

**Ordinær generalforsamling i
Grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje
Lørdag den 15. juni 2019 kl. 10.00
i Blistrup Medborgerhus, Helsingevej 64F, 3230 Græsted**

Referat

Til stede ved generalforsamlingen var 48 parceller inklusive bestyrelsen.

Der var desuden 30 fuldmagter.

2 medlemmer var i restance, men var ikke mødt frem, og har heller ikke indleveret fuldmagter.

Generalforsamlingen indledtes med fællessangen Rågelejevalsen.

1. Velkomst og valg af dirigent og referent

Formand for grundejerforeningen Birgitte Jørgensen bød velkommen til grundejerforeningens ordinære generalforsamling.

Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, præsenterede bestyrelsen, som ud over hende selv bestod af kasserer Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26, hjemmesideadministrator Morten Zimmermann, Kortevej 10, Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6 og Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11.

Birgitte Jørgensen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Michael Jacobsen som dirigent og Morten Zimmermann som referent. Michael Jacobsen og Morten Zimmermann blev valgt med akklamation.

Birgitte Jørgensen gav herefter ordet til Michael Jacobsen. Dirigenten Michael Jacobsen konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt i henhold til grundejerforeningens vedtægter.

Der blev fra flere sider foreslået at bytte rundt på flere af dagsordenens punkter. Dirigenten tilbageviste det med henvisning til, at der ikke var nogen saglige grunde for at ændre dagsordenen.

Dirigenten oplyste, at punkt 3.2.1, forslag 2 ikke kan behandles på generalforsamlingen, da man ikke kan pålægge en bestyrelse at udvise en retsstridig adfærd. Man kan ikke beslutte på en generalforsamling, at man skal tilsidesætte indholdet af en servitut. Hvis man vil ændre på det, er det servituttens, der skal ændres.

Dirigenten oplyste, at han af bestyrelsen er blevet spurgt, om det er i orden, at generalforsamlingen bliver optaget af hensyn til referatet. Ingen var imod forslaget, så det var i orden.

Dirigenten gav herefter ordet til grundejerforeningens formand Birgitte Jørgensen.

2. Bestyrelsens beretning for det forgangne år og evt. nye planer

Bestyrelsens skriftlige beretning var vedlagt dagsordenen.

Birgitte Jørgensen fremlagde som formand beretningen og sagde:

“

- *Hvorfor bliver 16 af vore grundejere udstillet og anklaget for ikke at overholde servitutterne?*

- Hvorfor er der fremsat gentagne trusler om retslige skridt mod ikke bare foreningen og bestyrelsen, men også mod hvert enkelt bestyrelsesmedlem?
- Hvorfor har en grundejer fremsat 7 forslag til afstemning på denne generalforsamling?
- Er det bestyrelsen, der skaber denne ufred i grundejerforeningen?

NEJ, det er en enkelt grundejer, der har fået afslag på at bygge 43 m² mere, end servitutterne giver ham lov til, og som på denne måde forsøger at gennemtvinge en tilladelse fra grundejerforeningen. Bestyrelsen kan og må ikke give en tilladelse, der er i strid med servitutterne, da bestyrelsen har pligt til at påse overholdelsen af de på ejendommene tinglyste servitutter, jf. §3 i vedtægterne.

Jeg kan kun sige, at det hverken er mig eller min bestyrelse, der har lavet reglerne, og hvis medlemmerne ikke synes om de regler, der er, må vi jo lave dem om, og så følger vi selvfølgelig dem.

Vi har også haft tilløb til "valgkamp". Jeg har ved et tilfælde erfaret, at en grundejer har husstandsomdelt løbesedler om mig og om min mand til alle andre end til mig og bestyrelsen!

Jeg har valgt ikke at gå ind i en tilsvarende personforfølgelse som modsvar. Jeg er tekniker, jeg forholder mig til fakta. For mig giver personforfølgelse ingen mening!

Og ved i, hvad der har gjort størst indtryk på mig? - Det var, da jeg fornylig talte med en ung familiefar, der lige har købt sommerhus heroppe. Han fortalte, at han købte sommerhuset på grund af området: de brede græsrabatter, de blinde veje, de store grunde, det smukke grønne naturområde. Han ville bo i vores område - om det så var det ene eller det andet sommerhus, betød mindre.

Jeg blev glad. Meget glad. For han rammer lige plet i det, som jeg og bestyrelsen som frivillige har arbejdet for de sidste to år: at beskytte og vedligeholde vores dejlige sommerhusområde, så det også fremover er et af de mest attraktive steder at købe sommerhus.

