

Mødereferat – Bestyrelsesmøde	
Dato	08. oktober 2020, kl. 18:30 – 21:30
Sted	Kulturzonen
Til stede	Kevin Gyes Nielsen – Ellen Bremholm – Tom Jensen – Kenneth Passage - Erik Sørensen - Jens Christian Andersen
Fraværende	Maria Larsen – Peter Sikora
Referent	Kenneth Passarge
Dirigent	Kenneth Passarge

Udvalg	Formand	Øvrige bestyrelsesmedlemmer	Eksterne medlemmer
Vejudvalg	Tom	Kenneth, Peter	
Vejprojekt	Erik	Kenneth	Johnny
Økonomi	Ellen	Jens	
Kommunikationsudvalg herunder blad, hjemmeside, sociale medier	Kevin	Peter	
Vedtægtsudvalg	Erik	Maria	
Festudvalg	Peter	Maria	
Jubilæumsfest	Peter	Maria	
Fastelavnsfest mv.	Peter		

Fremsendte dagsorden:

- Nyt fra formanden
- Generalforsamling
- Vinterforanstaltninger
- Eventuelt

Kommentar til fremsendte dagsorden:

Ingen bemærkninger.

Punkt	Indhold Tekst med <i>kursiv</i> under indhold, angiver punktets referat fra tidligere møde. Teksten vil blive fjernet ved næste mødereferat, med mindre der er opfølgning på punktet. Tekst uden kursiv er nyt på det pågældende møde.
1	<p>Nyt fra formanden</p> <p>Jens har været til møde med de andre grundejerforeninger. Tilfældigt har Jens mødtes med en person som var med til at lave vores veje i sin tid. Han har stillet sig til rådighed for at svare på skrevne spørgsmål. Han har stadig rørdesignet som blev lavet i sin tid. Han vil gerne deltage i et møde med bestyrelsen. Flere foreninger mod nord er blevet påbudt at lave det med fjernvarme. De foreninger der havde afholdt generalforsamling, var alle nogen der var under 30, når de mødtes. Andre havde udskudt. Hvis byggeprocenten ændres fra 25% til 30%, kommer den til at bygge på Lokalplan 138. Lige nu har vi Lokalplan 43. Hvis ændringen måtte træde i kraft, vil det være muligt for grundejerforeningen at lave tillæg for særlige tilfælde i vores forening. F.eks. vejes beskaffenhed. Ændringen vil give ændringer, der bør noteres i hovedpunkter. F.eks. kommer alle overdækninger til at tælle med i bebyggelsesprocenten. Det var også vendt om kommunen vil overtage vejene. Deres svar var at vejene skal være opdateret til nuværende standard og derefter vil de evt. overtage. Der var også snak om at sammenslutningen af grundejerforeningen skulle gå sammen mod TDC, da størstedelen af dem også har problemer TDC.</p> <p>Jens får tilsendt en kalkyle for, hvordan bebyggelsesprocenten kommer til at ændre på ejendomsskatten m.m. Det bliver derfor snakket om i bestyrelsen hvornår noget er en "væsentlig ændring" i økonomien, som kræver en 2/3 af stemmerne ved en generalforsamling.</p>
2	<p>Generalforsamling</p> <p><i>Der var dialog om hvordan de indkommende punkter der skal vendes på generalforsamlingen skulle afvikles. Det blev diskuteret, hvordan den manglende dialog kan påvirke de forskellige punkter.</i></p> <p><i>Kevin kontakter det medlem der har stillet forslaget om hævnningen af bebyggelsesprocenten fra 25% til 30%. De resterende punkter er fra bestyrelsen eller dens medlemmer og vil blive udskudt til generalforsamlingen til næste år.</i></p> <p><i>Inden mødet var der det allerede blevet undersøgt, at det ikke er muligt at låne lokale på skolen eller i kirken. Muligheden for at afholde generalforsamlingen udendørs anses derfor som den bedste mulighed.</i></p> <p><i>Det skal skrives i indkaldelsen, at man opfordre folk til KUN at komme én pr. husstand og opfordre til at de fremmødte skal bære mundbind.</i></p> <p><i>Følgende punkter skal være på generalforsamlingen til afstemning:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Godkendelse af regnskab 2019 • Godkendelse af budget 2020 • Valg af bestyrelsesmedlemmer <ul style="list-style-type: none"> ○ 4 nye medlemmer samt genvalg af nogle af de eksisterende, iht. det tidl. omdelte medlemsblad <p><i>Afstemning om punkterne vil ske via brevstemme.</i></p>

