

Møde: Ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Thorsvænge Rødvig

Dato for møde: 2012-03-21

Deltagere: 42 parceller var repræsenteret samt 3 fuldmagter

Referent: SyP



25. marts 2012

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og 2 stemmetællere
2. Beretning fra bestyrelsen om grundejerforeningens virksomhed siden den ordinære generalforsamling 23. marts 2011.
3. Forelæggelse af revideret regnskab for 2011 til godkendelse
4. Forslag fra medlemmer.
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - Forelæggelse af budget 2012 til godkendelse.
 - Fastsættelse af kontingent.
 - Vedtægtsændring, således at foreningen, om nødvendigt, kan optage lån til færdiggørelse af området.
6. Valg til bestyrelsen. Der skal vælges:
2 Bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
På valg er Hanne Pedersen og Frits Andersen. Begge tilbyder at fortsætte.
Kasserer for 2 år.
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og 2 stemmetællere:

To stemmetællere blev valgt.

Som dirigent blev Bo Janus Christiansen valgt.

Bo Janus Christiansen konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Beretning fra bestyrelsen om grundejerforeningens virksomhed

Der var ingen kommentarer til den aflagte beretning.

3. Forelæggelse af revideret regnskab for 2011 til godkendelse

Spørgsmål og kommentarer til regnskabet:

Fra salen – Der blev spurgt ind til hvad de 65.000 til fællesarealet er brugt til.

Bestyrelsen – Beløbet er hovedsageligt brugt:

- til renovering af stien ved Ræveholm,
- ekstra kantsten der måtte etableres for at hindre de store mængder regn i at generere oversvømmelser
- samt græsslåning.

Fra salen – hvad er omkostningskreditorerne på balancen?

Bestyrelsen – De 215.000 er et beløb som Arkild mener vi skylder dem. Desuden et mindre beløb til den rådgivende ingeniør og almindelige kreditorer.

Fra salen - Er beløbet til vejprojektet, aftalte på den sidste ekstraordinære generalforsamling, blevet overskredet?

Bestyrelsen – forud for asfalteringen blev der lavet en aftale med enhedspriser. Der var flere kvadratmeter end vi havde sjustet os til. Desuden havde Arkild benyttet mere (ca. 75 ton) end først aftalt. Ton prisen var steget til det dobbelte, for de ekstra pålagte tons. I aftalen står der at der skal udarbejdes skriftlige aftaler, ved ændringer af kontrakten, dette blev ikke gjort. Vi har netop sagt nej tak, til at indgå et forlig. Vi ved derfor ikke hvad kravet på 215.000 ender med. Hvis vi kommer til at betale dette beløb bliver det aftalte på den ekstraordinære generalforsamling overskredet og så har vi kun 200.000 tilbage.

Regnskabet blev godkendt uden indvendinger.

4. Forslag fra medlemmer.

Der er ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

5. Forslag fra bestyrelsen:

Forelæggelse af budget 2012 til godkendelse.

Kommentarer til budgettet for 2012

Fra salen – mangler der at blive afsat penge til hjemmesiden og til netbank?

Bestyrelsen – Ja det mangler og det er en fejl. Der mangler således ca. 2.000 på budgettet.

Fra salen – græsslåeren bliver aflønnet med 100 kr. pr. time. Hvad hvis der sker dem noget?

Bestyrelsen – Alle er forsikret gennem Parcelhusejernes Landsforeningen

Fra salen – Hvorfor er der afsat penge til administrative omkostninger? Hvor er beløbet 13.500 kommet fra? Kommer det fra et tilbud?

Bestyrelsen – Det er en urimelig stor opgave at være både kasser og formand, som Gunnar har været de sidste par år. Der er udarbejdet en liste over alle opgaver, listen er på 28 punkter. Nogle af opgaverne er:

1. Vedligeholde medlemsdatabase
 2. Kontingentopkrævning pr. brev (mail)
 3. Opfølgning og bogføring af indbetalinger
 4. Udarbejde restanceliste
 5. Sende 1. Rykker
 6. Følge op på 1. Rykker og bogføre indbetalinger
 7. Udsende 2. Rykker
 8. Følge op på 2. Rykker og bogføre indbetalinger
 9. Udsende 3. Og sidste rykker
 10. Fremsende sager til fogedretten
- Desuden bogføring/afstemning, betale faktura, regnskab- og budgetudarbejdelse mv.

