

MØDEREFERAT

Emne: Ordinær generalforsamling i
Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd

Mødedato: 28. april 2022, kl. 19

Sted: CafeTek, Vejle

Deltagere:

Smaragdvej 1 - 5:	Ejerforeningen Den Grønne Smaragd
Smaragdvej 1 - 5:	Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd
Smaragdvej 7:	Ejerforeningen KrygerHus 10
Smaragdvej 9:	KH 10 ApS

Referat

Der afholdtes på baggrund af indkaldelse udsendt den 13. april 2022 ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd for 2021.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Optælling af fremmødte og fuldmagter
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
4. Årsregnskab 2021 (til godkendelse)
5. Budget 2022 (til godkendelse)
6. Fartdæmpende tiltag – nedsættelse af udvalg. Det foreslås, at der vælges 3 medlemmer fra 1-5 og 2 fra bestyrelsen.
7. Indkomne forslag fra Frands og Jørgen
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Ad 1

Bestyrelsen foreslog advokat Niels Holger Printz valgt som dirigent.

Frands Hansen blev ligeledes foreslået som dirigent. Efter afstemning blev advokat Niels Holger Printz valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede indledningsvist, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Ad 2

Der blev registreret fremmødte:

Ejerforeningen Den Grønne Smaragd:

Der var mødt 6, heraf 2 ved fuldmagt.

Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd:

Der var mødt 6, heraf 2 ved fuldmagt.

Ejerforeningen KrygerHus 10

Der var mødt repræsentanter fra 28 boliger på generalforsamlingen, samt afgivet 1 skriftlig fuldmagt. Der kunne derfor afgives i alt 29 stemmer.

KH 10 ApS:

Kristian Kryger var mødt som direktør og tegningsberettiget i KH 10 ApS. Dermed kunne Kristian Kryger afgive 35 stemmer.

Ad 3

Bjarne Bak aflagde beretning for 2021, og orienterede om, at bestyrelsen i 2021 havde brugt meget tid på retssagen anlagt mod foreningen af Ejerforeningen Den Grønne Smaragd og Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd.

Der var en række bemærkninger, som blev gentaget under andre punkter på dagsordenen, og derfor er refereret her.

Der faldt en bemærkning fra et medlem af Ejerforeningen Den Grønne Smaragd om, at referater fra tidligere generalforsamlinger var for

kortfattede og at mange drøftelser og detaljer derfor var udeladt.

Dirigenten blev af et medlem fra Ejerforeningen Den Grønne Smaragd kritiseret for ikke i forbindelse med bemærkningerne til formandens beretning at tage notater i tilstrækkeligt omfang vedrørende drøftelserne, hvorved der var frygt for, at referatet af den grund ikke ville blive fyldestgørende.

Dirigenten meddelte, at denne havde noteret sig fremsatte bemærkninger.

Ad 4

Jim Mikkelsen redegjorde for det udsendte regnskab for 2021.

Der var en drøftelse af regnskabet, herunder blev der spurgt til en post vedrørende afstemning til Smaragdvej 7 og 9, og det blev oplyst, at der var sket tilbagebetaling af for meget indbetalt grundejerforeningskontingent, og der blev henvist til en note til regnskabet.

Denne post på regnskabet foranledigede en række bemærkninger fra medlemmer af Ejerforeningen Den Grønne Smaragd og Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd, som tilkendegav utilfredshed med, at det på generalforsamlingen den 28. juni 2021 var besluttet, at der i en periode var differentieret kontingent til foreningen, og at et flertal på den måde kunne fastsætte særlige vilkår for et mindretal.

Jim Mikkelsen redegjorde på ny for baggrunden for ordningen, som var indført grundet manglende hensættelse til fornyelse af flisebelægning, da Smaragdvej 7 og 9 blev optaget i grundejerforeningen.

Regnskabet blev sat til afstemning og vedtaget med 65 stemmer for og 10 imod.

Ad 5

Jim Mikkelsen fremlagde budget for 2021.

Der blev rejst spørgsmål om, hvorvidt et øget kontingent var nødvendigt, herunder da der i foreningen pr. 31. december 2021 var en egenkapital på kr. 186.864. Jim Mikkelsen oplyste, at resultatet af driften grundet øgede udgifter til pasning og saltning af grundejerforeningens område samt den verserende retssag, viste et negativt resultat, hvorfor en øgning

af kontingentet var nødvendigt.

Det blev dog oplyst, at det var forventningen, at udgifter til retssagen ville blive reduceret, da foreningen forventede at få tilkendt sagsomkostninger.

Det blev af Jim Mikkelsen bekræftet, at det ikke er hensigten, at foreningens indtægter skal overstige udgifterne samt rimelige og sædvanlige hensættelser.

Budgettet blev sat til afstemning og vedtaget med 65 stemmer for og 10 imod.

