

Grundejerforeningen Tornerosebugten

Ordinær generalforsamling søndag den 10-06-2012 i Odden Forsamlingshus

Antal deltagere: ca. 20 (19 stemmeberettigede var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt)

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning (sendt ud med indkaldelsen)
3. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne (vedlagt indkaldelsen)
4. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse (vedlagt indkaldelsen)
5. Bestyrelsens budgetforslag (vedlagt indkaldelsen)
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af to suppleanter
9. Valg af to revisorer
10. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Valg af dirigent

Anders Holm Therosevej 10.

Dirigenten indledte med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Dagsorden blev godkendt i den form den var sendt ud til medlemmerne – lille afvigelse fra standarddagsorden i vedtægterne.

Ad. 2 Beretning fra bestyrelsen.

Fungerende formand Anna Kjelstrup, Mosrosevej 6 præsenterede den skriftlige beretning.

Der var et par kommentarer fra forsamlingen.

Generalforsamlingen godkendte herefter beretningen.

Ad. 3 Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne

Der var repræsentation fra 19 stemmeberettigede, generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig til vedtægtsændringer.

Advokat Hans Christian von Kappelgaard deltog som juridisk rådgiver under dette punkt

Ændring af § 4, andet afsnit: Indkaldelse til generalforsamling

Fungerende formand Anna Kjelstrup motiverede forslaget således:

- Bestyrelsen sparer arbejdstid ved at sende e-mail. Det tager tid at skrive adresser på kuverter og at printe dokumenterne, folde dem og putte i kuverterne.
- Foreningen vil spare penge til porto, den koster p.t. 8 kr. pr. brev. Der er 98 medlemmer af foreningen.

Anna præciserede at medlemmer som ikke har oplyst en e-mail adresse til foreningen fortsat vil få indkaldelsen med almindeligt brev.

Der var markant flertal for forslaget.

Tilføjelse af ny § 17. Administration af påtaleret i henhold til Deklaration 6584 tinglyst 8 maj 1969 og Tillæg nr. 13647 tinglyst 2. juli 1974

Claus Petersen ridsede sagsforløbet op:

Foreningen har drøftet Deklarationen og administration af påtaleretten i henhold til Deklarationen i hele sin mere end 10 år lange historie. Fra start har flertallets holdning på generalforsamlinger været at deklARATIONEN skal overholdes.

For 3 år siden gennemgik bestyrelsen området og fandt at ca. 1/3 af parcellerne så ud til at have overtrådt den gældende deklARATION. Bestyrelsen skønner at der overvejende er tale om såkaldte småbygninger. Bestyrelsen vil gerne finde en afgørelse på disse sager, så der ikke længere er usikkerhed om dem.

I 2011 bad Generalforsamlingen bestyrelsen om at udarbejde en praksis for administration af påtaleretten og gav mandat til at købe juridisk bistand til arbejdet. Bestyrelsen har samarbejdet med foreningens advokat om en praksis for administration af Deklarationen udformet som en ekstra paragraf, § 17 i vedtægterne.

Bestyrelsen vil gerne sikre ensartet behandling af medlemmerne. Det skal ske ved en kendt og ensartet sagsbehandling som beskrevet i § 17.

Det er bestyrelsens intention at dispensere for småbygninger på op til 10 kvadratmeter når de opfylder kravene i den generelle lovgivning for området (Bygningsreglementet) og intet andet væsentligt taler imod.

Vi vil samle al dokumentation for hver sag i en mappe så også fremtidige bestyrelser får adgang til sagerne. Odsherred Kommune vil få kopi af sager hvor bestyrelsen har skønnet at Deklarationen er overtrådt.

Der var herefter mulighed for at drøfte forslaget og få svar på tvivlsspørgsmål. Referenten har samlet enslydende spørgsmål til et.