Den største opgave er kontingent inddrivelse. Der er et hav af breve der skal skrives, for at inddrive pengene. Snart håber vi at kan optage et lån og så skal der være styr på indtægterne. Derfor har Gunnar, gennem et selskab som Gunnar er medejer af, tilbudt at forestå kasserens job for 13.500 pr. år inkl. Moms. (250 kr. pr. time.)

Fra salen - Er markedet undersøgt?

Bestyrelsen - Vi har undersøgt mulighederne hos Parcelhusejernes Landsforeningen, de kan tilbyde at udsende opkrævninger, men vil ikke stå for at søge og opdatere adresser samt udsende rykkerskrivelser, hvilket er langt det største arbejde. Der ud over mener vi ikke, at vi kan finde nogen, der kan gøre det billigere end 13.500 inkl. Moms pr. år. Vi har undersøgt hvad andre ejerforeninger må betale, det er væsentligt mere.

Spørgsmål fra salen - burde det være et administrationsselskab? Har i gjort jer nogen overvejelser om dette? Er det en uheldig konstellation at formanden og kassereren, er en og samme person? Skal vi så vælge en kasser der ikke skal lave noget?

Bestyrelsen – Det menes ikke at have nogen indflydelse at formand og kasser er den samme, da det er Gunnars selskab der tilbyder ydelsen. Der skal vælges en kassere, der er ansvarlig for regnskabet.

Fra salen – der blev givet udtryk for opbakning, da budgettet holder sig inden for rammerne og da der var en holdning til at Gunnar gør et meget stort og godt stykke arbejde. Det menes ikke at være let at finde andre der har tid og lyst. Der blev udtrykt accept af mindre vederlæg til bestyrelsen og opbakning til en god løsning.

Spørgsmål fra salen - Er der tale om bestyrelses honorar?

Bestyrelsen – Nej der er ikke tale om bestyrelseshonorar.

Fra salen – Forslag om godkende af regnskabet, med de 13.500 som bestyrelsen kan råde over til aflønning eller honorarer som de vil.

Ordstyren – Med de små ændringer på 2.000 til hjemmeside, kan budgettet så godkende? Hvis der er nogen imod, så ræk hånden i vejret. Ingen stemte i mod og budgettet for 2012 blev der med godkendt.

Fastsættelse af kontingent.

Bestyrelsen foreslår at kontingentet fastholdes. Dette blev godkendt.

Vedtægtsændring, således at foreningen, om nødvendigt, kan optage lån til færdiggørelse af området.

Grundejerforeningens jurist har formuleret det således at det bliver muligt at optage lån. Bestyrelsen mente ikke at det var nødvendigt at juristen skulle deltage på generalforsamlingen, han er meget dyr.

I vedtægterne vil der komme til at stå:

§ 8. Kontingent fastsættes på den ordinære generalforsamling på grundlag af et af bestyrelsen forelagt budget for det kommende regnskabsår. Kontingentet betales årligt med forfald den 1. maj.

Det påhviler bestyrelsen at udarbejde budgettet således, at det indeholder rimelige udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer og forbedringer af enhver art, som måtte være vedtaget af generalforsamlingen, eller som efter bestyrelsens skøn anses for rimelige eller påkrævede. Der kan i budgettet være indeholdt opsparring til større planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Såfremt et medlem bliver i restance med et medlemskontingent, suspenderes medlemmets stemmeret indtil restancen og de i forbindelse med opkrævningen påløbne omkostninger, herunder eventuelt rykkergebyrer og advokatsalær, er betalt.

Til finansiering af større arbejdsopgaver, kan foreningen efter beslutning på generalforsamling optage lån.

