

Grundejerforeningen Ved Søndersø

Referat fra Ekstraordinær Generalforsamling Tirsdag den 21. september 2021 klokken 19

Dagsorden for mødet:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Forslag til vedtægtsændring med tilføjelse til formålet, jf. bilag 1. Det foreslås at formålet udvides så det bedre beskriver grundejerforeningens formål om at varetage medlemmernes interesser i fællesanliggender.
- 3) Godkendelse af budget for 2022; jf. bilag 2. Der er fremsat to forslag til budget for 2022, hvoraf det ene skal godkendes. Forslag 1 er inklusive container og forslag 2 er eksklusive containere.
- 4) Valg til ny bestyrelse samt suppleant. Den tidligere bestyrelse er gået af på den ordinære generalforsamling i juni og pt. fungerer en midlertidig bestyrelse. Den midlertidige bestyrelse kan forsætte såfremt der er flere, der stiller op, bla. i rollen som kasserer. Såfremt der ikke kan findes en kasserer, må denne opgave eventuelt udføres af lokal revisor mod betaling.
- 5) Valg af revisor. Den tidligere revisor ønsker ikke at forsætte, så der skal vælges ny revisor.
- 6) Eventuelt.

Tilstede 23 ud af 86 medlemmer (matrikler), samt 31 fuldmagter modtaget forud for mødet.

Vejnavn	Tilstede						Fuldmagter									
Kirke Værløsevej	61	69					63	67	73	77						
Elmevej	10	17					3	6	7	15						
Enebærvej	5	10	16	19	20	24	7	8	13	18	22					
Hybenvej	3	5	15				1	4	6	7	8	9	10	11b	12	13
Gyvelvej	3	4	8	16			6	12								
Søndergårdsvej	63	65	69a	69c	71a	71b	67	69b	73b	75	77	82				

Pkt. 1: Valg af dirigent

Den midlertidige bestyrelse har forslået Bo Jørgensen, Hybenvej 3. Ingen på generalforsamlingen var i mod.

Pkt. 2: Forslag til vedtægtsændring med tilføjelse til formålet

Den nye midlertidige bestyrelse har foreslået en vedtægtsændring til de nuværende vedtægter. Grundejerforeningens vedtægter skal være i overensstemmelse med Planlovens §42, og de skal være i overensstemmelse med deklARATIONERNE i lokalplanen for området. I lokalplanerne står det bla. beskrevet, at grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens formål.

Forslaget er en formulering som er i tråd med dette. Lokalplanen regulerer, at man skal være medlem af en grundejerforening, men ikke hvad medlemskabet dækker. Det er ikke forbudt at få flere ting ind i formålet, så længe det kan godkendes af generalforsamling og af kommunen. Den midlertidige bestyrelse har været i dialog med kommunen, og de vurderer, at tilføjelsen ikke strider imod Planloven. Vi kan således forvente, at såfremt tilføjelsen bliver godkendt på generalforsamlingen, at kommunen også vil godkende tilføjelsen. Lignende formuleringer er skrevet ind i andre grundejerforeningers formål her i området.

Den midlertidige bestyrelse har brugt et par aftener på at stemme dørklokker i grundejerforeningen, for at hilse samt opfordre grundejerne til at tage stilling til det nye forslag. For de grundejere der ikke var hjemme, blev der lagt en fuldmagt i postkassen.

Der er kommet et indlæg til den midlertidige bestyrelse den 2/9-2021, fra en grundejer på Gyvelvej, som mener det nye forslag ikke er lovligt. Grundejeren omdelte ligeledes et notat til den midlertidige bestyrelse den 21/9-2021, hvor han har fået svar tilbage fra Parcelhusejernes Landsforening (se bilag for uddybelse). Grundejerens protest er hermed delt og taget til referat.

Herefter blev forslaget diskuteret. Der blev blandt andet udtrykt bekymring for om der kunne blive lagt sag an mod grundejerforeningen. Den midlertidige bestyrelse præciserede, at det sociale arrangement i form af vejfest udgør ca. 25% af budgettet hvert andet år til (svarende til ca. 37,5 kr. om året af hver grundejers kontingent), samt at teltet også benyttes til afholdelse af generalforsamling. Mad og drikkevarer mv. betales af deltagerne selv. Efter lang tids diskussion, med argumenter både for og imod udvidelse af formålet, men hvor den overvejende stemning var for en udvidelse af formålet og socialt arrangement i grundejerforeningen kom forslaget til afstemning.

