

Troels Miltoft

Holsteinsgade 19
8300 Odder
Tlf. 87 80 12 66

CVR 27404634

J.nr. 046424/TM/CRM

REFERAT AF GENERALFORSAMLING I GRUNDEJERFORENINGEN NY SKEJBY

Afholdt den 4. november 2021 fra kl. 19.00 – 21.30

Afholdt i Sognegården, Skelagervej 49, Aarhus N

Der forelå følgende dagsorden udsendt den 13. oktober 2021 samt suppleret den 27. oktober 2021 på baggrund af de indkomne forslag til den oprindelige af 13. oktober 2021 afsendte indkaldelse:

- 1) Valg af dirigent v/Thorkild Steenberg.
- 2) Valg af referent og stemmetællere v/dirigenten.
- 3) Bestyrelsens beretning om det forløbne år v/Thorkild Steenberg.
- 4) Aflæggelse af årsrapport v/Poul Lorensen.
- 5) Indkomne forslag.
 - a) Bestyrelsen indstiller, at honorarer fra 1. januar 2021 afregnes i henhold til vedhæftede bilag 1.
 - b) Ændringsforslag til vedtægternes § 18, fremlagt i vedhæftede bilag 2. Vedtagelse kræver kvalificeret majoritet, jf. vedhæfternes § 20.
 - c) Forslag fra Parcellforeningen Skejbytoften, fremlagt i vedhæftede bilag 3.
 - d) Forslag fra Parcellforeningen Skejbytoften, fremlagt i vedhæftede bilag 4.
- 6) Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent v/Poul Lorensen.
- 7) Valg af formand.

Bestyrelsen indstiller nuværende konstituerede formand Thorkild Steenberg.
- 8) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

På valg er:

- Poul Lorensen, Parcellforeningen Skejbytoften (modtager genvalg for 2 år),

- Mads Ankjær, Parcelforeningen Skejbytoften 125-169 B (modtager genvalg for 2 år),
- Rasmus Nørby (tidligere suppleant, indtrådt i bestyrelsen den 15. juni 2021. Modtager genvalg for 1 år),
- Louise Andersen (tidligere suppleant, indtrådt i bestyrelsen den 2. juli 2021. Modtager genvalg for 1 år),

Som suppleanter foreslår bestyrelsen:

- 1. suppleant:

Bestyrelsen indstiller Ole Frederiksen, Almen Bo, afdeling 37.

- 2. suppleant:

Bestyrelsen har en kandidat, men mangler endeligt tilsagn fra kandidaten.

9) Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller Revisionsfirmaet Kovsted & Skovgård.

10) Eventuelt.

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag til afstemning.

Ad 1 – Valg af dirigent:

1.1. Valg af dirigent.

Bestyrelsesformanden Thorkild Steenberg foreslog advokat Troels Miltoft som dirigent for generalforsamlingen, hvilket denne tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, jf. vedtægternes § 10, stk. 2, ved udsendelse af indkaldelse til generalforsamling af 13. oktober 2021.

Ad 2 – Valg af referent og stemmetællere v/dirigenten:

Dirigenten foreslog, at hans medarbejder, Kristine Koch Bejtrup fungerede som referent og stemmetællere i det omfang dette måtte være påkrævet.

Ad 3 – Bestyrelsens beretning om det forløbne år:

I henhold til de af bestyrelsen udarbejdede PowerPoint slides ville bestyrelsens beretning om det forløbne år blive inddelt i 3.

- a) Bestyrelsens beretning v/Thorkild Steenberg.
- b) Udvalgets beretning v/Poul Lorensen.
- c) Det grønne udvalg v/Thorkild Steenberg.

Ad a - Bestyrelsens beretning v/Thorkild Steenberg:

Medlemsoversigt siden sidste generalforsamling - uregelmæssigheder:

Ad medlemsoversigt:

Bestyrelsens formand gennemgik et slide udvisende de forskellige medlemmer af grundejerforeningens fysiske placering.

Bestyrelsesformanden redegjorde for, at der er tale om et areal af et betydeligt omfang.

Bestyrelsesformanden redegjorde for, at bebyggelserne i området omfattet af Grundejerforeningen Ny Skejby er meget forskellige.

Der er således almenyttige boliger, private boliger, virksomheder, institutioner m.m.

Siden sidste generalforsamling:

Under overskriften siden sidste ordinære generalforsamling oplyste formanden, at der i bestyrelsen havde været forskellige opfattelser af, hvorledes bestyrelsen skulle udføre sit virke.