Så er det det hele værd:

- At gå alle vejene igennem efter skybrud for at registrere vandpytter
- At indhente viden om vejbelægninger og afvanding
- At indhente tilbud fra asfalterleverandører
- At stykke en langsigtet plan for vejvedligeholdelse sammen
- At gennemgå kassevis af gamle papirer for at lede efter beslutninger og generalforsamlingsreferater, der kan lægges på hjemmesiden
- At indsamle viden om grundejerforeningen før og nu og lægge det på hjemmesiden
- At lægge alt, hvad bestyrelsen laver, på hjemmesiden løbende
- At deltage i borgermøder
- At opbygge kontakt til nabogrundejerforeninger
- At mægle i nabostridigheder
- At lede i månedsvis efter de tinglyste servitutter
- At diskutere vedtægterne på bestyrelsesmøde efter bestyrelsesmøde for til sidst at kunne fremlægge forslag til vedtægtsændringer
- At behandle byggesager på i snit 13 dage
- At modtage hundredevis mails
- At implementere Databeskyttelsesforordningen

for blot at nævne nogle ting.

Derfor har jeg ikke taget til genmæle med en tilsvarende personforfølgelse. For jeg vil hellere udvikle og samarbejde end modarbejde. Jeg vil hellere finde løsninger end problemer. Jeg er blot nødt til at sige, at jeg tager kraftigt afstand fra alle beskyldningerne mod mig, mod min mand, mod bestyrelsen og mod alle jer andre grundejere. De har ganske enkelt ikke noget tøj på!

En ting har de dog ret i: At min mand og jeg er gift, kan og vil jeg ikke løbe fra. For to år siden fik jeg min mand overtalt til at gå ind i bestyrelsen, da vi manglede kandidater. Vi ejer hver et sommerhus, og han blev valgt af en enig generalforsamling, og året efter blev jeg genvalgt af en enig generalforsamling. Jeg har aldrig lagt skjul på, at vi er ægtefolk.

Det skal også stå klart, at det ikke er bestyrelsens ønske at kigge tilbage og lede efter ulovligheder, og det ikke er bestyrelsens ønske at føre retssager. Det ønske kommer kun fra den ene grundejer.

Vi er i bestyrelsen fra starten for 2 år siden gået bort fra "at synes" og at være smagsdommere. Vi bruger fakta. Viden og indsigt. Så vi kan tage debatten på det rigtige grundlag. Så vi kan sætte ind, hvor det gør mest gavn. Og bruge bestyrelsens tid og foreningens penge, hvor det nytter mest. For os alle. Og det er derfor, vi allerede er nået så langt, at vi - til trods for, at vi startede på næsten bar bund for to år siden - nu har en velfungerende hjemmeside med alle relevante oplysninger, en hurtig og saglig sagsbehandling, en langsigtet vedligeholdelsesplan for vore veje, et gennemarbejdet forslag til vedtægtsændringer og en plan om at modernisere vore servitutter.

Jeg er af natur en åben og meget ærlig person. Og bestyrelsen er åben og ærlig: alt, vi laver, lægger vi på hjemmesiden. Det betyder selvfølgelig, at vi er langt mere sårbare end de tidligere bestyrelser. Men det er en pris, jeg gerne betaler, for jeg har ikke noget at skjule, men rigtig meget at vise.

Udgangspunktet er, at vi har et fantastisk sommerhusområde. Det skyldes, at her bor nogle, der passer deres huse og grunde og opfører sig ordentligt. Vores regler, vedtægter og servitutter er et vigtigt fundament for, at vi fortsat kan have sådan et fantastisk område.

Det har selvfølgelig ikke noget formål i sig selv at følge nogle regler, der er 50 år gamle. Derfor skal de regler udvikles og tilpasses. Det er det arbejde, bestyrelsen er gået i gang med, og vi har planlagt at sætte arbejdet i gang med revision af servitutterne.

Servitutterne er en del af grundejerforeningens DNA. Det er grundejerforeningen, der har påtaleretten i forhold til servitutterne. Den påtaleret har i en lang årrække i høj grad været varetaget af den kommunale byggesagsbehandling. Sådan er det imidlertid ikke længere og det er derfor skrevet ind i vedtægterne, at bestyrelsen i forbindelse med byggeprojekter skal udøve grundejerforeningens påtaleret og -pligt i forhold til at kunne godkende byggeprojekter.

Det er en utrolig ansvarsfuld og nogle gange meget ubehagelig byrde, der er blevet pålagt bestyrelsen, idet det betyder, at man i enkelte tilfælde også er nødt til at nægte godkendelse af et projekt, som ikke opfylder servitutterne. Men også for de mange projekter, som bestyrelsen har godkendt, er det ubehageligt, idet man som lægmand ikke besidder de nødvendige kvalifikationer for at påtage sig byggesagsbehandling i forhold til komplicerede tekniske regelsæt, som også ligger i servitutterne.