Ad 6

Der var forslag om nedsættelse af en udvalg, som skulle se på etablering af fartdæmpende foranstaltninger. Bjarne Bak oplyste at forslaget var fremsat med det formål at sikre, at navnlig ejerne i Smaragdvej 1, 3 og 5 ikke blev generet af hurtigt kørende biler.

Forslaget blev ikke sat til egentlig afstemning, men der var enighed om, at det var hensigtsmæssigt, at der blev nedsat et udvalg som foreslået. Kalle Stærk meldte sig som muligt medlem af udvalget, og det blev aftalt, at udvalget nedsættes, når de 3 medlemmer fra Smaragdvej 1, 3 og 5 er fundet.

Ad 7

Der forelå følgende forslag A og B formuleret på vegne af forslagsstillerne Frands Hansen og Jørgen Jacobsen.

Forslag A

Det bringes i forslag, at Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd opdeles i to i overensstemmelse med vedtægternes § 5.1, så Smaragdvej 1-5 danner én grundejerforening, alt mens Smaragdvej 7 og 9 danner en anden grundejerforening på følgende vilkår:

- 1. Grundejerforeningen opdeles i to, hvorefter Smaragdvej 1-5, 7100 Vejle danner en grundejerforening, alt mens Smaragdvej 7-9 fortsætter den eksisterende grundejerforening*
- 2. Grundejerforeningen opdeles økonomisk som om, at Smaragdvej 7 og 9 i første omgang aldrig var blevet optaget i den nuværende grundejerforening. Den nye grundejerforening, der dannes af Smaragdvej*

1-5, får derved de økonomiske midler der var på tidspunktet for Smaragdvej 7 og 9's indtræden samt hvad ejerlejlighederne for disse ejendomme har indbetalt i det omfang dette ej er forbrugt. Ud fra det økonomiske indestående i Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd af den 1. juni 2021 vil dette medføre, at den nydannede grundejerforening skal medtage et beløb opgjort til 172.399,71 kr.

3. Den fysiske opdeling skal ske på linjen for den ændrede belægning i vejen mellem matr.nr. 384g og matr.nr. 384d. (se bilag 1)

4. Parkeringsforholdene skal opdeles efter samme linje, hvorefter parkeringspladserne ud for matr.nr. 384d og 384e tilhører den nye grundejerforening, alt mens parkeringsforhold ud for matr.nr. 384f og 384g tilfalder Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd

5. Fremadrettede omkostninger til belysning på parkeringsområdet opdeles, så hvert grundstykke betaler for egen udvendig belysning

6. Fremadrettede omkostninger til fællesvej skal løbende betales forholdsmæssigt.

7. Den eksisterende grundejerforening, der fortsætter for Smaragdvej 7-9, 7100 Vejle, og ejeren af de pågældende ejendomme er ansvarlig for, udbedring af de skader, som er forvoldt i forbindelse med byggeriet af de pågældende ejendomme.

Beløbet under litra 2 fremkommer ved, at Grundejerforeningen Den Grønne Smaragds bankindestående pr. 26. maj 2021, i alt 359.687,21 kr. fratrækkes samtlige indbetalinger fra Smaragdvej 7-9, i alt 105.000 kr. for nr. 9 og 87.000 kr. for nr. 7. Som udgift medtages advokatombudsninger af 8. juni 2021, i alt 4.712,50 kr. Beregningen ser således ud som følgende:

359.687,21 kr. – 105.000,00 kr. – 87.000,00 kr. + 4.712,50 kr. = 172.399,71 kr.

Beløbet skal korrigeres pr. opdelingsdatoen, så udgifter og indtægter siden 26. maj 2021 indgår i den økonomiske opgørelse.

Forslag B

Det bringes i forslag, at der i Grundejerforeningen Den Grønne Smaragds vedtægter skal indsættes følgende bestemmelse: "Et medlem, der ejer flere ejendomme i Grundejerforeningen, er maksimalt berettiget til ¼ af det samlede antal stemmer i Grundejerforeningen."

Dirigenten meddelte, at forslag A krævede kvalificeret majoritet og at delforslag 7 efter dirigentens opfattelse ikke kunne vedtages, uden at ejerne af Smaragdvej 7 og 9 alle stemte for.

Forslag A: For stemte 11, mens 64 stemmer var i mod. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Forslag B: For stemte 11, mens 64 stemmer var i mod. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Der var endvidere af Frands Hansen og Jørgen Jacobsen fremsat følgende forslag:

1. På generalforsamlingen den 21-10-2021 blev det oplyst, at overdragelse fra Kristian Kryger til Grundejerforeningen af den resterende del af grunden havde fundet sted, hvorfor generalforsamlingen pålægger bestyrelsen inden 8 dage at fremlægge dokumentation for, hvornår Kristian Krygers selskab/selskaber har overdraget den resterende del af grunden til grundejerforeningen, ligesom denne dokumentation skal fremlægges med følgende beskrivelse/aftale:

a. beskrivelse af de ved overdragelsen konstaterede mangler, der skal udbedres (eksempelvis den utætte spunsvæg ud for nr. 7).

b. aftale om udbedring af fejl og mangler, der efterfølgende konstateres ved det afleverede område og de bygninger, der er opført på området - igen er spunsvæggen særdeles aktuell grundet fortsat udsivende vand og sand i store mængder.