	<p><i>Da vi er en tinglyst forening der jf. vedtægterne skal være 8 medlemmer, vil vi i tilfælde af der ikke bliver valgt nok til bestyrelsen, blive pålagt at hyre professionelt bestyrelsesmedlem som erstatning. Der er lavet en hurtig undersøgelse til mødet, hvor det er vurderet at aflønning vil til disse medlemmer vil være ca. 50.000 kr. pr eksternt medlem.</i></p> <p><i>Medlemmer der gerne vil stille op til bestyrelsen, skal melde deres kandidatur inden den 1. september.</i></p> <p><i>Dato for afholdelse: Generalforsamlingen er vedtaget til at blive den 30. september fra kl. 19.</i></p> <p><i>Peter laver indkaldelse til godkendelse senest den 1. september. Tom tager fat i Kulturzonen for at høre om det er muligt at låne græsplænen. Kenneth tager fat i Mark, for at høre om spejderne kan lave omdelingen i weekenden 12-13. september (senest mandag den 14.). Erik kontakter politiet for kravene ved afholdelse af et arrangement med vores forhold, som afholdes ude.</i></p> <p>Efter sidste møde har der været dialog med advokaten, som har gjort det klart, at vi ikke kan afholde generalforsamlingen, som forholdene er nu. Brevet fra advokaten er vedhæftet som bilag til dette møde. Når der åbnes op for at kunne mødes nok personer, vil det evt. kunne være muligt at afholde. Hvis der er flere deltagere, må det aflyses. Det vil i sådanne tilfælde anbefales fra bestyrelsen, at de kun deltaer én per husstand, men det er ikke noget der kan kræves.</p> <p>Ændring af bebyggelsesprocenten kræver en belysning af forskellen på de to lokalplaner (43 og 138 se pkt. 1). Jens skriver et oplæg til Facebook, hvor en lille gruppe personer kan frivilligt hjælpe med at udarbejde oversigten på forskellene. Jens fremsender de elektroniske udgaver af Lokalplan 43 og 138 til bestyrelsens medlemmer.</p> <p>Den ordinære generalforsamling udskydes til den næste ordinære i 2021, hvor der afholdes for både 2020 og 2021. Dette skyldes vi kører efter samme budget som tidligere år. Hvis der kommer en løsning der tager højde for advokatens forhold, vil dette naturligvis blive debatteret.</p> <p>Der er snak om forskellige lokationer, hvor det er muligt at samle mange personer. Bl.a. muligheden for at leje Kastrup Bio, Fields eller et hotel.</p>
3	<p>Vinterforanstaltninger Økonomisk kan vi gøre det som vi plejer. Dvs. en 2-årig aftale i ca. samme prisleje som tidligere.</p> <p>Tom har modtaget to økonomiske tilbud på vores nuværende forhold. Der mangler stadig et enkelt tilbud.</p>
	<p>Kontingent <i>Der opkræves det sædvanlige standard beløb der er trukket de sidste par år.</i></p>

