

Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Sct. Jacobikvarteret tirsdag den 25. oktober 2022.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning om foreningens virksomhed, fremlæggelse af revideret årsrapport og godkendelse af dette.
3. Valg af bestyrelse og revisor
På valg er:
Heidi Nielsen - modtager ikke genvalg
Ninna Bork Christensen – modtager genvalg
Jørgen Kohls – modtager genvalg
4. Forelæggelse af budget for det kommende år og fastsættelse af medlemsbidrag og bidrag til vedligeholdelse.
5. Indkomne forslag
Varde Kommune har ikke godkendt de på sidste års generalforsamling vedtagne nye vedtægter, som hermed er bortfaldet. Bestyrelsen foreslår, at foreningen anvender de indtil nu gældende vedtægter, og dermed ikke bruger ressourcer på at udarbejde et forslag til endnu et sæt nye vedtægter.
6. Eventuelt

Til sted var:

Ninna Bork Christensen, Carsten Lyndgaard, Hans Christiansen, Claus Hembo og Jørgen Kohls.

Jørgen bød velkommen og foreslog sig selv som dirigent:

1. Jørgen blev valgt som dirigent. Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig. Dette til trods for at generalforsamlingen normalt ville have været afholdt i april, men dette lod sig ikke gøre grundet manglende svar fra Varde Kommune vedrørende nye vedtægter. 208 stemmer var repræsenteret enten direkte eller via fuldmagt, og 9 stemmer var ikke repræsenteret. Der er i alt 217 stemmer.
2. Beretning fra formanden Jørgen Kohls, som kort redegjorde for aktiviteten i årets løb. Beretningen er gengivet i sin fulde længde her:

”Beretning om foreningens virksomhed:

Foreningens aktivitet i år 2021 har været meget begrænset, og der har kun været afholdt et bestyrelsesmøde – den 9. december 2021 – forud for generalforsamlingen for år 2020 den 14. december 2021.

LandSyd har foretaget opmåling af alle bygninger, som er tilknyttet GF Sct. Jacobi Kvarteret. Dette var en nødvendighed, så der kunne opkrævet korrekt medlemsbidrag i henhold til vedtægterne. Der betales bidrag af alle m2 bygninger dog ikke kældre, som er undtaget for bidrag. Hidtil har medlemsbidrag været opkrævet ud fra forventede m2 bygninger og også kældre. Dette er nu ændret, så der fremover betales for antal m2 bygninger men uden kældre. Der er i opkrævningen for januar 2022 reguleret for år 2020 og 2021, således at der er betalt det rigtige bidrag fra og med år 2020 på grundlag af den foretagne opmåling. Indtægterne i GF Sct. Jacobi Kvarteret er uændret herved, med fordelingen mellem medlemmerne er væsentligt ændret, og gennemført som besluttet på bestyrelsesmødet.

Opmålingen af bygningerne er godkendt af bestyrelsen og på generalforsamlingen den 14. december 2021, og danner nu grundlag for antal stemmer hos ejerne samt fordeling af medlemsbidrag.

Som opfølgning på sidste år debat om manglende renholdelse af fliserne på pladsen, har Flemming Schantz undersøgt forskellige muligheder for afrensning og fugning i forbindelse hermed. Flemming har opgaven, idet han ejer parkeringskælderen, og har sammen med GF Sct. Jacobikvarteret, interesse i, at fliserne renses uden at dette har indflydelse på belægningen under fliserne og længere ned mod taget af parkeringskælderen. Et område er forsøgt afrenset, og det gik fint, men der er udfordringer med den efterfølgende fugning, og dette er endnu ikke afklaret.

I forbindelse med sidste års generalforsamling den 14. december blev der fremlagt og vedtaget nye vedtægter, som var udarbejdet som en opfølgning på opmålingen af bygningerne, og for at tydeliggøre procedurerne i forbindelse med færdiggørelse af de uafsluttede byggerier. Processen herved var drevet af den tidligere formand Flemming Schantz og dennes advokat Jakob Gjørbo. Det fremgår ikke tydeligt af grundejerforeningens notater, hvordan mandatet og beslutningen herom blev foretaget.

Forløbet har været følgende:

Forslaget til nye vedtægter blev præsenteret for bestyrelsen den 9. december 2021, og var udsendt til bestyrelsesmedlemmerne forud for mødet. Jeg havde haft kendskab til udkastet en kort periode forud herfor, idet jeg, som kasserer, skulle udarbejde en ny fordeling af medlemsbidrag på grundlag heraf samt under hensyn til den nye opmåling – dette skulle udsendes sammen med øvrig materiale til bestyrelsesmødet og den senere generalforsamling.

Claus Hembo gjorde indsigelse mod udkastet til nye vedtægter, og oplyste, at han ville påklage disse til Varde Kommune, såfremt grundejerforeningen vedtog de nye vedtægter på generalforsamlingen. Udkastet blev vedtaget på generalforsamlingen, hvor advokat Jakob Gjørbo var dirigent, men som følge af manglende stemmer skulle de vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, som blev afholdt den 25. januar 2022.

