

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Sandhøj

Torsdag den 29. marts 2012 kl. 19 i Snoldelev Sognegård

1. Valg af dirigent

Jørgen Olsen vælges til dirigent.

Konstaterer at indkaldelse til generalforsamlingen er i overensstemmelse med vedtægterne.

Stemmer: 23 i alt, heraf 9 fuldmagter.

Dirigenten oplæser §10 i vedtægterne ang. regler om gyldig beslutning, ikke mulighed for endelig vedtagelse på denne generalforsamling.

Jan Hansen vælges som stemmetæller.

Dirigenten giver ordet til formand Finn Moefelt.

2. Bestyrelsens forslag til nye vedtægter for foreningen

Formanden gennemgår forslag til ændringer, se bilag på side 2-4.

Diskussion omkring stemmefuldmagter, 1 eller 2? Formuleringen kan læses på begge måder, bestyrelsen siger ok for 2 fuldmagter udover sin egen stemme.

Forslag om at ordensregler bør laves med almindeligt flertal på den ordinære generalforsamling.

Dirigenten tager over med hensyn til afstemning af forslaget. Forslaget bliver enstemmigt vedtaget.

Forslaget stilles til afstemning til den ordinære generalforsamling. Hvis 2/3 accepterer kan forslaget vedtages med endelig virkning på denne generalforsamling.

3. Eventuelt

Opfordring fra bestyrelsesmedlem Knud Stokbro Nielsen om at større vogne etc. ikke bør parkeres på småvejene. Disse skal parkeres på parcellerne. Alternativt kan man undersøge om man må parkere på institutionens parkeringsplads udenfor dennes åbningstider. Vil også gerne have ændret fartgrænsen på Sandhøjsvej til 40 km/t, da mange kører alt for stærkt.

Det besluttet at referat fra den ekstraordinære generalforsamling ikke husstandsomdeles, men lægges på hjemmesiden

Dirigenten takker for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttes.

Dirigent: Jørgen Olsen

Bestyrelsen

Bilag: Formandens gennemgang af forslag til ændringer af vedtægter

Først lidt om *baggrunden* for bestyrelsens forslag.

Arbejdet med en opdatering af foreningens vedtægter har, som nogle nok vil huske, taget udgangspunkt i overvejelser herom *drøftet på de seneste par generalforsamlinger*.

Vi har lagt os i selen for at komme hurtigt videre med projektet. Ambitionen er, at vi kan få sagen helt på plads senest på den kommende ordinære generalforsamling, der jo er fastsat til den 26. april. Sagen er jo, som Jørgen allerede har redegjort for, at vedtægtsændringer kræver lidt mere end almindeligt flertal på en generalforsamling.

Grundejerforeningens nuværende vedtægter har gjort det godt. De har holdt sig fuldstændig uændret siden foreningens etablering i slutningen af 1979. Jeg tror, det er få foreninger, der, som vores, har arbejdet med helt uændrede vedtægter i mere end 30 år. Det kan vi være stolte af, men vi må dog nok også konstatere, at der i mellemtiden er sket ting, som gør det rimeligt at tage bestik af vedtægterne i skæret af den *uden for og inden for* foreningens egne rammer skete udvikling.

Selv om alle har fået indkaldelse og vedtægtsforslag leveret i postkassen i god tid og derfor måske allerede har dannet sig et overblik, vil jeg gerne knytte nogle kommentarer til vores udspil.

Vi har, som det fremgår, valgt at skrive vedtægterne over en ny læst. Det er ikke noget, vi selv har opfundet. Der er derimod tale om en skabelon, som velvillige kommuner har stillet til grundejerforeningers disposition via internettet. Ved at bruge denne sikrer vi os dels, at vores vedtægter følger aktuel god skik på området. Vi har samtidig fundet det forsvarligt at tilpasse forslaget til vores lokale forhold uden dyr advokatbistand. Den arbejdsgruppe, som blev nedsat til formålet, tæller foruden tre bestyrelsesmedlemmer tidligere formand Bjarne Petersen, som til vores store glæde indvilgede i at deltage i arbejdet. Stor tak til Bjarne skal lyde herfra.