Det var ikke noget, vi var fuldt opmærksom på, da bestyrelsen tiltrådte for 2 år siden. Men efter kort tid og drøftelser på bestyrelsesmøder, blev vi klar over, at det lå som den første større opgave at finde en løsning, som kunne sikre, at den enkelte grundejers ansvar for overholdelse af servitutterne blev synliggjort og at grundejerne i forbindelse med byggeprojekter kunne sikres en ensartet og fair behandling. Ikke mindst en løsning, som ikke kun tilgodeser nye byggeprojekter, men også er en sikkerhed overfor de øvrige grundejere, at servitutterne overholdes. For det er der en forventning om, da der er rigtig mange grundejere, som påskønner områdets karakter og har købt deres sommerhus i forventning om, at man her i grundejerforeningen overholder servitutterne.

Er det nu så vigtigt, der her? Kan vi ikke bare vælge at tolke servitutterne lidt mere lempeligt, så den enkelte grundejer kan få lov at bygge lidt mere eller lidt uden for byggelinjerne. Er det nødvendigt at holde sig så strengt til teksten i servitutterne, som man har gjort i den siddende bestyrelse?

Svaret er, at det er det, for hvis ikke grundejerforeningen udøver sin påtaleret, så sker der ganske enkelt det, at servitutterne sættes ud af spillet. Det er der retspraksis for her i Danmark, at hvis den, der har påtaleretten, ikke udøver den, så kan en dommer erklære servitutterne for ugyldige, også selvom de stadig står tinglyst på ejendommen.

Derfor har bestyrelsen som første led valgt at fremlægge et forslag i dag til vedtagelse for at sikre at grundejerforeningen fremadrettet kan udøve sin påtaleret på en betryggende måde for grundejerforeningens medlemmer. Derfor vil bestyrelsen hvis den får lov at fortsætte, igangsætte arbejdet med at revidere og tilpasse vores servitutter på en måde, så vi både sikrer vores områdes særlige karakter fremadrettet, men samtidig kan undgå at skulle diskutere om træværket skal være brunt eller sort for at tage et eksempel. Det er en proces, hvor vi forventer at inddrage alle grundejere for at få deres synspunkter på hvordan servitutterne skal udformes. Og det er en proces, som også vil omfatte de lokale myndigheder for at få afsøgt hvilke muligheder, de kan tilbyde. Der har allerede været kontakt til kommunen her i foråret, men indtil videre har vi kun fået meget sparsomme tilbagemeldinger.

For tre dage siden fik vi en anmodning om hjælp fra en grundejer, der vil bygge til, men har fået afslag fra kommunen på sin byggeansøgning. Beskeden til grundejeren var, at det vil og kan vi godt hjælpe med. Men vi ved ikke, om vi sidder i bestyrelsen i næste uge. Det er generalforsamlingens afslutning. Jeg kan kun anbefale alle de af bestyrelsen opstillede kandidater."

Dirigenten spurgte, om der var konkrete spørgsmål til beretningen, inden vi går videre til næste punkt.

Mange takkede bestyrelsen for deres vedholdenhed og store og kompetente arbejde. Der var flere positive tilkendegivelser om at følge bestyrelsens planer og nedsætte en arbejdsgruppe, som kigger på servitutternes fremtid, herunder overvejelser om lokalplan. Interesserede bedes melde deres interesse til formanden på formand@glstrandbjerggaard.dk.

Preben Mathiesen, Rågemøllevej 1, som var formand for grundejerforeningen i 2012, sagde, at han nu er blevet klar over, at det er noget af en belastning, der er blevet pålagt bestyrelsen med vedtægtsændringerne i 2012. Han har i sin tid som formand undervurderet den opgave, det er for bestyrelsen at godkende byggeprojekter i forhold til servitutterne.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Indkomne forslag

3.1 Forslag fra bestyrelsen

3.1.1 Vedtægtsændringer

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer samt begrundelse herfor vedlægges.

Morten Zimmermann motiverede bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer med baggrund i den udsendte begrundelse herfor.

Axel Bredsdorff, Rågemøllevej 5, sagde, at man ikke kan pålægge medlemmerne en afgift i form af en af bestyrelsen udpeget landinspektørs vurdering.

Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6, sagde som privatmenneske, at han ikke er tilfreds med §3 stk 2 og 3. Han mener, det ikke er lovligt efter gældende servitutter.

Påstandene om ulovlighed af forslaget fra Axel og Per skabte stor usikkerhed i salen omkring forslaget, og det var ikke med så kort varsel muligt at tilbagevise, hvorfor bestyrelsen valgte at trække forslaget til vedtægtsændringer.