2. At generalforsamlingen pålægger bestyrelsen inden 8 dage at oplyse årsagen til, at bestyrelsen ikke har fremlagt aftalen om overdragelsen på generalforsamlingen den 21-10-2021.

3. At generalforsamlingen pålægger bestyrelsen inden 8 dage at fremlægge aftalen, som berettiger Kristian Kryger til omkostningsfrit at bruge et antal parkeringspladser ved 7 og 9 til eget brug.

4. At generalforsamlingen pålægger bestyrelsen inden 8 dage at fremlægge den tinglyste aftale af den under 3 nævnte brugsret.

5. At generalforsamlingen pålægger bestyrelsen inden 8 dage at

fremlægge en oversigt over parkeringsarealet omkring Smaragdvej 7 og 9 med angivelse af de pladser, der anvendes i henhold til pkt. 3 og 4.

6. At generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at sørge for, at foreningens dokumenter inden 8 dage lægges på et fælles drev, hvor alle medlemmer kan læse alle dokumenter uden at skulle anvende specielle tjenester fra f.eks. Google.

7. At generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at sørge for, at samtlige dokumenter vedrørende ovenstående punkter 1 til 6 skal fremlægges for hvert enkelt medlem senest 8 dage efter generalforsamlingen.

Det blev af forslagsstiller anført, at forslaget fremsættes, da medlemmerne af Ejerforeningen Den Grønne Smaragd og Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd ikke mener, at de har adgang til relevante dokumenter vedrørende de i forslaget nævnte forhold.

Jim Mikkelsen oplyste, at der er lavet en digital samling af alle dokumenter, som foreningen er i besiddelse af, og at der tidligere er givet samtlige medlemmer adgang til denne dokumentsamling, jf. link i mødereferatet fra generalforsamlingen afholdt den 10. november 2021.

Der blev af flere medlemmer fra Ejerforeningen Den Grønne Smaragd og Andelsboligforeningen Den Grønne Smaragd rejst ønske om at se den servitut, som giver særskilt brugsret til p-pladser beliggende på de dele af grundejerforeningens areal, som ligger i tilknytning til Smaragdvej 7 og 9. Jim Mikkelsen forsøgte at finde dokumentet i dokumentsamlingen under drøftelsen af punktet, men kunne ikke umiddelbart finde dokumentet.

Jim Mikkelsen oplyste endvidere, at den nuværende bestyrelse ikke var i besiddelse af et overdragelsesdokument, hvorfor dette ikke kunne udleveres.

Umiddelbart efter afslutning af generalforsamlingen blev aftalen vedrørende brugsret til p-pladser dog fundet i dokumentsamlingen, og ligger således tilgængelig for medlemmerne.

Forslag blev sat til afstemning. For stemte 10, mens 64 stemmer var i mod. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Ad 8

Der var valg til 2 medlemmer til foreningens bestyrelse, valg af suppleanter og valg af revisor.

Du hidtidige bestyrelse bestod af følgende:

- Bjarne Bak (formand) – ikke på valg
- Venkatesh Duraisamy Jothi Prakasam (bestyrelsesmedlem) – ikke på valg
- Linda Nielsen (bestyrelsesmedlem) – ikke på valg
- Kristian Kryger – på valg (Genopstiller)
- Jim Mikkelsen – på valg (Genopstiller)

Der meldte sig ikke yderligere kandidater til bestyrelsen og derfor blev Kristian Kryger og Jim Mikkelsen valgt uden modkandidater

Til posten som suppleant meldte sig med førstnævnte som 1. suppleant.

- Morten Bennedsen
- Kalle Stærke

Der var ikke fremmødt yderligere kandidater, hvorfor ovenstående blev valgt som suppleanter.

Ad 9

Til posten som foreningens revisor blev Sven Erik Nielsen genvalgt.

Ad 10

Under punktet eventuelt tilkendegav Christian Andersen et ønske om, at der trods afstemningsresultatet gengivet ovenfor, blev arbejdet på en opsplitning af grundejerforeningen.

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig på følgende måde:

- Bjarne Bak, Formand
 - Linda Johanne Nielsen, Sekretær
 - Jim Frank Mikkelsen, kasserer
-

-
- Kristian Kryger, Bestyrelsesmedlem
 - Venkatesh Duraisamy Jothi Prakasam, Bestyrelsesmedlem

Aarhus den 20. maj 2022

Niels Holger Printz
Niels Holger Printz

Vejle den 20. maj 2022

Bjarne Bak
Bjarne Bak