Afstemning:

For: 18 (tilstede), 27 (fuldmagter), Total 45

Imod: 3 (tilstede), 2 (fuldmagter), Total 5

Blank: 2 (tilstede), 2 (fuldmagter), Total 4

Den nye vedtægtsændring er dermed vedtaget, og den midlertidige bestyrelse vil fremsende det til kommunen til godkendelse. Vedtægternes formalia omkring stemmeprocenter ved vedtægtsændringer var overholdt.

Pkt 3: Godkendelse af budget for 2022

Den midlertidige bestyrelse fremlagde de to forslag til budget for 2022. Baggrunden for forslag 2 er, at der på den ordinære generalforsamling var overvejende flertal for et budget uden containere. Den midlertidige bestyrelse anførte at containerne fyldes meget hurtigt og kun løser en lille del af behovet for bortskaffelse af haveaffald. En grundejer på Kirke Værløsevej nævnte, at for at bruge containere skulle de bruge trailer for at køre affald hen til nærmeste container og så kunne de lige så godt køre direkte på genbrugsstationen. Den midlertidige bestyrelse informerer om, at man for 600

kr. om året kan få tømt en 240 lt havevogn hver anden uge i have sæsonen. Efter kort diskussion om de to budgetforslag til afstemning.

Afstemning om af budget for 2022:

Stemmer for budgetforslag 1 med containere: 9 tilstede, 17 fuldmagter. Total 26

Stemmer for budgetforslag 2 uden containere: 11 tilstede, 13 fuldmagter Total 24

Blank stemmer: 3 tilstede, 1 fuldmagt Total 4

Budget 1 med containere er hermed godkendt med almindelig majoritet.

Pkt. 4: Valg af ny bestyrelse samt suppleant

Den midlertidige bestyrelse bestående af Merete Fich (Enebærvej 10), Britt Christensen (Søndergårdsvej 67 + 69b) samt Rikke Høngaard (Søndergårdsvej 71a) vil gerne fortsætte, såfremt der er flere der stiller op.

Peter Danielsen (Søndergårdsvej 69c) og Bo Jørgensen (Hybenvej 3) stillede op til bestyrelsen.

Den ekstraordinære generalforsamling, godkendte enstemmigt de 2 nye bestyrelsesmedlemmer.

Der var ingen, der stillede op som suppleant til bestyrelsen, og derfor er der ikke nogen suppleanter til bestyrelsen for nuværende. Bestyrelsen håber på, at nogen vil melde sig til generalforsamlingen til næste år i 2022.

Pkt. 5: Valg af ny revisor

Dan Birkedal (Søndergårdsvej 65) stillede op, og alle på den ekstraordinære generalforsamling godkendte ham som ny revisor.

Pkt 6: Eventuelt

Der kom et forslag om at bestyrelsen ville tilføje efternavne på de forskellige bestyrelsesmedlemmer.

Et forslag om bestyrelse ville opdatere Grundejerforeningens hjemmeside med hvad der sker i området, f.eks. når der graves på en vej, eller er indbrud i området.

Et andet forslag, om bestyrelsen vil tilføje kommunikation med kommunen på hjemmesiden.

Et medlem tilkendegav ønske om at stien til Søndersø mellem nr. 69 og 71, blev jævnet ud, og trappen blev vedligeholdt, og efterspurgte en forsikring (specifikt for stien) hvis der skulle ske et uheld.

Et medlem sagde også at grundejerne skulle sætte pris på at der er blevet valgt en ny bestyrelse, og bakke dem op, og ikke forsøge at modarbejde bestyrelsen.

Bilag til pkt 2:

Mail fra 2/9-2021

Bestyrelsen for grundejerforeningen Ved Søndersø/v :

Merete Fich, Enebærvej 10
Britt Stenhøj Baun Christensen, Søndergårdsvej 69B
Rikke Høngaard, Søndergårdsvej 71 A

Jeg har modtaget indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling, tirsdag den 21. september 2021, kl 19.00, og vil gerne gøre opmærksom på at forslaget til vedtægtsændring, dagsordenens punkt 2, bilag 1, efter min opfattelse strider mod gældende lokalplan.

Det fremgår af side 7 i Værløse kommune lokalplan nr 56 med tillæg nr 1 for Søndersø kvarteret, at min ejendom - i lighed med langt de fleste ejendomme i grundejerforeningen Ved Søndersø - er beliggende i deklaraionsområde 2 og reguleret af en tinglyst deklaration fra 1949 om veje, stier, et fællesareal og regnvandsbassin, hovedkloakledning, grundejerforening mv.

I lokalplanens bilag 1, se planens side 17, opretholdes pkt 7 om grundejerforening i deklarationen fra 1949 som tinglyst 3 marts 1949.

