



**Referat af ordinær generalforsamling i
Grundejerforeningen Nøragersminde
den 25. marts 2019 kl: 19:00**

**Kulturzonen, Nøragersmindevej 90,
2791 Dragør (Laden)**

Ad pkt. 1. Valg af dirigent:

Formanden Jens Christian Andersen bød velkommen og foreslog advokat Stig Nielsen valgt som dirigent. Valget skete enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, idet indkaldelsen var blevet lagt på foreningens hjemmeside den 13. marts 2019 og var blevet uddelt til medlemmerne den 15. marts 2019 og at der i alt var 91 grundejere repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 9 ved fuldmagt. Arne Jahn mente, at fuldmagterne var for bredt formuleret. Dirigenten godkendte fuldmagterne.

Ad pkt. 2 – Protokol:

Dirigenten henviste til at protokollen kan læses på hjemmesiden, således som det fremgår af dagsordenen.

Pkt. 3 – Bestyrelsens beretning:

Formanden Jens Christian Andersen aflagde beretning på vegne af bestyrelsen. Han henviste indledningsvist til at beretningen kan læses på hjemmesiden og i bladet. Herudover uddybede han enkelte afsnit af den skriftlige beretning. Heraf kan fremhæves, at formanden opfordrede medlemmerne til at se fremad konstruktivt efter de uoverensstemmelser der har været i den tidligere bestyrelse i løbet af det seneste år.

Samtidig udbad formanden sig input fra forsamlingen til hvorledes foreningen skal holde sin 100 års jubilæums fest, hvor der tidligere er hensat kr. 244.000,00 til fejringen.

Endvidere kom formanden ind på, at der havde været kritik fra visse medlemmer af at bestyrelsen ikke svarede hurtigt nok, når der blev skrevet mails til bestyrelsen. Formanden henviste til at der var tale om frivilligt arbejde og at bestyrelsen besvarede mails så hurtigt det kunne lade sig gøre, når der tages hensyn til at bestyrelsens medlemmer har arbejde og familieliv og at bestyrelsesarbejdet er frivilligt arbejde der håndteres om aftenen.

Endvidere opfordrede formanden til at der holdes en god tone i debatten på foreningens hjemmeside.

Endelig nævnte formanden at den nyligt afholdte fastelavnsfest havde været en succes med 160 deltagere.

Brian Møllebjerg ønskede bestyrelsen tillykke med det nyligt udkomne blad og beretningen og held og lykke med det kommende vejprojekt. I den forbindelse forespurgte han til status på projektet og gjorde opmærksom på, at han mente at det var kritisabelt at der kun var kommet et projektforslag fra Rambøll, når det tidligere var besluttet i vejudvalget, at der skulle indhentes 3 forslag.

Mark Diderichsen gjorde på vegne af bestyrelsen status over Rambøll projektet og oplyste, at bestyrelsen var utilfreds med samarbejdet med Rambøll og havde stoppet efter afregningen af det hidtil udførte arbejde og bestyrelsen har overvejet evt. at engagere et andet firma end Rambøll til at komme med projektforslag. Bestyrelsen har mange overvejelser dels om finansiering, tidsplan og udførelse for projektet og vil vende nærmere tilbage til dette. P.t. afventes et nyt forslag fra Rambøll. Når dette foreligger vil bestyrelsen indkalde til to møder i foreningen, hvor projektet/projekterne vil blive fremlagt. I øvrigt henviste Mark Diderichsen til artiklen i bladet om emnet.

Brian Møllebjerg gjorde opmærksom på at det tidligere var besluttet, at der skulle forelægge 3 forskellige forslag og dette skulle være 3 reelle alternativer og ikke blot forslag der minder meget om hinanden. Mark Diderichsen bekræftede, at dette var aftalt og tilstræbtes.

Morten Mertner fremkom også med kritik af Rambøll og forespurgte om Rambøll fortsat er inde i billedet som projekterende rådgiver og Mark Diderichsen bekræftede dette, men oplyste at bestyrelsen havde givet Rambøll en reprimande for ikke at have leveret det tilstrækkelige indtil nu.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Pkt. 4 – Fremlæggelse af regnskab:

Kassereren Ellen Bremholm gjorde opmærksom på, at hun først havde overtaget kassererposten den 27. januar 2019 og at 2018 regnskabet således var lavet af den tidligere kasserer, hvorfor hun foreslog at revisoren forelagde regnskabet. Revisor mente at det var kassereren der skulle forelægge regnskabet, hvilket hun således gjorde med den udtrykkelige bemærkning, at det ikke var hende der havde udfærdiget regnskabet.