§ 9. Grundejerforeningen hæfter for dispositioner, foretaget af bestyrelsen indenfor den til bestyrelsen givne bemyndigelse i.h.t. vedtægterne, særlig bemyndigelse eller generalforsamlingsbeslutning. Grundejerforeningen kan ikke hæfte for foreningens gæld ud over med foreningens formue.

I forholdet til tredjemand hæfter hvert medlem kun med sin andel af foreningens formue, og krav mod grundejerforeningen, kan ikke gøres gældende over for de enkelte medlemmer.

Medlemmerne hæfter ikke for foreningens gæld, ud over deres pligt til at betale kontingenter.

Uanset ovennævnte § 9, stk. 2 og stk. 3, hæfter medlemmerne personligt og pro rata for de lån i anerkendte kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til en lovlig vedtagelse på foreningens generalforsamling, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Da fremmødet ikke er stort nok til at vi er beslutningsdygtige, håber vi at dette forslag kan godkendes nu og senere på en ekstraordinær generalforsamling den 29. marts 2012. Hvis det ikke bliver muligt at optage lån, kan færdiggørelsen af vejene kun gennemføres gennem kontingentstigninger.

Forslaget til vedtægtsændringerne blev udlagt til debat:

Fra salen – Der var en holdning til, at det måtte blive billigere at betale et engangsbeløb. Det er tidligere blevet sagt at det vil komme til at koste mellem kr. 2.000 og kr. 4.000 pr. parcel. Er det så ikke smartest at vi betaler ca. 3.000 ekstra pr. parcel?

Bestyrelsen – Grunden til at denne løsning ikke er valgt, er at det for nogen er en stor udgift. Slut prisen vil blive undersøgt, når det er gjort indkaldes til ekstraordinær general forsamling.

På den ekstraordinære generalforsamling vil vi fremstille flere løsningsforslag.

Fra salen – Er det undersøgt om bankerne vil være med til, IKKE solidarisk hæftelse.

Bestyrelsen – Nej, det er ikke undersøgt.

Fra salen – Der blev stillet forslag om ejerpantebrev kr. 5.000 til grundejerforeningen lyst på alle parceller.

Bestyrelsen – tror ikke et sådan et pantebrev har nogen værdi.

Fra salen – Skal vi have to ekstraordinære generalforsamlinger. En for godkendelse af vedtægter og en anden for godkendelse af beløbet og metoden for betaling, for den sidste vejetape. Kan disse to ekstraordinære generalforsamlinger samles i én?

Bestyrelsen – ja, vi skal have to ekstraordinære generalforsamlinger. Banken vil aldrig låne os penge uden en vedtægtsændring. Derfor skal vedtægtsændringerne godkendes, før vi kan fremlægge de forskellige løsningsmuligheder. Den ekstraordinære generalforsamling bliver beslutningsdygtig hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Fra salen – Vil det nogensinde komme på tale at vi kommer til at hæfte solidarisk?

Bestyrelsen – nej. Forslaget kan nærstuderes på hjemmesiden

6. Valg til bestyrelsen.

Der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer for 2 år:
Hanne Pedersen og Frits Andersen genopstiller.

De blev begge genvalgt.

Der skal vælges kasser for 2 år:
Lars stiller ikke op igen.

Med møje og besvær modtog Kenny Toft valget.

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Suppleanterne blev: Christian Bækhøj Larsen og Kasper Jørgensen.

Gunnar – Suppleanter bliver inviteret til at deltage på bestyrelsesmøderne og deltage i debatterne.

8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

De to revisorer blev: Peter H. Tøt og Michael Jensen

Revisorsuppleanten blev: Michael Hansen.

9. Eventuelt

Fra salen – Der blev udtrykt ønske om afholdelse af både Sankthans og sommerfest. Der blev desuden spurgt ind til om udvalg kan vælges på en generalforsamling?

Bestyrelsen – Bestyrelsen nedsætter udvalg samt søger medlemmer til disse. De får besked senere.

Referatet er godkendt dirigent:



Bo Janus Christiansen

Udarbejdet af:



Synnøve Liland Pedersen