Principielt forhold

Læser man de første paragraffer i forslaget, kan det måske undre, at vi nu taler om pligtige og frivillige medlemskaber. Det har meget naturligt ikke været forudset i de gældende vedtægter, at der ville opstå en situation, hvor flertallet af grundejerne i vores område er pligtige til at deltage i fællesskabet, medens et lille antal er frit stillet - men naturligvis må føle en moralsk forpligtelse til at dele vilkår med naboerne i bebyggelsen. Forholdet skyldes, at de fleste parceller har en tinglyst pligt til at være medlemmer, medens der i forbindelse med de seneste grundsalg - foretaget af kommunen - ikke blev taget vare om tinglysning af en sådan pligt. Vi har forsøgt at få kommunen til at rette op på denne skævhed, men har måttet konstatere, at der ikke er juridisk dækning for at tage et sådant skridt. - Fænomenet er ikke ukendt i andre grundejerforeninger, og mon ikke vi kan regne med, at flertallet fortsat vil føle, at de bør være med i fællesskabets fordele såvel som forpligtelser.

Jeg talte før om, at der kan være *udefra kommende grunde til en opdatering af vedtægterne*.

Til denne gruppe hører den vel nok den lidt banale ting, at vi i vores vedtægter stadig taler om Ramsø kommune, vel vidende, at foreningen nu befinder sig i den nye og store Roskilde Kommune. Det er en sådan mere ordensmæssig ting at få på plads og som alle formentlig umiddelbart kan tilslutte sig.

"Tidens tand" spiller også ind over en periode på 30 år.

Tidens sprogbrug afspejler sig naturligvis i formuleringerne. På det punkt kan det i et mindre omfang være nyttigt med en opdatering. Det har vi forsøgt, men smag og behag kan selvfølgelig være forskelligt.

Lad os herefter se på de førnævnte interne forhold.

Nu kommer vi til de mere materielle ting, som har begrundet, at vi synes, tiden er inde til at gøre lidt mere end blot at opdatere formalia.

Vigtigst er nok det forhold, at foreningen har *frigjort sig fra at drive fællesantennevirksomhed* for grundejerforeningens medlemmer. Vi er nu ene og alene en forening, der skal tage vare på de forhold, som gælder for grundejerforeninger over alt i landet i relation til medlemmer og offentlige myndigheder.

I den forbindelse sker der naturligvis en betydelig *forenkling af foreningens aktiviteter* og ikke mindst en *kraftig nedgang i det økonomiske engagement*. Det har vi heldigvis også mærket i form af et stærkt reduceret kontingent.

Bestemmelsen i vedtægterne om, at kontingentet skal *betales forud for et halvt år ad gangen* forekommer på den baggrund ikke længere så nødvendig. Hvis kontingentet f.eks. som nu ligger på kr. 1.100 om året, vil det formentlig være acceptabelt for medlemmerne at betale dette på een gang. Så kan vi spare lidt på opkrævningsomkostningerne og samtidig lette det regnskabsmæssige arbejde for kassereren.

Bestemmelserne om, at medlemmerne er pligtige til stedse at holde grundene fri for ukrudt, og om fuldstændig rensning for ukrudt inden hvert års 1. juli synes også at være præget af den oprindelige situation, hvor der kunne ligge ubebyggede grunde. Det er jo ikke længere tilfældet. I det hele taget er det vores opfattelse, at eventuelle ordensregler mere hensigtsmæssigt kan fastsættes og reguleres uden for vedtægterne. Selv den mindste tilpasning vil jo forudsætte, at de behandles efter de særlige afstemningsmæssige krav til gennemførelse af vedtægtsændringer. *I det foreliggende forslag til nye vedtægter vil man derfor også kigge forgæves efter ordensregler.*

Med foreningens nuværende rolle forventer bestyrelsen ikke, at vi får behov for optagelse af banklån - men det kan selvfølgelig ikke fuldstændig udelukkes. Skulle det forekomme, vil vi foretrække, at den *nuværende bestemmelse om, at medlemmerne hæfter solidarisk for lån*, ændres til, at medlemmerne hæfter *personligt og pro rata, altså for hver sin forholdsmæssige andel af en eventuel gæld*. D.v.s. for mindre end 1 procent af gælden, da vi er 113 medlemmer i grundejerforeningen p.t.

