

# EDVARD NIELSEN & Partnere

Advokat Bjarne Skov  
Algade 1 - 7  
4000 Roskilde  
Tlf. 4635 4017  
Sag nr.: 08788-BS/GRH

## Udskrift af generalforsamlingsprotokol for Grundejerforeningen Fjordager · Langager · Byager.

År 2010 den 24. august kl. 19.00 afholdtes på Trællerupskolen, Herslevvej 23 A, Gevninge, **stiftende** generalforsamling med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Vedtagelse af vedtægter. Udkast med bilag er vedlagt. Det bemærkes, at arbejdsgruppen er enig i det vedlagte udkast, bortset fra punkt 5.2 om kontingentfastsættelse. Der vil derfor på generalforsamlingen blive fremsat forslag om ensartet kontingentfastsættelse for alle parceller.
- 3) Valg til bestyrelse.
  - a) Valg af formand og et bestyrelsesmedlem for perioden fra stiftende generalforsamling til ordinær generalforsamling 2012.
  - b) Valg af yderligere bestyrelsesmedlemmer (højst 3) for perioden fra den stiftende generalforsamling til ordinær generalforsamling 2011.
- 4) Valg af revisor.
- 5) Forelæggelse og vedtagelse af budget. Det af arbejdsgruppen udarbejdede budgetforslag er vedlagt, idet fastsættelsen af kontingent for de enkelte parceller afhænger af vedtagelsen under punkt 2.

Byg- og planchef **Peter Østerbye**, Lejre Kommune, bød velkommen og orienterede i korte træk om situationen på baggrund af lokalplan 63 fra 2004.

Endvidere var mødt planlægger **Hanne Farlov**, Lejre Kommunes Byg- og planafdeling samt Lejre Kommunes advokat **Bjarne Skov**.

**Bjarne Skov** redegjorde for afviklingen af generalforsamlingen, der herefter påbegyndtes med dagsorden i henhold til indkaldelse.

#### **ad 1) Valg af dirigent**

**Bjarne Skov** havde tilkendegivet arbejdsgruppen, at han som et led i den samlede arbejdsopgave var villig til at påtage sig hvervet som dirigent og referent.

Der var ikke andre forslag, hvorefter **Bjarne Skov** betragtedes som valgt enstemmigt.

Dirigenten foreslog udpegning af stemmeoptællere. Følgende valgtes enstemmigt og med alle stemmer:

- **Henrik Leisner**
- **Else Strandgaard**
- **Inge Larsen.**

Med bistand fra stemmeoptællerne konstaterede dirigenten, at **79 grundejere** var repræsenteret, heraf 31 ifølge fuldmagter.

1 fuldmagt – afgivet af Essex Invest A/S og omfattende 24 ejendomme – var efter sit indhold bestemt til alene at lade fuldmægtigen – Jakob Stausholm – stemme for det med indkaldelsen af 4. august 2010 udsendte forslag til vedtægter, og det var i fuldmagten præciseret, at den ikke omfattede vedtægter i anden form end udsendte, med mindre anden aftale var indgået med fuldmagtsgiver.

Ingen øvrige fuldmagter indeholdt begrænsninger.

#### **ad 2) Vedtagelse af vedtægter**

Om det fremsendte udkast til vedtægter, der indeholdt en "kontroversiel bestemmelse" om udgiftsfordelingen og som følge deraf, jf. indkaldelsen, skulle sættes til afstemning i 2 ligeværdige udgaver, oplyste dirigenten, at kommunens formål i forløbet havde været at sikre, at grundejerne opfyldte deres forpligtelser til oprettelse af én samlet grundejerforening, og at grundejerforeningen i dens vedtægter påtog sig de opgaver/forpligtelser, som påhvilede den i henhold til lokalplanen.

Hvad grundejerne herud over vedtog/aftalte, herunder den interne fordeling af foreningens økonomiske forpligtelser, hverken kunne eller ville kommunen/advokat Bjarne Skov udøve indflydelse på, da dette udelukkende var et privatretligt anliggende. Derfor var vedtægtsudkastet naturligvis præget af, at arbejdsgruppen næsten udelukkende havde bestået af personer med baggrund i de "små parceller".

Der udspandt sig herefter en "heftig debat", hvor det konstruktive indslag gik på, at den af de små parceller foreslåede skævdeling af udgifterne gav grundejerforeningen et meget dårligt fundament og i realiteten opdelte medlemmerne i to fraktioner fra dag 1.

Dirigenten tilkendegav for så vidt angik afstemningsproceduren, at eventuelle ændringsforslag skulle behandles forud for afstemning af de "samlede vedtægter" og udleverede i øvrigt til alle et korrigeret bilag 2 udvisende de vejarealer og grønne områder, som kommunen har vedligeholdelsesforpligtelsen af efter overtagelsen. Arealet var udvidet i forhold til det tidligere fremsendte bilag 2.

### **Ændringsforslag**

- a) Betinget af at vedtægterne blev vedtaget i den form de var tilsendt grundejerne – det vil sige med differentiering af udgifter – stilledes der ændringsforslag til **punkt 9.2** om at de "små parceller" ved afstemningen skal vægtes med 0,75 mod 1 til "store parceller".

For forslaget stemte 36 imod stemte 43. Forslaget **forkastet**.

