

Forslag til arbejde med nye vedtægter

31. juli 2019 | 13.13 | 169 KB

Fra:

Lars Bjarne Nielsen <lars.bjarne@tdcadsl.dk>

Til:

Bestyrelsen GHSGreve <bestyrelsen@ghsgreve.dk>

Kære bestyrelse

Jeg fremsender hermed følgende forslag til førstkommende generalforsamling, budgetgeneralforsamling 2019

Jeg har i forslaget til nye vedtægter ændret 1 stemme pr parcel til 2 stemmer pr parcel, men vil gerne have advokatens vurdering af, hvordan man genindfører en årlig generalforsamling rent praktisk (f.eks. kontingentspørgsmålet). Derfor er forslaget opdelt i flere delforslag. Jeg melder mig naturligvis som kandidat til et evt udvalg:

Til bestyrelsen for Grundejerforeningen Hedelyhaven-Søagerparken 7-201.

Forslag til Budgetgeneralforsamling 2019: forberedelse af vedtægtsændringer.

INDLEDNING TIL FORSLAGET

For nogle år siden arbejdede et udvalg på at foretage en samlet revidering af foreningens vedtægter, der er gamle og præget af delvist selvmodsigende ændringer. Vi udarbejdede vedlagte vedtægtsforslag, som jeg foreslår, at vi får gennemgået og evt. tilpasset, hvis der er nogle forhold, der ikke er gennemførlige i dag,

Jeg fremsætter derfor nedenstående forslag til vedtagelse på førstkommende generalforsamling. Eventuelt kan dette forslag samarbejdes med bestyrelsens eventuelle egne forslag.

Forslaget består af fire delforslag, a-d:

- a) Der afsættes 10.000 kroner til advokatbistand til udarbejdelse af nye vedtægter til vedtagelse på næstkommende generalforsamling.
- b) Der nedsættes et udvalg til i samarbejde med bestyrelsen at forberede de nye vedtægter.
- c) Som udgangspunkt benyttes vedhæftede forslag.

De vedhæftede vedtægter er udarbejdet på grundlag af standardgrundejerforeningsvedtægterne fra Planstyrelsen. Helt konkret er benyttet standardvedtægterne fra Middelfart Kommune, fordi de var tilgængelige på internettet.

Advokaten skal inddrages for at sikre, at eventuelle afvigelser fra standardvedtægterne, der findes i forslaget og eventuelle ændringer ikke giver nye problemer.

- d) Det udarbejdede forslag til vedtægtsændringer fremsættes på næstkommende generalforsamling i april 2020 (Regnskabsgeneralforsamling 2020).

BEGRUNDELSE FOR FORSLAGET:

Der er en række problemer med de nuværende vedtægter. Vedtægterne baserer sig oprindeligt på standardgrundejerforeningsvedtægterne fra Planstyrelsen, men er ændret ved en række forskellige lejligheder over en lang årrække. Disse ændringer har gjort dem svære at arbejde med, og i værste fald er der mulighed for misbrug i ond hensigt. Det foreslås, at de føres tilbage til standardvedtægterne så tæt, som det er muligt under hensyntagen til grundejerforeningens særlige behov.

De vigtigste problemer er, at det er uklart, hvem der har møderet og stemmeret til generalforsamlinger, hvordan man forholder sig til lejeres stemmeret, hvilke procedurer, der gælder for vedtægtsændringer og bestyrelsens råden. Disse uklarheder giver alvorlige muligheder for misbrug. En tilbageføring til standardvedtægterne vil fjerne en stor del af disse problemer, særligt forholdene om møderet og stemmeret til generalforsamlinger.

Desuden er der følgende bestemmelser, der er i modstrid med standardvedtægterne:

Tab af rettigheder ved restancer: §6

Medlemmer i restance fortaber ikke stemmeret- og valgbarhed, med mindre der er indledt inkassosag, og da først efter mindst en måned og otte dage. Det vil sige, at medlemmer, der i alvorlig grad har misligholdt deres forpligtelser i bestemte sager, kan få urimelig indflydelse på beslutninger om disse sager. Dette er i modstrid med standardvedtægterne. §6 er desuden i modstrid med, hvad der oplyses på indkaldelserne til generalforsamlingerne!