Advokaten Michael Jacobsen oplyste ved genoptagelsen af generalforsamlingen under punkt 8, eventuelt, at der ikke er noget til hinder for at pålægge en grundejer at betale en afgift. Det var derfor et fuldt lovligt forslag, som bestyrelsen havde fremsat.

3.2 Forslag fra medlemmer

Torben Evald meddelte, at han trækker sine forslag A-E under forudsætning af, at man tager dem med i overvejelserne næste gang, bestyrelsen udarbejder forslag til vedtægtsændringer.

Dirigenten meddelte, som også meddelt under punkt 1, at punkt 3.2.1, forslag 2 ikke kan behandles på generalforsamlingen, da man ikke kan pålægge en bestyrelse at udvise en retsstridig adfærd. Man kan ikke beslutte på en generalforsamling, at man skal tilsidesætte indholdet af en servitut. Hvis man vil ændre på det, er det servitutten, der skal ændres.

3.2.1 Forslag fra Berit og Torben Evald, Kærvej 5

Forslag 1 om fortolkning af bebyggelsesgraden i servitutterne

Forslaget går ud på, at stk. 5 i servitutterne, hvorefter der maksimalt må bebygges med en bebyggelsesgrad på 10% fremover tolkes svarende til Bygningsreglementets regler. I Bygningsreglementet er der bl.a. fradrag på 50 m².

Der bliver ikke ændret ved de 10%, men der kan med forslaget vedtagelse opføres flere m² på hver grund samlet set inden for de 10%. En vedtagelse af forslaget vil således åbne op for en fortætning af området.

Der blev spurgt ind til, om det er lovligt at vedtage dette forslag 3.2.1, forslag 1, når der herved åbnes for at bygge flere m², end servitutterne tillader? Dirigenten oplyste, at det er det, men det er noget, der kræver et kvalificeret flertal, da det har så indgribende en effekt, at det er på linje med vedtægtsændringer. Det kræver et kvalificeret flertal på 2/3 og simpelt flertal ved den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling.

Der blev gennemført en vejledende afstemning for at give et fingerpeg og for at give forslagsstilleren mulighed for at trække forslaget tilbage. Der var fra flere end 5 stemmeberettigede ønske om, at afstemningen skulle være skriftlig.

Dirigenten oplyste, at dette punkt ikke er omfattet af den udsendte fuldmagt.

Efter optælling oplyste dirigenten følgende: Til stede ved generalforsamlingen er 78 stemmeberettigede i alt inkl. samtlige fuldmagter Der er givet 15 fuldmagter til bestyrelsen. Vi er 63 inkl. fuldmagter. For at have kvalificeret flertal, skal der således opnås 42 JA-stemmer. Der er opnået 37 JA-stemmer, så der er ikke kvalificeret flertal. Der er mulighed for at tilbagekalde forslaget på baggrund af den vejledende afstemning. Forslagsstilleren, Torben Evald, ønskede ikke at tilbagekalde sit forslag.

Torben Evald, Kærvej 5, er uenig i dirigentens beslutning om, at der skal være 2/3 flertal.

Dirigenten sagde: Der kan godt stemmes om det. Det bliver sat til afstemning. Det kræver kvalificeret flertal. Det er samme procedure som vedtægtsændringer. Man skal afholde en ekstraordinær generalforsamling bagefter.

Dirigenten suspendede kl. ca. 14.45 generalforsamlingen, da mange havde forladt generalforsamlingen. Dirigenten meddelte samtidig, at der vil blive indkaldt til en fortsættelse af generalforsamlingen.

**Fortsættelse af ordinær generalforsamling i
Grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje
Mandag den 15. juli 2019 kl. 18.00
i Blistrup Medborgerhus, Helsingevej 64F, 3230 Græsted**

Referat

Til stede ved fortsættelsen af generalforsamlingen var 43 parceller inklusive bestyrelsen.

Der var desuden 28 fuldmagter.

1 medlem var i restance, men var ikke mødt frem, og har heller ikke indleveret fuldmagt.

Formand for grundejerforeningen Birgitte Jørgensen bød velkommen til genoptagelsen af grundejerforeningens ordinære generalforsamling med følgende ord:

"Jeg opfordrer til, at man begrænser sin debatlyst og koncentrerer sig om dagsordenen på generalforsamlingen.

I den forbindelse vil jeg nævne, at der er kommet rigtig mange forslag til, hvordan man kommer videre i forhold til det her med servitutter og lokalplan osv. Jeg ser det som en aktivitet, der starter efter generalforsamlingen, dvs. ledet af den nye bestyrelse, der skal vælges på generalforsamlingen, og ikke en aktivitet, der skal afsluttes her på generalforsamlingen, for så kommer vi ikke hjem i aften.