Med foreningens nye, mere enkle rolle, og ikke mindst enklere bogføring - vi skal f.eks. ikke længere håndtere momsproblematik, som vi skulle, da vi drev fællesantenne - så mener vi også, at *det hidtidige flow for generalforsamlingens afholdelse og det lidt specielle opkrævningsmønster kan forenkles*. Vi har vænnet os til, at generalforsamlingen afholdes i *slutningen af april måned*. Så har der allerede fundet kontingentbetaling sted i den forudgående februar måned, baseret på kontingentsatsen, som blev vedtaget på generalforsamlingen året før. I august har vi så betalt kontingent i henhold til det budget, som senest er vedtaget.

Vores forslag er, at fristen for afholdelse af ordinær generalforsamling fremrykkes en måned. Holder vi generalforsamlingen i marts, vil vi have mulighed for at opkræve kontingent for hele året i den følgende maj måned. Vedtages forslaget her i 2012, betyder det, at vi som sædvanlig betaler kontingent i august dette år, men forventeligt forlader det halvårslige princip i 2013 og derfor opkræver kontingent for hele 2013 i maj måned 2013. Med mindre, der sker noget helt uventet, vurderer vi, at foreningens likviditetsbuffer er tilstrækkelig til at klare omlægningen uden problemer.

A'propos indkaldelse til generalforsamlinger anser vi det ligeledes for ønskeligt, at man efter aftale med de enkelte medlemmer kan benytte *elektronisk kommunikation* i stedet for den traditionelle indkaldelse på papir. Det har vi benyttet lejligheden til at muliggøre i vedtægtsforslaget.

Det er i store træk de tanker, der ligger bag det forslag til nye vedtægter.

Vi har som nævnt taget udgangspunkt i en skabelon, som er til rådighed på internettet, og som vi kan se flere eksempler på, at konkrete grundejerforeninger har benyttet sig af. Jeg vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at der i skabelonen ligger et par forenklinger i forhold til, hvad vi hidtil har været vant til i vores vedtægter:

- Kravet om, at der skal vælges to revisorer, afløses af bestemmelsen i § 13 stk. 6, som kun taler om valg af revisor - og som hidtil en revisorsuppleant
- Bestemmelsen i vores gældende vedtægter vedr. brug af fuldmagter er nok lidt tvetydigt formuleret. I de foreslåede vedtægter er det tydeliggjort, at et medlem af foreningen ud over sin egen stemme kan repræsentere to andre medlemmer i henhold til fuldmagt. Et medlem har i øvrigt en stemme for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.
- Endelig skal jeg henlede opmærksomheden på, at det efter forslaget gøres lidt nemmere at ændre foreningens vedtægter. I følge de gældende vedtægter kræves der 2/3 flertal på de evt. to nødvendige generalforsamlinger, som behandler et vedtægtsforslag. Efter forslaget kræves der 2/3 flertal på den første generalforsamling, medens sagen på den eventuelle ekstra generalforsamling kun vil være almindeligt stemmeflertal.

Er der stemning for det, gennemgår vi naturligvis gerne det nye forslag side for side.

Det skal for god ordens skyld understreges, at ud over, at vi selv behandler forslaget til nye vedtægter på vores generalforsamlinger, skal Roskilde Kommune godkende disse, før de kan træde i kraft. Indtil det sker, vil vores gamle vedtægter derfor stadig være gældende.