SPØRGSMÅL til advokat Hans Christian von Kappelgaard

Hvad giver påtaleretten ret til

Deklarationen skærper den generelle lovgivning på området fordi den er tinglyst på ejendommene. Bestyrelsen udøver påtaleretten på vegne af grundejerforeningen, det er ikke den enkelte grundejer som har påtaleret Kommunen har også påtaleret men har i praksis ofte ikke ressourcer til at håndhæve den. Bestyrelsen kan i sidste instans anlægge retssag mod en grundejer, hvis en sag skulle komme så vidt.

Hvad er alternativet til bestyrelsens forslag?

Hvis begge påtaleberettigede (kommunen og grundejerforeningen) kan blive enige om at aflyse deklARATIONEN, så kan den ophæves og kun generel bygningslovgivning vil være gældende. Det vil formentlig være en generalforsamlingsbeslutning at søge at få Deklarationen ophævet.

Kan sager forældes hvis bestyrelsen ikke har gjort noget?

Påtaleretten er ikke omfattet af forældelse. Passivitet i længere tid kan medføre at påtaleretten fortabes. Det er meget vanskeligt at sige hvor lang tid "længere tid" er. Der er eksempler på meget lang tid og meget kort tid i retspraksis.

Bør det præciseres hvad der vil blive givet dispensation til. Grundejere bør ikke kunne underkastes "lunefuldheder" fra en siddende bestyrelse.

Almindelige foreningsretslige regler pålægger en bestyrelse at behandle alle medlemmer ens. Udgangspunktet er at deklARATIONENS afstandskrav skal overholdes og at der skal søges dispensation i alle tilfælde hvor en grundejer ønsker at afvige fra deklARATIONEN.

Hvis to naboer er enige om at fravige deklARATIONEN så behøver bestyrelsen vel ikke at have besvær med sagen?

Rent juridisk kan to naboer ikke aftale at fravige fra Deklarationen. Men det er en god ide at vedlægge en naboerklæring, som bestyrelsen kan bruge i sin behandling af sagen.

SPØRGSMÅL til bestyrelsen

Der er en række frister for hvornår grundejeren skal handle i en sag om dispensation. Ville det ikke være rimeligt om der tilsvarende var frister for hvornår bestyrelsen skal svare?

Bestyrelsen anerkendte at det ville være rart for en grundejer at kende sagsbehandlingstiden og lovede at behandle sager om dispensation så hurtigt det er muligt.

Hvorfor er der valgt grænse for bygningers størrelse på 10 kvadratmeter og ikke op til den størrelse som bygningsreglementet opererer med?

Grænsen er historisk betinget (de gamle sager). Bestyrelsen var ikke parat til at udvide sin generelle dispensation til bygninger over 10 kvadratmeter. En grundejer kan dog godt søge om dispensation til større bygninger.

DET VIDERE FORLØB:

Dirigenten opsummerede debatten således:

Der var markant flertal for bestyrelsens forslag til ændring i § 4 andet afsnit om at kunne indkalde til generalforsamlinger pr e-mail.

Generalforsamlingen har tilsluttet sig intentionen i bestyrelsens forslag om ny § 17 om administration af påtaleret i henhold til Deklarationen. Der er stillet to ændringsforslag til forslaget:

- Der bør være tidsfrister for bestyrelsens sagsbehandling.
- Bestyrelsen bør opfordre grundejeren til at vedlægge udtalelser fra naboer til ansøgning om dispensation fra Deklarationen.

Dirigenten kunne nu udlede 3 muligheder, nemlig:

1. Generalforsamlingen beder bestyrelsen fremlægge nyt forslag til § 17 hvor der er indarbejdet fornuftige svarfrister og opfordring til nabohøring. Der skal stemmes om det nye forslag ved en ny generalforsamling.
2. Generalforsamlingen stemmer om forslaget med den tilføjelse at bestyrelsen opfordres til at operere med fornuftige svarfrister og opfordre til nabohøring.
3. Generalforsamlingen stemmer om forslaget som det er stillet af bestyrelsen

Advokaten mindede om at hvis forslaget blev vedtaget, skulle det være præcis samme forslag der blev bragt til afstemning ved den ekstraordinære generalforsamling som var nødvendig fordi der ikke var mødt 2/3 af de stemmeberettigede op til dagens generalforsamling.