Brian Møllebjerg forespurgte til stigninger i tilgodehavender hos medlemmer og kassereren oplyste, at disse tilgodehavender var udlignet d.d. Der var ikke yderligere bemærkninger til regnskabet, hvorefter det blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 5 – Fastsættelse af kommende års kontingent:

Formanden Jens Christian Andersen oplyste, at bestyrelsen foreslår samme kontingent for 2019 som for 2018 svarende til kr. 850,00 hvert halve år. Han oplyste, at bestyrelsen ikke mente at det var nødvendigt at hæve kontingentet så længe vejprojektet endnu ikke var vedtaget. Der var ingen bemærkninger til punktet, hvorfor kontingentet blev enstemmigt vedtaget i overensstemmelse med bestyrelsens forslag.

Pkt. 6 – Budget:

Kasserer Ellen Bremholm fremlagde budgettet og oplyste, at der ikke var de store variationer i dette i forhold til det tidligere budget for 2018. André Helder Allé forespurgte til hvorfor støtten til de gamles jul var taget ud af budgettet i forhold til tidligere år og spurgte endvidere til IT udgiften. Formanden Jens Christian Andersen oplyste, at IT udgiften skyldes indkøb af mikrofoner til brug for generalforsamlingen. Foreningen ved ikke om man fra år til år vil kunne låne udstyr og mener, at det var en god ide, at foreningen har sit eget udstyr. André Helder Allé nr. 6 forespurgte hvordan det kunne være, at udstyret allerede var købt og kassereren Ellen Bremholm oplyste at budgettet jo gælder for hele kalenderåret, hvorfor der ikke var noget unaturligt i, at en del af budgettet allerede var anvendt på generalforsamlingsdatoen.

Endvidere oplyste hun at det var bestyrelsens opfattelse efter at have drøftet dette med foreningens advokat, dirigenten at det ikke var i overensstemmelse med vedtægterne, at give

støtte til de gamles jul. Formand Jens Christian Andersen oplyste, at bestyrelsen mente at det ville kræve en vedtægtsændring, hvis der fortsat skulle gives støtte.

Lis Randa spurgte ind til hvorfor man ikke mente at det var i overensstemmelse med vedtægterne at give støtte til de ældre hvilket var et godt formål som var blevet støttet i mange år. Dirigenten oplyste, at han havde rådgivet bestyrelsen til at stoppe med denne betaling, idet det efter dirigentens opfattelse ikke er i overensstemmelse med foreningens vedtægter, at give støtte til dette i øvrigt særdeles gode formål. Årsagen hertil er, at foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser. Dirigenten har forstået det således, at de ældre mennesker som støttes ikke er medlemmer af foreningen og derfor vil det som udgangspunkt være i strid med foreningens vedtægter, at yde tilskud til aktiviteter som kommer andre end foreningens medlemmer til gode uanset hvor godt et formål det i øvrigt måtte være. Formanden Jens Christian Andersen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen vil se på spørgsmålet i forbindelse med en eventuel kommende revision af vedtægterne.

Maria Larsen gav udtryk for, at der var mange muligheder for at støtte godgørenhed og at medlemmerne kunne gøre dette individuelt. Brian Møllebjerg gjorde opmærksom på, at arrangementet for de ældre i øvrigt bliver støttet af kommunen og at foreningens medlemmer således bidrager til betalingen over skatten.

Jimmi Svend Rosendahl Andersen fra festudvalget oplyste, at festudvalget først for alvor var kommet i gang i år med at arrangere festen. Man forestiller sig at der vil komme et sted mellem 600 og 1000 deltagere i jubilæumsfesten og det overvejes at leje nogle telte som kan opsættes på Nøragersmindegården. Det har også været overvejet at leje Kongelundsfortet og det prioriteres også at der skal være noget god mad til arrangementet. Datoen den 9. maj 2020 overvejes ellers vil man holde det efter sommerferien engang i sensommeren. Arrangementet forventes at skulle vare fra kl. 16:00 til kl. 24:00. Det forventes også at der vil blive lejet en hoppeborg til børnene samt popkorn og slush-ice maskiner. Med hensyn til musik tænker man på at arrangere nogle lokale musikere til at spille. Der skal være mulighed for musik til alle alders grupper.