Pkt 7 foreskriver pligtigt medlemskab af en grundejerforening for de oplistede matr.nr, herunder min ejendom.

Grundejerforeningens formål er, jf deklarationens pkt 7, : "...Varetagelse af fælles Interesser vedrørende Anlæg og Vedligeholdelse af Veje, Stier og alle Ledningsanlæg".

Der er således ikke tinglyst forpligtigelse til at deltage i andre og yderligere foreningsformål end nævnte, hverken for mig eller langt de fleste øvrige medlemmer af grundejerforeningen Ved Søndersø.

Skulle bestyrelsen vælge at sætte forslaget til afstemning, trods dets uforenelighed med lokalplan og tinglyste deklaration, bedes generalforsamlingens dirigent underrettet om denne mail.

Jeg har bemærket mig, at i indkaldelsens bilag 2, forslag 1, vedrører 88% af udgifterne aktiviteter, der ikke er dækket af hjemmel i lokalplan, den tinglyste deklaration eller foreningens vedtægter. For bilag 2, forslag 2, drejer det sig tilsvarende om 66,66 %.

Jeg vedhæfter notatet " Er der grænser for, hvad en bestyrelse i en ikke erhvervsdrivende grundejerforening kan beslutte" . Notatet er offentliggjort den 18 august 2012 og fremtræder som et svar på et spørgsmål fra abonnent på Jyllands-Posten fra advokat (L) Bodil Christiansen og advokat (H), cand.merc. (R) Tommy V. Christiansen.

Med venlig hilsen

Grundejer (navn udeladt)
Gyvelvej

Mail fra 21/9-2021

Til dirigenten v grundejerforeningen Ved Søndersø's ekstraordinære generalforsamling den 21 september 2021.

Bestyrelsen har til foreningens medlemmer postkasseomdelt en opfordring til at bestyrelsesmedlem Merete Fich, Enebærvej 10, modtager fuldmagt med afkrydsning om, hvorledes medlemmet stiller sig til dagsordenens stemmepunkter.

Om afholdelse af ekstraordinære generalforsamlinger gælder vedtægternes pkt 4, hvoraf bl.a. fremgår at: "Der kan mødes og stemmes ved fuldmagt".

Bestyrelsen har opfordret medlemmerne til at følge den omvendte procedure, nemlig at stemme inden man mødes.

Jeg anser bestyrelsens procedure for at være i strid med vedtægterne både af formelle og substantielle grunde.

Bestyrelsen lægger op til en tilsidesættelse af almindelig tradition i dansk foreningssammenhæng, nemlig at man er forsamlet for at høre synspunkter og debatere for og imod inden afstemning. Dette gælder også mødedeltagere, der stemmer ved fuldmagt.

Samler en bestyrelse forlods fuldmagter i et antal, hvor der på forhånd er flertal for dens forslag reduceres deltagerne på generalforsamlingen til statister.

Jeg håber ikke grundejerforeningen Ved Søndersø udvikler sig i usund retning og beder dirigenten sikre at dette ikke sker.

Med venlig hilsen

Grundejer (navn udeladt)
Gyvelvej

Kopi også nedlagt i bestyrelsesmedlemmernes postkasser.

Mail fra 21/9-2021.

Dirigenten på den ekstraordinære generalforsamling
og
Bestyrelsen for grundejerforeningen Ved Søndersø/v :

Merete Fich, Enebærvej 10
Britt Stenhøj Baun Christensen, Søndergårdsvej 69B
Rikke Høngaard, Søndergårdsvej 71 A

Jeg videresender en dd modtaget mail fra advokat Jørn Bitch, sekretariatschef i Parcelhusejernes Landsforening, se nedenfor.

Jeg henviser til min mail til bestyrelsen den 2.09.2021, som jeg fortsat opretholder.

Til støtte for min påstand har jeg bedt Parcelhusejernes Landsforening (PL) se på dagsordenen til den ekstraordinære generalforsamlingen.

Ad ændring af foreningens formål skriver PL bl a:

Igen er det dog værd at bemærke, at vedtægten ikke indeholder nogle som helst formuleringer om at "varetage foreningens fælles interesser (og evt. medvirke til internt sammenhold"... hvad vi benævner "kattelems-paragraf".

Vil man på fast basis ændre foreningens vedtægt til at inkludere festivitas, bør dette derfor nok kræve en ændring af foreningens formålsbestemmelse, der af hensyn til mindretalsbeskyttelse må kræve 100% tilslutning fra samtlige medlemmer i foreningen.

