fremkomme fra bestyrelsen.

Ad 5: Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Kåre Vernersen, Ronald Rasmussen og Steen Schmidt var alle på valg.

Kåre Vernersen og Ronald Rasmussen er villig til genvalg.

Bestyrelsen indstillede i øvrigt Niels Sejersen som kandidat.

Dirigenten opfordrede forsamlingen til at foreslå flere kandidater, men der fremkom ikke yderligere forslag.

De foreslåede er herefter valgt.

Bestyrelsen, der konstituerer sig selv, består herefter af:

Tom Nitsch, Peter Lund Hansen, Kåre Vernersen, Ronald Rasmussen og Niels Sejersen.

Ad 6: Valg af suppleanter.

Bestyrelsen foreslog Steen Schmidt som første suppleant og Bettina Dam som anden suppleant.

Dirigenten opfordrede forsamlingen til at fremkomme med flere kandidater, men andre forslag fremkom ikke.

Steen Schmidt er herefter første suppleant, og Bettina Dam anden suppleant.

Ad 7: Valg af revisorer.

Bestyrelsen foreslog Brian Nielsen og Gorm Kirkegaard som revisorer.

Dirigenten opfordrede forsamlingen til at fremkomme med flere kandidater, men der fremkom ikke yderligere forslag.

Brian Nielsen og Gorm Kirkegaard er herefter valgt til revisorer.

For så vidt angår revisorsuppleanter foreslog bestyrelsen Lea Nielsen og Lars Brauer.

Dirigenten opfordrede forsamlingen til at fremkomme med flere kandidater, men sådanne forslag fremkom ikke.

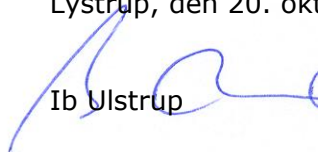
Lea Nielsen og Lars Brauer er herefter revisorsuppleanter.

Ad 8: Eventuelt.

Der var intet yderligere til forhandling, hvorefter dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttedes herefter kl. 00.10.

Lystrup, den 20. oktober 2009


Ib Ulstrup