Det har medført, at 2 bestyrelsesmedlemmer havde trukket sig, og endvidere at der var uenighed med daværende revisor om, hvorledes regnskabet skulle udarbejdes, der så medførte en ekstra ordinær generalforsamling.

Efter 2 medlemmers udtræden har bestyrelsen konstitueret sig på ny med 2 suppleanter.

Bestyrelsen har lavet en forretningsorden for dens virke og nedsat 2 udvalg.

- 1) Der henholdsvis tager sig af vejvedligeholdelsen.
- 2) Et andet, der tager sig af de grønne områder.

Der har i forbindelse med skiftet i bestyrelsen været udført et "oprydningsarbejde", jf. det under uregelmæssigheder beskrevet.

Uregelmæssigheder:

Bestyrelsen konstaterede, at legepladsen beliggende ved Skejbytoften er blevet vedligeholdt af Grundejerforeningen Ny Skejby med en årlig udgift i ca. størrelsesorden kr. 25.000,00 til følge.

Efter bestyrelsens opfattelse er det fastlagt i lokalplanen og deklARATIONEN, at Grundejerforeningen Ny Skejby skal forestå drift og vedligehold af lokalplanens områder X, XI, og delvist XII.

Vedligehold af den pågældende legeplads falder således udenfor Grundejerforeningen Ny Skejby formål/vedtægter, hvorfor foreningen ikke kan påtage sig opgaven.

Dette vil kræve en ændring af lokalplanen og derefter en godkendelse af et vedtægtsændringsforslag.

På dette grundlag har bestyrelsen besluttet og har meddelt Grundejerforeningen Skejbytoften, at vedligeholdelsen ophører fra og med 1. januar 2020.

Efter nærlæsning af de respektive lokalplaner kan det konstateres, at Skejbyvej 495 ikke tilhører lokalplansområde 366, men derimod lokalplan 869.

Herudover kan det konstateres, at den vej, der fører op til Skejbyvej 495, er udlagt som en 5 meter bred sti, hvilket formentlig er forklaringen på vejens dårlige stand, da den såkaldte vej-kasse, altså vejens fundament, ikke er beregnet til tung trafik, eksempelvis en skraldevogn.

Grundejerforeningen Ny Skejby har overfor ejerne af Skejbyvej 495 foreslået, at spørgsmålet omkring, hvem der skal bidrage med hvad til vedligeholdelsen af vejen førende op til Skejbyvej 495, i et væsentligt omfang udskydes til efter, at Skejbyvej 495's nuværende ejere har afhændet ejendommen.

Bestyrelsen er i dialog med den advokat, som ejerne af Skejbyvej 495 har antaget til at bistå dem i sagen.

Herudover kan det konstateres, at der er nogle træk på betalinger fra selskabets bankkonti i størrelsesorden samlet kr. 14.000,00, som bestyrelsen arbejder på at få en nærmere forklaring på fra de disponerende.

Endelig mangler den nuværende bestyrelse at få udleveret en del fysisk materiale fra den tidligere formand/administrator, eksempelvis kortmateriale mv.

Ad b - Udvalgets beretning v/Poul Lorensen:

Poul Lorensen oplyste, at man igennem året har samarbejdet med en erfaren vejingeniør.

Bestyrelsen er godt tilfreds med den ydede bistand, da den, så at sige, passer med omfanget/kompleksiteten af de opgaver, som Grundejerforeningen Ny Skejby har i relation til vej og vedligehold/projektering.

I 2020 har vedkommende bistået foreningen i forbindelse med en udbudsforretning, hvor 3 forskellige entreprenører deltog.

Aftalen blev herefter indgået med Munck Asfalt, og Poul Lorensen redegjorde nærmere for, hvilke opgaver som Munck Asfalt havde løst.

Videre oplyste Poul Lorensen, at man havde slamsuget 200 afløbsbrønde for i gennemsnitligt 50 kg. sand, og fejtet alle vejkanter med stålborste for at få fat i den begyndende tilgroning.

Endelig var der blevet anvendt kr. 111.000,00 på salt og snerydning på indeværende tidspunkt mod kr. 39.000,00 i hele 2020.

Ad c - Det grønne udvalg v/Thorkild Steenberg:

Bestyrelsesformanden oplyste, at der var brugt en del ressourcer på at vedligeholde grønne arealer, herunder stier.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at der var overvejelser omkring at lade udvalgte områder, så at skrive, gro til/vild natur for derigennem at forøge biodiversiteten.