BESLUTNINGEN:

Bestyrelsen valgte at trække begge forslag til vedtægtsændringer.

Forslaget om e-mail vil blive genfremsat uændret.

Forslaget om administrationspraksis vil blive genfremsat uændret i sin substans men med svarfrister og opfordring til udtalelser fra naboer. Vi satser på at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling snarest, så der ikke skal gå yderligere et år før vi kan begynde at få lukket de gamle sager.

I tiden frem til at der er vedtaget et endeligt forslag vil bestyrelsen ikke gøre mere i forhold til at behandle de gamle sager. Når forslag til ny § 17 er vedtaget, agter bestyrelsen at få orden i de gamle forhold – dette vil ske efter de retningslinjer og tidsfrister, der vil være beskrevet i et revideret forslag til § 17.

Medlemmer kan som tidligere søge dispensation vedrørende nybyggeri og lignende. Som udgangspunkt vil bestyrelsen udskyde beslutning om eventuel dispensation indtil en ny § 17 er vedtaget. Bestyrelsen agter at indgå i en dialog med medlemmer der søger dispensation for at finde mulige løsninger.

Bestyrelsen henstiller at medlemmer kun sender nødvendige ansøgninger mens vi venter på den endelige administrationspraksis.

Ad. 4 Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Kasserer Birthe Olsen gennemgik regnskabet. Regnskabet blev godkendt.

Ad. 5 Bestyrelsens budgetforslag

Kassereren gennemgik budgetforslaget. Budgetforslaget blev godkendt.

Ad. 6 Forslag fra medlemmer

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. 7 Valg til bestyrelsen

Foreningen har ikke haft en valgt formand det forgangne år. Anna Kjelstrup har fungeret som formand. Der kom ingen kandidater til formandsposten. Generalforsamlingen pålagde den nye bestyrelse selv at finde en formand.

Bestyrelsesmedlemmer på valg:

Birthe Olsen - genopstiller ikke.

Peder Frandsen Jacobsen - genopstiller ikke.

Claus Petersen – genopstiller.

Valgt blev:

Claus Petersen, Stokrosevej 1

Jan Sander Fredriksen, Stokrosevej 4

Per Willaume Andersen, Minirosevej 1

Ad. 8 Valg af 2 suppleanter

Valgt blev:

Peder Frandsen Jacobsen, Lyngrosevej 12

Lisbeth Møller-Madsen, Majrosevej 11

Ad. 9 Valg af 2 revisorer

Kurt Væverskov, Majrosevej 9 - genopstiller

Ole Løfgreen Jacobsen, Æblerosevej 13 - genopstiller

Begge blev genvalgt.

Ad. 10 Eventuelt

Fungerende formand har kontaktet politiet om en motorcyklist som er set køre på stien langs stranden.

Politiet opfordrer os til at notere nummerpladen og anmelde det, hvis det sker igen.

Anna Kjelstrup takkede Peder Frandsen Jacobsen for 2 års indsats i bestyrelsen.

Herefter takkede Anna Birthe Olsen som har været med i foreningens bestyrelse i 10 år. Birthe har både været formand og kasserer, og i en periode på et år - begge dele samtidigt. Birthe har lagt et stort arbejde i foreningen. Bestyrelsen havde helt undtagelsesvist valgt at give Birthe en æske god chokolade som påskønnelse af indsatsen.

Også revisor Kurt Væverskov takkede Birthe for det gode samarbejde om regnskabet.

Formanden lukkede herefter generalforsamlingen og takkede for den gode debat.

Ballerup
16. juli - 2012
Anders Holm
Birthe Olsen

Sj. Øst 4. aug. 2012
Anna Kjelstrup
An. Ph
Inge Ludvigsen