Udvalget overvejer også hvem der skal kunne deltage, om det alene skal være for nuværende ejere eller om også tidligere ejere skal kunne deltage. Der vil blive en vis egenbetaling til arrangementet og man regner med en egenbetaling på kr. 250,00 pr. person. Det overvejes også om der skal være salg af drikkevarer. Jimmi Svend Rosendahl Andersen forespurgte svar på hvem der skal gøre hvad i forbindelse med festen. Han foreslog, at det er udvalget der skal lave festen og bestyrelsen der skal komme med ideer.

Formanden Jens Christian Andersen gjorde opmærksom på, at festen i sin tid var vedtaget under pkt. eventuelt på en generalforsamling. Det forhold at der er hensat kr. 244.000,00 til engagementet gør ikke nødvendigvis at alle pengene skal bruges. Formanden værdsatte udvalgets arbejde. Formanden mente, at det var nødvendigt at foretage en ekstra afstemning nu for at være helt sikker på, at forsamlingen havde givet tilladelse til at beløbet blev brugt.

Anita, Tilborg Allé forespurgte til hvor mange penge festen måtte koste og dirigenten gjorde opmærksom på, at det lige netop var det emne der skulle stemmes om, idet forsamlingen skulle tage stilling til om der skal bruges kr. 244.000,00 som er reserveret.

André, Helder Allé sagde, at det ikke kan være en overraskelse for medlemmerne at pengene bliver brugt, idet beløbet var blevet hensat i årevis. Thomas Knudsen forespurgte om bestyrelsen sad med i festudvalget og formanden oplyste, at bestyrelsen gør dette. Bestyrelsen har ikke haft møde siden forslaget fra festudvalget kom og derfor har bestyrelsen ikke drøftet forslaget forud for generalforsamlingen. Han gjorde endvidere opmærksom på, at bestyrelsen ikke mener at der er behov for at der tages stilling på generalforsamlingen til detaljeringsgraden af festudvalgets forslag. Bestyrelsen vil efterfølgende i samarbejde med festudvalget komme med nærmere forslag.

Jimmi Svend Rosendahl Andersen gjorde opmærksom på at det fremgik at indkaldelsen at man skulle stemme om emnet så derfor ville han gerne nævne for generalforsamlingen, hvilke forslag udvalget arbejdede med. Han gjorde sig til talsmand for at det var festudvalget der skal planlægge festen når der var nedsat et festudvalg og ikke bestyrelsen. Peter Sikora gjorde opmærksom på, at

bestyrelsen træffer alle beslutninger i den daglige drift også vedrørende festen, ligesom bestyrelsen også træffer afgørelser i forhold til de udspil der kommer fra vejudvalget.

Kasseren Ellen Bremholm gav udtryk for, at hun godt kunne forstå frustrationen men at det alene er bestyrelsen der kan forpligte foreningen og gjorde opmærksom på, at der er afsat kr. 244.000,00 i regnskabet.

Flemming Larsen Limburg Allé gjorde sig til talsmand for, at der skal gives et mandat til udvalget om at bruge de 244.000,00 kr. som var tidligere hensat. Anita, Tilburg Allé oplyste, at festudvalget ikke har indhentet tilbud. Erik Sørensen Zaandam Allé støttede, at der skulle afsættes kr. 244.000,00 i budgettet og at det var beløbets størrelse der skulle stemmes om og ikke indholdet. John Jensen forespurgte om festudvalget skulle indhente priser og give disse til bestyrelsen. Mark Diedrichsen oplyste at udvalget var i gang med at indhente priser. Hvis maden skal have tilstrækkelig kvalitet så vil det være nødvendigt med en egenbetaling. Brian Møllebjerg Weendam Allé foreslog, at egenbetalingen bliver kr. 50,00 for børn og kr. 150,00 for voksne. Dirigenten sagde, at dette måtte udvalget og bestyrelsen senere tage stilling til.

Torsten Vester spurgte hvorfor hans vej Haag Allé endnu ikke er blevet lavet selv om det for flere år siden er aftalt, at der skulle lægges ny belægning på denne. Mark Diedrichsen oplyste, at bestyrelsen mener at det er forkert at bruge kr. 2.500.000,00 på at lægge belægning når overfladerne synker hurtigt igen. Det vil være at smide penge ud af vinduet, hvis man laver reparationer på nuværende tidspunkt hvor man ved, at der skal iværksættes et større projekt med nye kloaker og nye veje. På den baggrund har bestyrelsen holdt igen på dette midlertidige reparationsarbejde.

Formanden bekræftede dette og gav udtryk for, at projektet må ses som en helhed og man måtte holde på pengene indtil det samlede projekt var godkendt. Samtidig efterspurgte han om der var nye folk der ville melde sig til vejudvalget.