Der var endvidere en del drøftelser omkring vedligehold af arealer/volde ud mod Randersvej, navnlig i relation til støjdæmpende foranstaltninger.

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen var, at man benyttede de kommunikationsmuligheder, der er med grundejerforeningens hjemmeside, ved at indsende forslag.

Det var herudover bestyrelsens holdning, at man på baggrund af de indkomne henvendelser ville mødes med de pågældende og drøfte, hvilke muligheder der er i relation til vedligeholdelse mv. af navnlig de arealer, der grænser ud til Randersvej, både på den del, der vender ud mod Randersvej og den del, der vender ind imod de pågældende bebyggelser.

Ad 4 – Aflæggelse af årsrapport underskrevet af bestyrelse og revision v/Poul Lorenzen:

Poul Lorenzen gennemgik tallene i den med indkaldelsen til generalforsamlingen udsendte årsrapport udvisende et årsresultat negativt med kr. 116.000,00, hvilket primært skyldes vedligeholdelse, veje og stier.

Der er endvidere en egenkapital ex. vejfond på kr. 1.534.000,00, og en vejfond med et indestående på 1.090.000,00.

Endvidere gennemgik Poul Lorenzen revisors revisionspåtegning.

Heraf fremgik, at revisor tager forbehold overfor et tilgodehavende bogført med kr. 152.483,00.

Tilgodehavendet er baseret på ejerforeningens krav mod 3 virksomheder omfattet af lokalplanen, der ikke har ønsket at bidrage til foreningens økonomi.

De pågældende krav stammer fra kalenderårene 2016 til 2018, hvorfor der er en risiko for, at kravene kan være forældede.

Er dette tilfældet, vil egenkapitalen blive forringet med det opgjorte beløb.

Endvidere havde revisor med kursiv oplyst, at der har fundet overtrædelse af skattelovgivningens bestemmelser om indeholdelse af kildeskat sted, da der ikke var indeholdt A-skat af de vederlag, som var blevet udbetalt af foreningen.

Den nuværende bestyrelse ville indgå i en dialog med SKAT omkring forholdene.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at der ikke var behov for at sætte årsregnskabet til afstemning, hvorefter det blev anset for vedtaget og godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5 - Indkomne forslag:

Ad a - Bestyrelsen indstiller, at honorarer fra 1. januar 2021 afregnes i henhold til vedhæftede bilag 1.

Poul Lorensen gennemgik de forslåede vederlag, som er i overensstemmelse med skattelovgivningens krav om, hvad der kan udbetales til bestyrelsesmedlemmer i en forening, uden at dette udløser skat.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at der ikke var behov for at stille forslaget til afstemning, hvorefter dette blev anset for vedtaget.

Ad b - Ændringsforslag til vedtægternes § 18:

Lydende:

- Stk. 1: Medlemmernes indbetalinger foretages et sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen.
- Stk. 2: Foreningens midler indsættes i bank eller sparekasse i foreningens navn og CVR-nr.
- Stk. 3: I et pengeinstitut kan højst placeres kr. 1.000.000,00 kontant. Beløbet pristalsreguleres med udgangspunkt i forbrug og indekset pr. 1. oktober 2021, eller et senere erstattende indeks herfor.
- Stk. 4: Foreningens midler kan placeres i børsnoterede stats- eller realkreditobligationer og/eller i de af finanstilsynet godkendte investeringsforeninger med placeringer i danske kroner eller Euro.

Af de investerede midler, så må andelen af aktier maksimalt udgøre 50 %.

- Stk. 5: Bestyrelsen kan udpege en administrator til at varetage administrationen i samarbejde med bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at for at forslaget kan vedtages endeligt, kræver det efter vedtægternes § 20, stk. 2, at der skal være et kvalificeret flertal på mindst 2/3, som udgør mindst halvdelen af de 28 medlemmer i grundejerforeningen.

Det kunne dog forud for en afstemning konstateres, at halvdelen af grundejerforeningens 28 medlemmer ikke var til stede, hvorfor forslaget allerede af denne grund ikke kunne vedtages endeligt.

Poul Lorensen uddybede forslaget med at oplyse, at formuleringen var vendt med Nykredit Bank.

Man var opmærksom på, at beløbet kr. 1.000.000,00 overskrider indskydergarantien med ca. kr. 250.000,00, men bestyrelsens tanke var den at indsætte en del af midlerne i en såkaldt systemisk bank, altså en bank af en størrelse, som Staten ikke ville tillade gå konkurs.