Det er annonceret, at bestyrelsen gerne vil se med nye øjne på de servitutter, vi har. Men det har i første omgang været vigtigt at fastlægge, hvad der har været vores udgangspunkt. Og udgangspunktet for den her grundejerforening er nogle servitutter, der har ført til et sommerhusområde, som er NOGET SÆRLIGT.

Derfor har det været vigtigt at få slået fast, at de servitutter, vi har her i sommerhusområdet, de gælder stadig, lige indtil vi ændrer dem eller laver en ny ordning. Det har været bestyrelsens ønske at informere alle om det og samtidig også i forlængelse heraf at gå ind i en proces for, hvordan vi opdaterer eller fornyer vores servitutter, så de passer ind i dagens sammenhæng, eventuelt i form af en lokalplan. Jeg vil bare gentage, at det er ikke temaet for generalforsamlingen, men det vil være temaet for den nye bestyrelse, hvis jeg stadig sidder som formand med nogle bestyrelsesmedlemmer, som gerne vil arbejde med sagen.

I den forbindelse vil jeg nævne, at Morten Zimmermann desværre har trukket sig som kandidat til bestyrelsen, så den bestyrelse, der sidder nu, består af Majbritt, Per, Lisbeth og Ole og jeg selv.

Morten var ellers primus motor for den omdannelse af servitutterne, som vi taler om. Men eftersom bestyrelsens vedtægtsændringer ikke kunne vedtages på generalforsamlingen, så har Morten trukket sig som kandidat til bestyrelsen. Jeg ser derfor frem til, at der er andre, der melder sig som aktive i forhold til at kigge ind i fremtiden for, hvordan vores sommerhusområde kan bevares og videreudvikles.

Interessede kan sende en mail til formandspostkassen, så nedsætter vi en arbejdsgruppe under bestyrelsen, som kigger på servitutternes fremtid. Formanden indkalder til det første møde.

Jeg skal i øvrigt nævne, at det forslag til vedtægtsændringer, som blev fremlagt af bestyrelsen, var fuldstændig lovligt, og at den kritik, der kom, ikke kunne dokumenteres. Men vi havde ikke tid til at undersøge det, da kritikken kom så sent, at vi derfor var nødt til at tage forslaget af bordet. Vi har

efterfølgende undersøgt det endnu en gang og fået bekræftet, at der ikke er noget at komme efter. Det vil jeg overlade til dirigenten at præcisere nærmere under punkt 8, eventuelt."

Dirigenten Michael Jacobsen bød velkommen.

Søs Gøth, Kærvej 10, udtrykte stor utilfredshed med dirigenten, advokat Michael Jacobsen fra Advodan og foreslog istedet grundejerforeningsmedlem Ida Dinesen.

Dirigenten oplyste, at et mistillidsvotum til dirigenten afgøres ved simpelt flertal.

Der blev gennemført en skriftlig afstemning efter ønske fra flere end 5 stemmeberettigede.

Forslaget, der blev stemt om, lød:

Er man enig i, at Michael Jacobsen ikke skal være dirigent? (Mistillidsvotum til Michael)

Dirigenten meddelte, at resultatet af den skriftlige afstemning var:

37 NEJ

32 JA

Forslaget afgøres ved simpelt flertal. Forslaget faldt og Michael Jacobsen fortsætter som dirigent på generalforsamlingens fortsættelse.

3.2 Forslag fra medlemmer

3.2.1 Forslag fra Berit og Torben Evald, Kærvej 5

Forslag 1 om fortolkning af bebyggelsesgraden i servitutterne:

"Det foreslås, at grundejerforeningen beslutter, at pkt. 5 i den bebyggelsesregulerende servitut ("Deklaration") tinglyst 22. februar 1963, skal forstås således, at den fortolkes som svarende til de enhver tid gældende regler for bebyggelse af sommerhusgrunde. Dette betyder at "bebyggelsesgraden" (p.t. jf. Bygningsreglement BR18) fortolkes som "bebyggelsesprocenten"."

Dirigenten oplyste, at man godt kan stemme om forslaget, men det er noget, der kræver et kvalificeret flertal, da det har så indgribende en effekt, at det er på linje med vedtægtsændringer. Det kræver et kvalificeret flertal på 2/3 og simpelt flertal ved den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling.

Ida Dinesen, Dæmningsvej 7, ønskede at skitserede byggesagen.

Berit Evald, Kærvej 5, motiverede sit og Torben Evalds fremsatte forslag, punkt 3.2.1, Forslag 1.