Vedtægterne blev vedtaget, og indsendt til Varde Kommune, som reglerne foreskrev.

Claus Hembo gjorde indsigelser og klagede til Varde Kommune.

Varde Kommune behandlede sagen i perioden den 27. januar 2022 til 31.05.2022 uden at henvende sig til GF Sct. Jacobi Kvarteret med nogen former for spørgsmål eller supplerende oplysninger.

Varde Kommune havde udelukkende hørt på Claus Hembos forklaringer, og ud fra dette draget deres konklusioner.

Varde Kommune drager bl. a. deres konklusioner ud fra nogle forudsætninger, som ikke stemmer overens med grundejerforeningens regnskaber fra grundejerforeningens opstart og indtil nu, hvilket de kunne have set, hvis de havde spurgt grundejerforeningen eller læst de regnskaber, som de får tilsendt hver år.

GF Sct. Jacobi Kvarteret har svaret Varde Kommune, at vi accepterer, at de ikke kan godkende de nye vedtægter, men at vi ikke er enige i dele af deres konklusion. Hertil kommer, at vi stiller spørgsmål ved eventuel manglende sagsbehandling under forløbet, idet de overhovedet ikke har rettet henvendelse til grundejerforeningen, men kun har korresponderet med Claus Hembo.

Den tidligere formand og dirigenten på sidste års generalforsamling var fuldt og helt overbevist om, at vedtægterne ville blive godkendt af Varde Kommune, men sådan blev det ikke, og det efterlader sagen tilbage med et meget dårligt forløb. Set i bakspejlet havde det været bedre ikke at ændre noget, men blot fortsætte med de indtil nu gældende vedtægter, som Varde Kommune har godkendt. Det er der vi er nu, og 33.450 kr. fattigere – udgiften til advokat i forbindelse med nye vedtægter. Hertil kommer mange unødvendige drøftelser samt udført korrespondance.

Forholdet er behandlet på bestyrelsesmødet den 22. august 2022, og Varde Kommunes manglende godkendelse er taget til efterretning og der arbejdes ud fra de tidligere vedtægter. Bestyrelsen var enige om at se fremad og lægge forløbet bag sig.

På bestyrelsesmødet den 9. december 2021, forud for sidste år generalforsamling, blev det besluttet, at foreningen fremover selv fører regnskab, og har dermed opsagt administrationsaftalen med Aunbøl. Der er forholdsvis få bilag, og foreningen kan selv ordne dette til et mindre beløb. Fra år 2022 forestår Jørgen administrationen for et årligt honorar på 15.000 kr. Aunbøl fortsætter frem til 30. juni 2022. Overdragelsen i perioden efter 1. juli 2022 er gået uden problemer, og Aunbøl foretager lønudbetalingen til vicevæerten resten af år 2022.

Det er ligeledes besluttet at foreningens formand oppebærer et årligt honorar på 10.000 kr. for at forestå det primære arbejde med driften af grundejerforeningen, således at de øvrige i bestyrelsen primært deltager i møder mv., men ikke nødvendigvis aktivt inddrages i de daglige opgaver og beslutninger.

Tak for samarbejdet i det forløbne år.

Varde, den 25. oktober 2022

Jørgen Kohls"

Beretningen blev kort drøftet, og Claus Hembo redegjorde for sine synspunkter omkring proceduren i forbindelse med vedtagelsen på sidste års generalforsamling, som han mente have et forkert og uheldigt forløb. Hertil selve indholdet i de nye vedtægter, som han også på sidste års generalforsamling redegjorde for ikke var i overensstemmelse med reglerne, ifølge hans opfattelse. Det gav Varde Kommune ham senere medhold i.

Claus Hembo bemærkede ligeledes, at det ville være ønskeligt, hvis administrationen og repræsentanter fra bestyrelsen ikke var samme personer. Jørgen oplyste, at foreningen har en størrelse, hvor det er helt sædvanlig, at foreningens bestyrelse selv klarer opgaverne uden eksternt hjælp.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Jørgen fremlagde den reviderede årsrapport og uddybede de forskellige punkter, herunder specifikationer af omkostningerne mv. Efter drøftelse af enkelte punkter blev årsrapporten godkendt uden bemærkninger.

3. Ninna Bork Christensen og Jørgen Kohls blev genvalgt til bestyrelsen og Henrik Thede blev nyvalgt til bestyrelsen. Der var ikke andre opstillede kandidater. Ninna Bork Christensen blev genvalgt som revisor.
4. Budget for det kommende år blev vedtaget og fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende år blev vedtaget.
5. Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingen.
6. Under eventuelt blev der ikke drøftet yderligere.

Dirigenten spurgte om der var yderligere til generalforsamlingen, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter generalforsamlingen blev afsluttet.

Varde den 25. oktober 2022



Jørgen Kohls

Dirigent