Herudover oplyste Poul Lorensen, at det ikke var foreningens opgave at købe og sælge børsnoterede aktier, hvorfor en investering i aktier/obligationer ville ske igennem en investeringsforening.

Det blev bragt i forslag at præcisere § 2's formulering, "indsættes i bank eller sparekasse" til pengeinstitut, hvilket dirigenten oplyste, var indenfor det acceptable, idet der er tale om en sproglig præcisering.

Dirigenten forespurgte herefter generalforsamlingen, om der var stemmer imod forslaget.

Da dette ikke var tilfældet, blev forslaget konstateret vedtaget med samtlige stemmer, om end dette ikke var tilstrækkeligt til at forslaget kunne anses for endeligt vedtaget, og der skal således ske en yderligere vedtagelse på en ny generalforsamling, jf. vedtægternes § 20.

Ad c - Forslag fra Parcellforeningen Skejbytoften:

Der lyder som følgende:

Bestyrelsen pålægges at foranledige en vurdering af behovet og tidsfristen for asfaltarbejder af veje og stier i området.

Vurderingen skal gennemføres af Teknologisk Institut.

Motivering:

De seneste asfaltarbejder var en katastrofe uden professionel kontrol og opfølgning.

Bestyrelsen oplyste, at den på baggrund af en formodet økonomi forbundet med realisering af forslaget lydende på omkostninger i niveau kr. 150.000,00 til kr. 200.000,00 holdt oppe imod en årlig udgift til antaget vejingeniør i størrelsesorden kr. 15.000,00 havde stillet følgende:

Ændringsforslag til forslag c:

Bestyrelsen pålægges at foranledige en vurdering af behovet og tidsfristen for asfaltarbejder, veje og stier i området.

Vurderingen skal gennemføres af Teknologisk Institut og være afleveret til bestyrelsen den 28. februar 2022.

Udgifterne til gennemførelse af projektet afholdes af forslagsstilleren samt eventuelle andre interesserede medlemmer.

Dirigenten oplyste, at afstemningsrækkefølgen vil blive, at først skulle der stemmes om forslag c, og herefter bringes ændringsforslag til forslag c til afstemning.

Herefter blev forslag c fra Parcellforeningen Skejbytoften bragt til afstemning.

Der kunne konstateres 74 stemmer for og 607 imod.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget ikke var vedtaget.

Herefter blev der stemt om ændringsforslaget til forslag c, hvor dirigenten konstaterede, at der var 112 stemmer for forslaget og 569 imod.

Dirigenten konstaterede, at ingen af de 2 forslag var vedtaget.

Ad d - Forslag fra Parcellforeningen Skejbytoften:

Forslaget lyder:

De medlemmer, der har legeplads, kan fra den 1. november 2021 – hvis de ønsker det – få legepladsen passet med græsslåning og vedligeholdelse af buske og træer mv. af Grundejerforeningen Ny Skejby uden beregning.

Køb og vedligeholdelse af legeredskaber er for medlemmernes egen regning.

Motivering:

Alle børn bosat eller med relationer til lokalplan 366 skal have mulighed for at benytte områdets pladser, hvorfor det er naturligt, at Grundejerforeningen Ny Skejby står for pasningen af legepladserne.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne sættes til afstemning.

Baggrunden herfor er, at vedtages forslaget, pålægges Grundejerforeningen Ny Skejby at handle uden for den vedtægt, der gældende for foreningen, idet foreningen i henhold til § 4 har til formål at forestå etablering samt drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens og deklARATIONENS bestemmelser, hvilket vil sige lokalplanens område X, XI og XII.

Forslaget blev herefter ikke sat til afstemning.

Ad 6 - Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent v/Poul Lorensen:

Poul Lorensen gennemgik budgetforslaget 2022 lydende på indtægter på i alt kr. 759.311,00.

Der var endvidere budgetteret med udgifter på kr. 940.000,00, hvoraf

- kr. 400.000,00 var afsat til reparationer af asfaltveje,
- kr. 100.000,00 til reparationer af asfaltstier,
- kr. 290.000,00 til vedligeholdelse af grusstier, samt
- kr. 150.000,00 til vintervejsudgifter til veje og stier.

Der budgetteres således med et underskud i størrelsesorden kr. 275.000,00 før tillæg med eventuelle foreningsomkostninger.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var bemærkninger fra generalforsamlingen til forslaget, som herefter blev anset som vedtaget.

Ad 7 – Valg af formand:

Bestyrelsen indstiller nuværende konstituerede formand Thorkild Steenberg.