De vil gerne bygge en garage bag deres hus på Kærvej 5. Hvis generalforsamlingen stemmer ja til dette forslag, så anlægger de ikke retssager. Hvis generalforsamlingen stemmer nej til forslaget, så anlægger de en retssag, som kommer til at koste 2-300.000 kr.

Jan Ingvorsen, Hyremandsvej 11, sagde bl.a: "Bestyrelsen har lavet et stykke arbejde. Den vurdering, de har lavet, ligger helt på linje med, hvad tidligere bestyrelser har lavet. Jeg kan tale med fra et antal år, jeg også har været med i bestyrelsen. Jeg synes, vi skylder os selv ikke at pine det her til det sidste, som vi er godt på vej til. Vi har en bestyrelse. Den har vi tillid til. De har truffet en beslutning. Den har vi også tillid til."

Torben Evald, Kærvej 5, sagde, at det ikke kommer ikke til at koste ham penge at køre en retssag, fordi hans retshjælpsforsikring dækker.

Dirigenten oplyste, at Torben Evald på første del af generalforsamlingen den 15. juni har bekræftet, at det her forslag kun er et spørgsmål om beregningsmetoden ved udregning af antal m2 og ikke en ændring af brøken 1/10, der står nævnt i servituten.

Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26, udtalte sig som ganske almindeligt medlem af grundejerforeningen, og gav sin forklaring på, hvad Torben Evalds forslag betyder med et eksempel på en grund på 1000m². Her må vi bygge ialt 100m² inkl. hus, garage og udhus. Hvis vi siger ja til Torben Evalds forslag vil det sige, at du må bygge et hus på 100m² og oveni dette 50m² udhus og garage.

Morten Zimmermann, Kortevej 10, sagde "Jeg er nødt til at påpege, at der er henvist til een servitut, og vi har fire servitutter. Det kan ikke nytte noget, at hvis man bor nede i den anden ende af grundejerforeningen, så gælder det ikke dem. Det skal gælde alle."

Efter en lang diskussion omkring formuleringen af forslaget, særligt i relation til bekymring over, at bebyggelsesgraden på 1/10 slet ikke er nævnt, samt Torben Evalds forsikringer om, at der ikke skal pilles ved 1/10, blev der gennemført en skriftlig afstemning om følgende forslag:

Dirigenten sagde, at det her forslag er et vidtgående forslag, som er på niveau med en vedtægtsændring, og derfor kræver forslaget et kvalificeret flertal på 2/3.

Efter optælling oplyste dirigenten følgende: Til stede ved generalforsamlingen er 71 stemmeberettigede i alt inkl. samtlige fuldmagter. 43 er mødt personligt. 28 er mødt med fuldmagt. For at have kvalificeret flertal, skal der således opnås 48 JA-stemmer. Der er ved afstemningen opnået 59 JA-stemmer, så der er kvalificeret flertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede inkl. samtlige fuldmagter for forslaget. Der er imidlertid ikke kvalificeret flertal for forslaget blandt samtlige 150 medlemmer. Det betyder, at forslaget går videre til ekstraordinær generalforsamling.

4. Revideret regnskab for det forgangne regnskabsår og budgetforslag for det kommende samt beslutning om kontingentets størrelse

Årsrapport er tidligere udsendt.

Michael Jacobsen gennemgik regnskab og budgetforslag.

Flemming Gøth redegjorde for sine bemærkninger til årsregnskabet.

Formanden redegjorde for bestyrelsens kommentarer til Flemming Gøths bemærkninger.

Jørgen Ottosen, Granhøj 3, syntes, at det er spild af grundejerforeningens penge at sende kuverter med porto ud til medlemmerne. Formanden erklærede sig enig i synspunktet og sagde, at det netop ikke ville have været nødvendigt fremover, hvis bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer var blevet vedtaget.

Søs Gøth, Kærvej 10, spurgte ind til, hvem der har besluttet, at nye ejere skal betale et ejerskiftegebyr på 1875 kr, da vi aldrig gjort det før. Stig Boesgaard, Mushøjvej 10, fortalte, at det er en del af den administrationsaftale, som han, da han var formand for grundejerforeningen, tillige med den daværende kasserer Theis Friis Theisen i sin tid underskrev med Advodan.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen med applaus.

Michael Jacobsen oplyste, at der ved udarbejdelsen af budgettet 2019 er budgetteret med et underskud på 29.000 kr. Det kommer nok ikke helt til at holde stik, bl.a. pga. de her lidt tunge generalforsamlinger, der har været, som også har været dyre i udsendelse af det meget omfattende materiale. Så der kommer en budgetoverskridelse i den sammenhæng, men det er noget, der i princippet henhører under det regnskab, der kommer næste år, nemlig for 2019.