Herefter blev budgettet bragt til afstemning inkl. årets henlæggelse til jubilæumsfond og inkl. godkendelse af de hidtidige henlæggelser til denne fond.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Pkt. 7 – Indkomne forslag:

Shazi Alam Tilburg Allé motiverede sit forslag om at hæve bebyggelsesprocenten på 25% til 30%. Han oplyste, at det vil føre til en bedre udnyttelse af de små grunde og at kommunen er indstillet på, at godkende en højere bebyggelsesprocent hvis der kommer en indstilling fra grundejerforeningen.

Erik Sørensen gav udtryk for sympati for forslaget men mente at der, hvis forslaget bliver vedtaget ville være risiko for at der ville blive opført meget nyt kedeligt og stort byggeri. De store grunde ville kunne føre til at der kom meget stort byggeri eksempelvis en grund på 1200 m² vil kunne føre til et byggeri på 400 m²., hvilket vil blive skæmmende for områdets karakter.

Morten Mertner foreslog, at der blev stemt ja til forslaget. Forslaget vil øge ejendommenes værdi ved salg og det gjaldt om at udnytte kommunens goodwill til evt. at ændre bebyggelsesprocenten på nuværende tidspunkt hvor man vidste, at kommunen var positivt indstillet, idet det kunne være at der ville komme en ny politisk holdning til det senere således, at det ikke vil kunne ændres senere. Hvis foreningen vil regulere på husenes størrelse må man give kommunen besked om at man vil involveres i godkendelsesproceduren.

Brian Møllebjerg gjorde opmærksom på at der allerede på nuværende tidspunkt er ulovlige byggerier i foreningen. Derfor mente han at det var utrygt at vedtage forslaget. Endvidere gjorde han opmærksom på, at det ikke var givet at der vil blive set positivt på en indstilling fra foreningen hos kommunen.

Niels Olsen forespurgte om forslagsstilleren havde overvejet de økonomiske konsekvenser af forslaget. En større bebyggelsesprocent vil føre til en større ejendomsvurdering og en større ejendomsskat. Han forespurgte således til om forslagsstilleren havde indhentet tal fra en evt. mægler eller kommunen vedrørende dette. Endvidere forespurgte han om bestyrelsen har undersøgt, hvor mange enheder de store huse i givet fald må deles op i.

Shazi Alam oplyste, at han ikke havde foretaget undersøgelser hos kommunen eller ejendomsmægler.

Formanden sagde, at bestyrelsen heller ikke havde undersøgt forholdene nærmere. Bestyrelsen er bekymret over parkeringsmulighederne på vejene hvis bebyggelsesprocenten stiger er det muligt, at der vil blive bygget således, at parkeringspladserne på grundene vil blive mindre, hvilket vil medføre at flere vil holde på vejen. Allerede i dag er dette et problem.

Formanden gjorde i øvrigt opmærksom på at han ikke, bortset fra parkeringsproblemet havde nogen personlige indvendinger imod forslaget.

Brian Møllebjerg gjorde opmærksom på, at vejstykkerne ikke er tinglyst som værende en del af de enkelte grundejeres areal. Hvis dette bliver tinglyst, så vil grundene blive større og der kan af den grund bygges mere.

Formanden gjorde opmærksom på at grundejerforeningen ejer 1/3 af vejenes areal, resten er fordelt hos ejerne.

Det er ikke alle grundejere som har en del af vejen foran deres grund med i det tinglyste areal. Dette er forskelligt fra vej til vej.

Erik Sørensen gjorde opmærksom på, at hvis der kommer store huse som skæmmer, så vil de kunne nedsætte værdien af nabohusene.

Herefter bragte dirigenten forslaget til afstemning. Der var 29 der stemte for, 48 stemte imod og 8 stemmer var blanke. Forslaget var således faldet.

Pkt. 8 – Valg til bestyrelsen:

Annette Svendsen Alkmaar Allé gjorde opmærksom på, at da Jens Christian Andersen og Kenneth Schultz Passage er valgt på den ekstraordinære generalforsamling den 10. januar 2019 så mente hun ikke at de var på valg allerede nu, idet det ville medføre at bestemmelsen i vedtægternes § 4 om at bestyrelsen vælges med halvdelen af medlemmerne hvert andet år reelt ville være sat ud af kraft.

Erik Sørensen gjorde sig til talsmand for, at da man alene bliver valgt til bestyrelsen på en ordinær generalforsamling. Kan dem der bliver valgt på den ekstraordinære generalforsamling, alene være valgt frem til den førstkommende ordinære generalforsamling, idet dette fremgår af vedtægternes § 4.