Dirigenten oplyste, at der var uoverensstemmelser i vedtægterne.

Det fremgår af vedtægternes § 10, stk. 6, nr. 6, under de punkter, der skal håndteres på den ordinære generalforsamling, at der skal vælges en formand for bestyrelsen.

Dette skal sammenholdes med, at det fremgår af vedtægternes § 14, stk. 1, at formanden vælges direkte på generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Dirigenten foreslog, at den formand, der måtte vælges i dag, vælges for 2 år, jf. vedtægternes § 14, stk. 1.

Dirigenten forespurgte herefter generalforsamlingen, om der var modkandidater til bestyrelsens forslag.

Da dette ikke var tilfældet, ansås Thorkild Steenberg valgt som formand for bestyrelsen.

Ad 8 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter:

På valg er:

- Poul Lorensen, Parcellforeningen Skejbytoften (modtager genvalg for 2 år),
- Mads Ankjær, Parcellforeningen Skejbytoften 125-169 B (modtager genvalg for 2 år),
- Rasmus Nørby (tidligere suppleant, indtrådt i bestyrelsen den 15. juni 2021. Modtager genvalg for 1 år),
- Louise Andersen (tidligere suppleant, indtrådt i bestyrelsen den 2. juli 2021. Modtager genvalg for 1 år),

Dirigenten oplyste, at han ikke var enig i, at de 2 suppleanter skulle på valg ud fra en betragtning om, at de pågældende var indtrådt i valgperioden for de medlemmer, de supplerede.

Generalforsamlingen tilsluttede sig dette synspunkt, hvorefter de ansås som indtrådte i bestyrelsen frem til den ordinære generalforsamling i 2022.

Dirigenten forespurgte herefter generalforsamlingen, om der var modkandidater til bestyrelsens forslag om genvalg af Poul Lorensen og Mads Ankjær.

Dirigenten kunne konstatere, at dette ikke var tilfældet, hvorefter de pågældende ansås for valgt for 2 år, altså med fratræden/evt. genvalg på den ordinære generalforsamling i 2023.

Valg af suppleanter:

Som suppleanter foreslår bestyrelsen:

- 1. suppleant:

Bestyrelsen indstiller Ole Frederiksen, Almen Bo, afdeling 37.

- 2. suppleant:

Her havde bestyrelsen ikke en kandidat, men Nikolas Bengtson fra Skejbytoften 106/Ringgården stillede op som 2. suppleant.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var modkandidater til de 2 suppleanter, hvorefter disse blev valgt.

Ad 9 – Valg af revisor:

Bestyrelsen indstiller Revisionsfirmaet Kovsted & Skovgård.

Bestyrelsen begrundede indstilling med, at det havde været betryggende at få en faglig korrekt gennemgang af regnskabsforholdene mv. i foreningen, og udgiften dertil havde været begrænset i niveau kr. 10.000,00 + moms, hvorfor bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at Revisionsfirmaet Kovsted & Skovgård blev genvalgt.

Dirigenten forespurgte på generalforsamlingen, om der var modkandidater hertil, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Revisionsfirmaet Kovsted & Skovgård blev anset som valgt.

Ad 10 - Eventuelt:

Der blev fra en person fra generalforsamlingen rettet kritik af den siddende bestyrelses håndtering af forholdet til tidligere bestyrelsesmedlemmer, herunder en manglende anerkendelse af det mangeårige arbejde, som de pågældende havde udført.

Bestyrelsen oplyste, at det betydelige arbejde, der var udført, fuldt ud blev anerkendt.

Imidlertid kunne bestyrelsen konstatere, at der er nogle forhold, som der skal ses på.

Vedligeholdelse af legepladser udenfor foreningens formål?

Skeibygårdsvej 495:

Opkrævning af bidrag til udgifter fra virksomheder lokaliseret i området.

Bestyrelsen kan ikke "vende det blinde øje" til disse forhold, da bestyrelsen derved vil pådrage sig et selvstændigt ansvar.

Det var således bestyrelsens opfattelse, at de gik efter "bolden" og ikke "manden".

Efter denne debat konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var til ende og takkede for god ro og orden.

Odder, den / 2021

Aarhus N, den / 2021

Troels Miltoft, dirigent

Bestyrelsesformand Thorkild Steenberg

Bestyrelsesmedlem Poul Lorensen

Bestyrelsesmedlem Mads Ankjær

Bestyrelsesmedlem Rasmus Nørby

Bestyrelsesmedlem Louise Andersen