På forespørgsel om anvendelse af den til Jakob Stausholm udstedte fuldmagt kunne anvendes i denne sammenhæng bekræftede dirigenten dette. Når en fuldmagt giver fuldmægtigen ret til at stemme for et forslag om vedtægter i uændret form, ligger implicit heri fuldmægtigens ret til at stemme imod enhver ændring.

- b) Der fremsattes følgende ændringsforslag til **vedtægternes punkt 6.2, andet punktum**:

*"Foreningens formue tilhører medlemmerne i forhold til deres betalingsforpligtelser, jf. punkt 5.2."*

For forslaget stemte 55 (alle undtagen Essex Invest A/S). Ingen stemte imod. Forslaget **vedtaget**.

Efter ændringen af punkt 6.2, sattes de samlede vedtægter herefter til afstemning således:

- a) Differentiering af kontingentbetalinger, jf. punkt 5.2, i de udsendte forslag.
- b) Ensartet kontingent for alle.

Der rejstes igen forespørgsel om, hvor vidt den til Jakob Stausholm af Essex Invest A/S udstedte fuldmagt kunne anvendes til afstemningen, når nu der var foretaget vedtægtsændringer.

Da Jakob Stausholm på forespørgsel fra dirigenten oplyste, at der ikke mellem ham og fuldmagts giver var indgået anden eller yderligere aftaler bestemte dirigenten, at fuldmagten **ikke** kunne anvendes og således at stemmerne fra Essex Invest A/S ikke kunne regnes med.

For forslag a) stemte 19.

For forslag b) stemte 36.

Forslag b) **vedtaget**.

### **ad 3) Valg til bestyrelse**

a) Følgende ønskede at opstille til valg som formand for foreningen:

- 1) **Anne Stausholm**, Herslevvej 49,
- 2) **Miklos Bengtsen**, Fjordager 42

Efter at de to kandidater havde haft lejlighed til at præsentere sig stemte 19 for **Anne Stausholm** og 32 for **Miklos Bengtsen**, der herefter betragtes som valgt som formand.

**Anne Stausholm** valgtes enstemmigt og med alle stemmer herefter som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

b) Som yderligere bestyrelsesmedlemmer valgtes enstemmigt og med alle stemmer **Henrik Leisner**, Fjordager 48, **Brian Rosenkrantz**, Byager 13 og **Anne-Lise Wejdemann**, Fjordager 46.

Bestyrelsen består herefter af:

- **Miklos Bengtsen**, Fjordager 42 (formand)
- **Anne Stausholm**, Herslevvej 49

- Henrik Leisner, Fjordager 48
- Brian Rosenkrantz, Byager 13
- Anne-Lise Wejdemann, Fjordager 46.

#### ad 4) Valg af revisor

Som revisor valgtes enstemmigt og med alle stemmer **Kurt Christensen**, Fjordager 50.

#### ad 5) Forelæggelse og vedtagelse af budget

**Andreas Christensen** fra arbejdsgruppen gennemgik det med indkaldelsen fremsendte forslag til budget for perioden 1. september 2010 til 1. september 2011 med udgiftsbehov på 169.200 kr. og oplyste, at arbejdsgruppen var enige om budgetforslaget, der nok "skød lidt højt", men som dog var baseret på oplysninger fra kommunen om vedligeholdelsesomkostninger af de arealer, man skulle vedligeholde. På forespørgsel oplyste dirigenten, at etableringsomkostninger hovedsageligt bestod af advokatomkostninger samt tinglysningsgebyr. Sidstnævnte i relation til grundejerforeningens overtagelse af visse af Lejre Kommunes grønne områder (nord og vest for arealet).

Forslaget vedtoges enstemmigt og med alle stemmer.

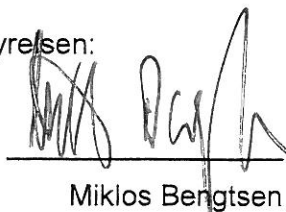
Generalforsamlingen hævet kl. 21.10.

Som dirigent og referent:

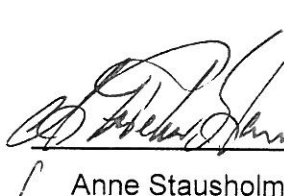


Bjerne Skov

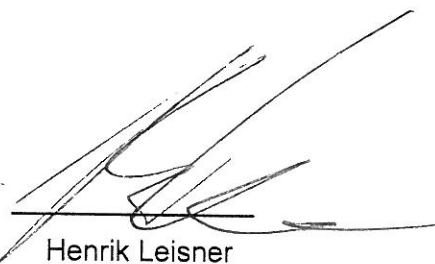
I bestyrelsen:



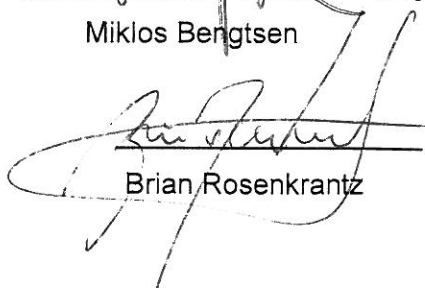
Miklos Bengtsen



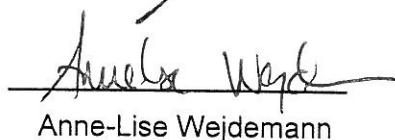
Anne Stausholm



Henrik Leisner



Brian Rosenkrantz



Anne-Lise Wejdemann