Der blev spurgt ind til, hvad 7000 kr til vedtægtsændringer dækker over. Dirigenten svarede, at man fra bestyrelsens side har trukket på Advodans assistance til at gennemgå de ændringsforslag, man har arbejdet med, for at sikre, at det er formuleret ordentligt og rigtigt.

Majbritt oplyste på forespørgsel vedr. budgetposten "Advokatsalær if.m. evt. retssag", at bestyrelsen, da den blev truet med retssager, har trukket på advokatrådgivning for at sikre grundejerforeningen bedst muligt.

Stig Boesgaard, Mushøjvej 10 foreslog at sænke honoraret fra 8.000 kr. til 6.750 kr. for at omgå skattereglerne.

Flere mente, det er et rigtigt dårligt signal at sende til folk, der iøvrigt gør et meget stort stykke arbejde for at få vores forening til at trives, og at vi burde beholde honoraret eller sætte det op i stedet.

Stig Boesgaard fastholdt sit forslag til afstemning, og der blev foretaget skriftlig afstemning.

Dirigenten oplyste, at ændringsforslaget skal vedtages med et flertal.

Dirigenten oplyste, at resultatet af afstemning blev følgende.

30 JA til at sænke honoraret

31 NEJ til at sænke honoraret

2 blanke.

Dirigenten oplyste, at forslaget dermed er faldet, og vi er tilbage til bestyrelsens budgetforslag.

Bestyrelsens budgetforslag for 2019, herunder kontingent på uændret 700kr for hele kalenderåret og honoraret til formanden og kassereren på uændret 8.000kr blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer, jfr. vedtægternes § 10

Bestyrelsen indstiller følgende, idet 3 vælges for 2 år og 1 for 1 år:

Morten Zimmermann modtager genvalg

Majbritt Hansen modtager genvalg

Per H. Jørgensen modtager genvalg

Ole D. Madsen modtager valg

Morten Zimmermann har meddelt, at han ikke ønsker at blive genvalgt.

Formanden foreslår Ulrich Krühne, Frits Nielsens Vej 22.

Der var ikke yderligere, der ønskede at opstille til bestyrelsen.

Alle de opstillede, Majbritt, Per, Ole og Ulrich blev valgt med akklamation for en periode på 2 år, idet Majbritt blev valgt for 1 år.

6. Valg af 2 suppleanter

Bestyrelsen indstiller følgende:

Lisbeth Falk Olsen modtager genvalg

Ulrich Krühne, Frits Nielsens Vej 22, modtager valg

Ulrich Krühne er blevet valgt til bestyrelsen, og kan derfor ikke opstille som suppleant.

Anette Jørgensen, Dæmningsvej 3, ønskede at opstille som suppleant til bestyrelsen. Anette oplyste, at hun er skødehaver af ejendommen.

Der var ikke yderligere, der ønskede at opstille som suppleant til bestyrelsen.

Begge de opstillede, Lisbeth og Anette, blev valgt med akklamation for en periode på 1 år.

7. Valg af 2 revisorer og 1 suppleant

Bestyrelsen indstiller følgende:

Jette Andersen modtager genvalg

Cecilie Højbjerg Bundgaard modtager valg

Flemming Gøth meddelte, at han ønsker at opstille som revisor.

Der er således tre kandidater til de to revisorposter. Dirigenten meddelte, at der foretages skriftligt valg, hvor de stemmeberettigede kan skrive to navne på deres stemmesedler. De to, der har fået flest stemmer bliver revisorer, den tredje kan blive suppleant.

Efter stemmeoptællingen meddelte dirigenten, at resultatet af afstemningen blev:

Cecilie: 55

Flemming 35

Jette 34

Dirigenten meddelte, at Cecilie og Flemming dermed er valgt som revisorer for en periode på 1 år.

Dirigenten oplyste, at vi nu mangler at vælge en suppleant.

Bestyrelsen foreslår Jette Andersen som suppleant.

Jette blev valgt som suppleant med akklamation for en periode på 1 år.

8. Eventuelt

Dirigenten oplyste, at dette punkt "Eventuelt" er det punkt på dagsordenen, hvor i princippet alt kan drøftes, og intet vedtages.