Efter en kort drøftelse med bestyrelsesmedlemmerne konstaterede dirigenten, at bestyrelsen på grund af forløbet omkring valg ved den ekstraordinære generalforsamling i januar måned havde besluttet, at den samlede bestyrelse skulle stille deres mandater til rådighed ved en afstemning på denne ordinære generalforsamling.

På baggrund af bemærkningerne fra Annette Svendsen kunne bestyrelsen tiltræde, at Jens Christian Andersen og Kenneth Schultz Passage ikke var på valg på denne generalforsamling, idet de er valgt med en funktionsperiode frem til generalforsamlingen i 2020. Anja Boisen og Mikkel Sabroe genopstillede ikke. Erik Sørensen og Tom Jensen meldte sig og blev valgt uden modkandidater i afstemningen. Herudover konstaterede dirigenten, at Ellen Bremholm, Mark Diedrichsen og Kevin G.Nielsen var genvalgt uden modkandidater.

Pkt. 9 – Valg af bestyrelsessuppleanter:

Maria Larsen og Flemming Larsen blev valgt enstemmigt.

Pkt. 10 – Valg af revisor:

Per Marin blev genvalgt til enstemmig til revisor.

Pkt. 11 – Valg af revisor suppleanter:

Brian Møllebjerg og Torsten Vester blev enstemmigt genvalgt.

På dette tidspunkt i generalforsamlingen stillede Kim Meimand spørgsmålstegn ved det forhold, at der ved valget til bestyrelsen var blevet valgt to medlemmer af bestyrelsen fra en matr., idet Ellen Bremholm og Erik Sørensen ejer ejendommen i fællesskab. I den forbindelse mente Kim Meimand, at dette var problematisk, idet hver matr. kun måtte have en stemme.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der er forskel på det forhold, at hver matr. nr. alene må have en stemme på generalforsamlingen og så det forhold, at når der er valgt to bestyrelsesmedlemmer fra samme matr., så kan begge stemme i bestyrelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke i vedtægterne er forbud mod at der kan vælges to bestyrelsesmedlemmer fra det samme matr. nr. og at formålet med at sidde i bestyrelsen netop er, at man kan deltage aktivt og derfor også have stemmeret i bestyrelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at hvis man i forsamlingen fandt det forkert, at der var to bestyrelsesmedlemmer fra samme matr. nr., så skulle man have stillet modkandidater således, at de pågældende ikke begge var blevet valgt.

Dirigenten konstaterede herefter, at valgene var gennemført korrekt og at han ikke anså forholdet at der var to bestyrelsesmedlemmer valgt fra samme matr. nr. som værende i strid med vedtægterne.

Pkt. 12 – Eventuelt:

Janni, Arnhem Allé kritiserede, at der var en udlejer i grundejerforeningen der ejer flere ejendomme som udlejes til et stort antal lejere. Hun mente, at dette var til gene for naboerne når der var flere lejere på en ejendom og hun foreslog en henvendelse til kommunen om dette. Formanden oplyste, at bestyrelsen vil kigge nærmere på dette.

Per, Dorn Allé opfordrede til at der kom hjertestartere i foreningen. Den 28. april 2019 er der en indsamling igennem hjerteforeningen og han opfordrede til at få medlemmer til at deltage. Hvis der er 15 der deltagere i indsamlingen så kan man få en gratis hjertestarter fra hjerteforeningen.

Annette Svendsen opfordrede foreningens medlemmer til at bruge hjemmesiden i stedet for Facebook til kommunikation.

Erik Sørensen opfordrede til at hjemmesiden og facebook siden blev brugt til information i stedet for debat.

Jimmi Svend Rosendahl Andersen opfordrede til at fælles information blev uddelt til alle af hensyn til dem som ikke har internetadgang. Formanden oplyste, at man havde fravalgt omdeling da det var for dyrt at bruge spejderne til omdeling.

Maria Larsen takkede bestyrelsen for sin indsat og roste bladet. Hun forespurgte til hvornår det tidligere annoncerede arrangement hvor foreningens medlemmer skal besøge et bryghus finder sted. Formanden oplyste, at datoen endnu ikke er fundet, men den vil blive meldt ud fra bestyrelsen.

Der var ikke yderligere bemærkninger under pkt. eventuelt, hvorefter dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Kalundborg, den 18. juni 2019

Dirigent og referent
Stig Nielsen