I PL anbefaler vi altid at vil man være på den sikre side og ønsker man således at afholde vejfest mv., bør dette være brugerfinansieret og ikke ligge foreningen og dens øvrige medlemmer til last. Ellers risikerer man at skulle bruge til og penge på at forsvare sig ved en domstol.

Ad vejfest skriver PL bl.a:

Ad 1. Ved en gennemlæsning af såvel vedtægt som deklaration er PL's vurdering, at afholdelse af omkostninger til festivitas umiddelbart falder udenfor foreningens formål....

Ad containerordningen skriver PL bl.a:

I forhold til forslaget om containerordning finder vi således, at det i netop denne sag formentlig mest korrekt må vurderes at ligge udenfor foreningens formål

Registrering af medlemsprotester i protokollen:

Det bemærkes, at såfremt man måtte være uenig i forhold, der vedrører en forenings beslutninger, bør man møde frem på generalforsamling og kræve, at ens protest bliver taget til protokols. En dirigent kan ikke uden at risiko for personligt ansvar nægte at registrere en sådan protest. Selve spørgsmålet om, hvorvidt et givet forhold falder indenfor eller udenfor en forenings formål og dermed generalforsamlingens beslutningskompetence vil i givet fald kræve, at der anlægges sag ved domstolene mod grundejerforeningen for en nærmere afklaring af lovligheden af generalforsamlingens beslutning.

Jeg mener ikke, at det fremsatte forslag om ændring af vedtægternes formålsparagraf er lovligt og ej heller det budgetterede om vejfest og containere.

Såfremt dirigenten beslutter at sætte disse forslag til afstemning vil jeg anmode om, at min protest bliver taget til protokols.

Med venlig hilsen

Grundejer (navn udeladt)
Gyvelvej

Nb kopi af denne mail er nedlagt i bestyrelsesmedlemmernes postkasser

Start på videresendt besked:

Fra: Sekretariat <sekretariat@parcelhus.dk>
Dato: 21. september 2021 kl. 13.43.38 CEST
Til: Grundejer (navn udeladt)
Emne: 71755-001 - besvarelse

Hej Grundejer (navn udeladt).

For området gælder "lokalplan 56 med tillæg 1 for Søndersø kvarteret".

Lokalplanen regulerer ikke forhold omkring grundejerforening.

Lokalplanen regulerer ikke forhold omkring særbrug af grønne arealer i lokalplansområder, men angiver, at efter ansøgning til kommunen, kan brug af delområder til fælles formål for omegnens beboere komme på tale.

Der er en grundejerforening for området.

Grundejerforeningen er dannet på baggrund af deklaration stemplet 3. marts 1949.

Deklarationen er pt. kun modtaget i uddrag.

Grundejerforeningens vedtægt tager så vidt ses alene fokus på fælles opgaver ift. lokalplanen opretholdes. Dette omfatter jf. vedtægtens beskrivelse:

"Vedligeholdelse af kloak, el- og vandforsyningsledninger, veje og stier med belysning, hegn og friarealer i det omfang dette ikke påhviler offentlige myndigheder og eller koncessionerede selskaber, de privat parcelhusejere, vejmyndigheden for private fællesveje og offentlige veje".

"Grundejerforeningen sørger for vedligeholdelse af de af foreningens fællesarealer, der ikke skal vedligeholdes af den enkelte grundejer".

"Ønsker om ændring i beplantning, bunddække og anvendelse af/på fællesarealer skal forud for igangsættelse vedtages af bestyrelsen, eller forelægges på generalforsamling ved større ændringer".

Det bemærkes, at der er medlemspligt af den pågældende grundejerforening.

Der stilles på kommende generalforsamling forslag til to ændringer:

Afholdelse af festivitas i form af en vejfest med budget på 6.000 kr.

Opstilling af containere til grønt affald (1 gang årligt) med budget på 16.000 kr.

Ad 1. Ved en gennemlæsning af såvel vedtægt som deklaration er PL's vurdering, at afholdelse af omkostninger til festivitas umiddelbart falder udenfor foreningens formål.

Fra teoretikernes verden i ekstrakt (vores fremhævelse)

Tidsskrift for Kortlægning og Arealforvaltning, Årg. 122, Nr. 47, 1-7 (2014) af Finn Kjær Christensen og Michael Tophøj Sørensen side 44-45. "Grundejerforeninger og lokalplanen".