Advokat Michael Jacobsen indledte med at svare på et spørgsmål rejst under punkt 3.1.1. I forbindelse med den første del af generalforsamlingen blev spørgsmålet rejst om, hvorvidt en del af det vedtægtsændringsforslag, bestyrelsen havde fremsat, var lovligt, nemlig det punkt, som gik ud på, at bestyrelsen i forbindelse med en byggesag kunne indhente udtalelse fra en landinspektør, som bestyrelsen valgte, og udgiften til det skulle den pågældende ansøger dække. Der blev det sagt af Axel Bredsdorff, Rågemøllevej 5, at det kunne man ikke, og at det var ulovligt. Det havde været rart at vide det lidt på forhånd, så man i givet fald havde haft mulighed for at undersøge det. Men det har Michael Jacobsen så gjort efterfølgende. Michael Jacobsen har talt med Ejendomsforeningen Danmark, som er en organisation, som bl.a. uddanner ejendomsadministratorer, og som man kan være medlem af. Advodans ejendomsadministration er medlem. Ejendomsforeningen Danmark har rigtig, rigtig mange foreninger som medlemmer, og medlemmerne kan trække på foreningens juridiske afdeling, som består af 3 jurister, som ikke beskæftiger sig med noget som helst andet end problemstillinger som dette. De er af Michael Jacobsen blevet forelagt problemstillingen og spurgt, om der er et problem. Tilbage meldingen fra dem er, at det kan de ikke se, der er et problem i, og de kan slet ikke se, at det er ulovligt. De siger, at alle de argumenter, som begrunder forslaget, er saglige. Der er ikke nogen usaglige argumenter. Det er nemmere og måske også billigere at have en fast landinspektør tilknyttet: en landinspektør, der kender servitutterne og området, og som sikrer en ensartethed i behandlingen. At udgiften skal

dækkes af den, der har en byggesag, giver også god mening, for hvorfor i alverden skulle foreningens øvrige medlemmer være med til at betale for det. Konklusionen fra Ejendomsforeningen Danmark er, at de ikke kan se, at der er noget problem i det, og de har aldrig nogensinde oplevet et problem eller hørt om det tidligere, eller set afgørelser på det. Umiddelbart må man sige, at hvis man mener, det ikke er lovligt, eller det er retsstridigt, så må man dokumentere det.

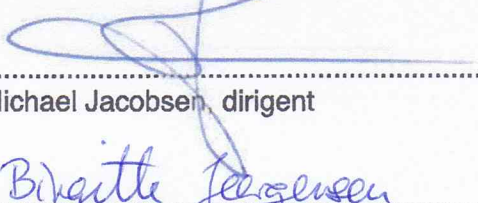
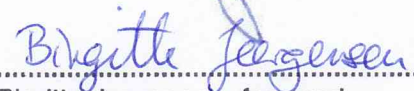
Dirigenten sagde - for egen regning - at det kan være en god ide, at følge bestyrelsens planer som nævnt under punkt 2 og nedsætte en arbejdsgruppe, som kigger på servituternes fremtid. Den debat, der har været denne gang og sidste gang omkring Torben Evalds forslag tyder på, at der er brug for noget afklaring og formentlig også noget modernisering. Man opfordres til, hvis man ønsker at deltage i arbejdet i en arbejdsgruppe omkring afklaring og formentlig også noget modernisering af servitutterne, herunder overvejelser om lokalplan, så at sende en mail til formandspostkassen formand@glstrandbjerggaard.dk senest den 1. september. Bestyrelsen opfordres til at skrive et kommissorium for arbejdsgruppen.

John Nielsen, Møllekrog 1 mente, at der er sat for lidt penge af til generalforsamling og foreslog, at det næste gang kunne blive med overnatning.

Forsamlingen takkede bestyrelsen for årets arbejde med applaus.

Birgitte Jørgensen takkede for det fine fremmøde og takkede revisorer, afgående bestyrelsesmedlemmer, dirigent og referent for indsatsen med en vingave.

Generalforsamlingen afsluttedes kl. ca. 21.15.

13/8-2019	
Dato	Michael Jacobsen, dirigent
13. august 2019	
Dato	Birgitte Jørgensen, formand

Bestyrelsen 2019-20:

Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, formand@glstrandbjerggaard.dk
Ole D. Madsen, Møllekrog 14, oledm@outlook.dk
Ulrich Krühne, Frits Nielsens Vej 22, ulrich.kruhne@gmail.com
Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6, p.h.jorgensen1@gmail.com
Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26, maj51@live.dk

Suppleanter til bestyrelsen 2019-20:

Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11, 1. suppleant, lfo@hotmail.com
Anette Jørgensen, Dæmningsvej 3, 2. suppleant, elefant@dukamail.dk

Revisorer 2019-20:

Cecilie Højbjerg Bundgaard, Virmandsvej 17, ceciliebundgaard@gmail.com
Flemming Gøth, Kærvej 10, goeth@mail.dk

Revisorsuppleant 2019-20:

Jette Andersen, Granhøj 9, stjernemose@hotmail.com