4	Eventuelt Ingen bemærkninger.
	Næste møde Følgende datoer er foreløbigt afsat som bestyrelsesmøder: 19. november 2020.

Bilag 1 – Brev fra advokaten ang. afholdelse af generalforsamlingen



Fremsendt pr. mail: jenschristian.andersen@gfn.dk
Formand Jens Andersen

Dato: 29/09-2020

Journal nr. S14178

Sekretær: Bodil Lauritzen
bodil@machenhauernielsen.dk
Direkte nr. 59 55 00 04

Kordilgade 42
4400 Kalundborg
Tlf. 5955 0000
Fax 5951 4438

CVR: 20948787

Bank: Spar Nord Bank A/S
Reg. 9040, konto 6500009835

Vedr. generalforsamling i grundejerforeningen 2020 - Corona

Som aftalt skal jeg også på skrift komme med mine bemærkninger til spørgsmålet om hvorvidt grundejerforeningen kan/skal gennemføre generalforsamlingen i 2020.

Generalforsamlingen er tidligere blevet udsat fra efter vedtægterne, at skulle holdes om foråret til at skulle holdes onsdag den 30. september 2020. Baggrunden herfor er at regeringen forbød større møder i foråret således, at det ikke var muligt at gennemføre generalforsamlingen.

På baggrund af medlemmernes frygt for smitte er generalforsamlingen på ny blevet udsat, idet bestyrelsen vurderer ikke at kunne afholde en sikker generalforsamling den 30. september 2020.

Spørgsmålet er nu hvad der skal gøres, idet regeringen på ny har forbudt større forsamlinger og det er uvist hvornår disse restriktioner ophører.

Foreningen har 598 medlemmer. Det er efter den almindelige foreningsret således, at alle medlemmer har ret til at deltage på generalforsamlingen. Det er således ikke lovligt at afskære medlemmerne fra at deltage på generalforsamlingen. Situationen er således den, at hvis generalforsamlingen skal gennemføres, så indebærer det at alle deltagere skal have mulighed for at møde op og man kan ikke i døren forhindre medlemmer i at komme ind. Der kan således i hvert fald i teorien være op til 600 deltagere på generalforsamlingen, hvilket er i strid med det nuværende forsamlingsforbud, som i øjeblikket er på mere end 500 personer, såfremt alle sidder ned og har ansigtet mod en scene. Dette forsamlingsforbud gælder indtil videre til den 18. oktober 2020. Det er forbundet med bødestraf at gennemføre arrangementer i strid med forsamlingsforbuddet.

På den baggrund ville generalforsamlingen ikke lovligt kunne gennemføres den 30. september 2020, idet det er i strid med gældende lovgivning. Uanset at vedtægterne giver bestyrelsen pligt til at indkalde til en generalforsamling og afholde denne så er det således, at vedtægternes regler må vige for lovgivningens regler og bestyrelsen kan på denne baggrund ikke lovligt gennemføre en fysisk generalforsamling så længe der er forsamlingsforbud over 500 personer.

Vi har drøftet muligheden for hvorvidt man evt. kan afholde en "skriftlig generalforsamling". Jeg kan forstå, at I i bestyrelsen har drøftet hvorvidt man kunne udsætte beretningen skriftligt og så lade medlemmerne komme med skriftlige kommentarer hertil. Dette er naturligvis muligt, men det vil ikke kunne sidestilles med en generalforsamling. En generalforsamling er pr. definition et møde, hvor alle medlemmerne har mulighed for at være tilstede og hvor man på stedet kan give udtryk for sin holdning.

Finn Machenhauer
Advokat (L)
Partner

Stig Nielsen
Advokat (H)
Partner

Esben Roslev
Advokat (H)
Partner

Thomas Philip
Advokat (L)
Partner



Det kræver således dels en fysisk tilstedeværelse og dels en umiddelbarhed i drøftelserne, som ikke kan opnås ved skriftlig kommunikation mellem bestyrelsen og medlemmerne.

Det ses i praksis under Corona nedlægningen, at en række selskaber og foreninger har gennemført en virtuel generalforsamling, hvor alle medlemmerne har mulighed for at deltage i generalforsamlingen via et link således, at alle gives reel mulighed for at deltage. Dette er naturligvis en nødløsning, men en nødløsning der etablerer et forum som tilsvarende en almindelig generalforsamling.