"...En grænse der dog ikke umiddelbart kan fastslås, men det må for eksempel antages, at det ved almindelig flertal kan vælge at afholde sommerfest, selvom alle ikke stemmer for og selvom alle ikke deltager i festen. Aktiviteter som sommerfester, vejfester, julefrokoster, drive hjemmeside m.v., som for alle mulige andre foreninger kan være helt naturlige aktiviteter, må på grund af medlemspligten også overvejes en ekstra gang. Ikke dermed sagt at grundejerforeningen ikke kan indgå i den slags, det må dog forudsætte, at aktiviteten er i medlemmernes interesse, men også at alle principielt har adgang til at deltage."

Link til ovenstående: 710-Artikeltekst-1909-2-10-20141205 (1).pdf

At dømme efter dette kan der ikke opstilles nogen entydig betragtning om, hvornår det kan vedtages med almindeligt flertal eller det kræver enstemmighed blandt alle medlemmerne.

Igen er det dog værd at bemærke, at vedtægten ikke indeholder nogle som helst formuleringer om at "varetage foreningens fælles interesser (og evt. medvirke til internt sammenhold" ... hvad vi benævner "kattelems-paragraf".

Vil man på fast basis ændre foreningens vedtægt til at inkludere festivas, bør dette derfor nok kræve en ændring af foreningens formålsbestemmelse, der af hensyn til mindretalsbeskyttelse må kræve 100% tilslutning fra samtlige medlemmer i foreningen.

I vi altid at vil man være på den sikre side og ønsker man således at afholde vejfest mv., bør dette være brugerfinansieret og ikke ligge foreningen og dens øvrige medlemmer til last. Ellers risikerer man at skulle bruge til og penge på at forsvare sig ved en domstol.

Ad 2. Som det efter det oplyste er opfattet, vil forslaget om containerordning i praksis blive udført ved, at der på boligvejene opsættes containere til brug for et ikke-defineret antal medlemmer. Der er ikke opfattet, at der er tale om, at dette skulle ske af hensyn til drift/vedligehold af fællesarealer. Vedtægten er i vores optik meget klart knyttet op mod lokalplanens bestemmelser, hvori der intet fremgår omkring hverken grundejerforening eller renovering.

Vedtægten synes ikke at indeholde de mere eller mindre sædvanlige "gummiparagraffer", der typisk benyttes til støtte for handlemåder, der kan siges at ligge i en gråzone.

Opsætningen sker tilsyneladende ikke på de fællesarealer, som lokalplanen angiver efter ansøgning kan benyttes til fællesformål. Der må således være tale om et projekt, der ikke i sig selv kan/skal indfortolkes under lokalplanen.

Almindeligvis ville en fælles containerordning kunne ligge indenfor en forenings (logiske) formål, men der burde i så fald være en "kattalem" i foreningens formålsparagraf for et sådant projekt.

Samlet set synes dette at være svært at indfortolke i netop denne sag.

Der er af medlem oplyst, at der tidligere har været en containerordning, men at denne ordning ikke har været i brug i længere tid. At der tidligere har været en sådan ordning medfører ikke i sig selv en legitimering af en ny ordning. Fortidens "fejl" berettiger ikke fremtidens "fejl". I vi altid at vil man være på den sikre side og ønsker man således at afholde vejfest mv., bør dette være brugerfinansieret og ikke ligge foreningen og dens øvrige medlemmer til last. Ellers risikerer man at skulle bruge til og penge på at forsvare sig ved en domstol. midlertid være et problem, såfremt en sådan ikke findes, og man efterfølgende ønsker at indføje en sådan formulering, der ikke har været der før.

I forhold til forslaget om containerordning finder vi således, at det i netop denne sag formentlig mest korrekt må vurderes at ligge udenfor foreningens formål. En anderledes vurdering må i bedste fald bero på en velvillig fortolkningsvinkel af den samlede sag i forhold til:

Lokalplanens "kattalem" gennem en godkendelsesproces (ifb fællesarealbrug)

Vedtægtens brug af ordene "ønskes ændring...anvendelse af/på fællesarealer"

Det forhold, at man tidligere har haft en formentlig tilsvarende ordning.

Afslutning

Det bemærkes, at såfremt man måtte være uenig i forhold, der vedrører en forenings beslutninger, bør man møde frem på generalforsamling og kræve, at ens protest bliver taget til protokols. En dirigent kan ikke uden at risiko for personligt ansvar nægte at registrere en sådan protest.

Selve spørgsmålet om, hvorvidt et givet forhold falder indenfor eller udenfor en forenings formål og dermed generalforsamlingens beslutningskompetence vil i givet fald kræve, at der anlægges sag ved domstolene mod grundejerforeningen for en nærmere afklaring af lovligheden af generalforsamlingens beslutning.

Med venlig hilsen

Parcelhusejernes Landsforening

Jørn Bitsch

Advokat, sekretariatschef