For at kunne gennemføre en virtuel generalforsamling kræves det imidlertid, at der er hjemmel i foreningens vedtægter til at gennemføre en sådan. Af gode grunde har dette aldrig været overvejet tidligere i foreningen og der står således ikke noget i vedtægterne om at generalforsamlingen kan afholdes virtuelt.

Det fremgår af vedtægternes § 8 stk. 2, at der stemmes på generalforsamlingen "ved håndsoprækning" heraf fremgår at det forventes, at der er tale om en fysisk generalforsamling.

På den baggrund konkluderer jeg, at der ikke er hjemmel i vedtægterne til at afholde en virtuel generalforsamling. Belært af erfaringen for i år bør foreningen måske overveje på kommende generalforsamling, at vedtage vedtægtsændring der muliggør en virtuel generalforsamling.

Uanset at der ikke er hjemmel i vedtægten til at gennemføre en virtuel generalforsamling finder jeg, at bestyrelsen evt. kan indkalde til en virtuel generalforsamling ud fra nødrets betragtninger som en nødløsning. Hvis denne virtuelle generalforsamling skal kunne gennemføres lovligt, så indebærer det at alle foreningens medlemmer skal gives teknisk mulighed for at kunne deltage.

Hvis ikke dette kan sikres forsvarligt vil den virtuelle generalforsamling ikke kunne gennemføres. Jeg kan forstå på vores samtale, at dette vil være forbundet med betydelige omkostninger.

Efter min opfattelse bør man alene overveje at indkalde en virtuel generalforsamling, såfremt der er meget magtpåliggende emner der skal drøftes og at disse forhold ikke kan tåle en udsættelse.

Således som jeg har forstået, det er der ikke sådanne emner der ikke kan tåle udsættelse og jeg vil derfor fraråde, at man forsøger at gennemføre en virtuel generalforsamling. I den sammenhæng lægger jeg også vægt på, at da den virtuelle generalforsamling som udgangspunkt vil være i strid med vedtægten, så vil medlemmerne kunne anfægte de beslutninger der træffes på generalforsamlingen og efter min opfattelse står udgifterne, risikoen og besværet ikke mål med det man opnår ved en generalforsamling.

På den baggrund er jeg enig i, at bestyrelsen har aflyst generalforsamlingen overfor medlemmerne og meddeleler, at dette desværre er nødvendigt på grund af regeringens Corona restriktioner som ikke muliggør møder på mere end 500 personer.

Jeg mener samtidig at man bør orientere medlemmerne om, at man vil forsøge at afholde generalforsamlingen inden årets udgang, såfremt

regeringens Corona restriktioner lempes og det bliver muligt at gennemføre møder på op til 600 medlemmer. Såfremt Corona restriktionerne ikke lempes bør medlemmerne allerede nu orienteres om at det er muligt, at generalforsamlingen slet ikke afholdes i år og at dette medfører, at der først vil blive afholdt generalforsamling i 2021. Såfremt dette bliver aktuelt vil regnskab og beretning for både 2019 og 2020 blive behandlet hver for sig som særskilte punkter under generalforsamlingen i 2021.

Indtil den næste ordinære generalforsamling kan gennemføres fortsætter bestyrelsen som hidtil som en "forretningsbestyrelse". Det vil sige, at bestyrelsen kun vil træffe de allermest nødvendige beslutninger og betale sædvanlige udgifter, idet man afventer kommende generalforsamling og valg af nye bestyrelsesmedlemmer før man tager stilling til større beslutninger.

Jeg mener også, at I bør skriftligt beklage overfor medlemmerne at generalforsamlingen ikke gennemføres, men igen må I henvise til Corona restriktionerne og oplyse, at loven står over vedtægterne og at bestyrelsen først og fremmest er forpligtet til at overholde lovgivningens krav.

Med venlig hilsen
MachenhauerNielsen Advokater

Stig Nielsen
Advokat (H)
stig@machenhauernielsen.dk