To generalforsamlinger om året: §7 og afledede paragraffer

Det er højst usædvanligt at afholde to generalforsamlinger i foreninger. Grundejerforeningens særlige arrangement med en budgetgeneralforsamling og en regnskabsgeneralforsamling betyder, at man ikke har overblik over årets resultat, når man skal vedtage kontingent og beslutte nye tiltag, samt at man ikke på fornuftig vis kan reagere på evt. ændringer i forhold til det budgetterede. Det er desuden til ulempe for medlemmerne, og mødedeltagelsen er normalt da også meget lav.

Udsendelse af forslag: Det er usædvanligt med så lang frist for indsendelse af forslag. Det må være muligt at stille forslag, når man har set regnskab og budget i indkaldelsen. De nuværende regler hæmmer foreningens udvikling. Standardvedtægterne opererer med en langt mildere regulering.

Ekstraordinær generalforsamling: §8

Bestemmelsen er uklar og muliggør den urimelige tolkning, at bestyrelsen skulle have 40 dages frist til afholdelsen, efter den selv har valgt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§9 Dagsordenen. Denne paragraf skal bringes i overensstemmelse med ændring af generalforsamlingshyppigheden til en om året.

§10. Stemmeret. Bestemmelsen er uklar. Her tales pludselig om såvel "parceller" og medlemmer, hvilket åbner for tvivl om, hvem der har stemmeret: Alle beboere på parcellen eller kun ejerne (det ER ejerne). Her bør stå "medlemmer". Desuden bør der tages højde for, at andre (beboere, kommunen, indkaldte eksperter) kan få MØDE- og evt TALERET til generalforsamlingen, ligesom lejeres forhold skal afklares.

I standardvedtægterne er dette problem løst ved at definere repræsentationen i de indledende paragraffer og ikke under generalforsamlingen.

Det er uklart, hvem der kan få fuldmagt. Ifølge standardvedtægterne er det andre medlemmer, beboere eller lejere. I grundejerforeningens vedtægter er det ikke defineret. Det vil sige, at ikke-medlemmer kan få

stemmeret til generalforsamlingen. Og hvad med medlemmer i restance: Vil de kunne repræsentere en anden pr fuldmagt, selv om de har tabt stemme- og valgretten?

Antallet af mulige fuldmagter, man repræsenterer på generalforsamlingen, bør desuden reduceres til to pr medlem.

§11. Referat: Det er uhensigtsmæssigt, at referatet skal godkendes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer: Hvad, hvis de fratræder på selv samme generalforsamling? Det bør være nok, at formanden underskriver på vegne af bestyrelsen, at og dirigenten underskriver på vegne af generalforsamlingen, jf. standardvedtægterne.

§13 - 15, bestyrelsen og dens råden: Grundejerforeningens vedtægter er her meget omstændelige, især med hensyn til konstituering og repræsentation. Men især mangler der fornuftige bestemmelser om selvsupplering til at imødegå det problem, der opstår, hvis bestyrelsen ikke længere består af 6 medlemmer. Dette har før givet anledning til uenighed. Her opererer standardvedtægterne med mulighed for selvsupplering indtil næste ordinære generalforsamling. Desuden bør det overvejes, om kassereren SKAL være et medlem, som det er tilfældet nu. Standardvedtægterne åbner mulighed for ansættelse af forretningsfører o.l. Dette kan være hensigtsmæssigt, hvis der mangler egnede kassererkandidater til bestyrelsesposterne.

§13a. Honorarer: Det bør overvejes, om det skal være muligt at ansætte hjælp til bestyrelsen (forretningsfører/kasserer e.l.) i fornødent omfang efter generalforsamlingsbeslutning, jf. standardvedtægterne.

§16. Regnskab. Det bør overvejes, om man behøver de rigide tidsfrister, der er nedskrevet her. Der er mildere formuleringer i standardvedtægterne, der blot sikrer revisorerne rimelig tid til deres arbejde. Desuden skal denne paragraf revideres efter antallet af generalforsamlinger pr. år.

§17. Større økonomiske beslutninger. Denne paragraf er total forvansket i forhold til den oprindelige. Den optræder nu misvisende og giver anledning til tvivl om generalforsamlingens myndighed over bestyrelsen: Det virker som om, bestyrelsen kan råde uden om generalforsamlingsbeslutninger i sager med beløb på under 20% af foreningens årlige budget. Dette er MEGET uheldigt. Man bør overveje at fjerne paragraffen.

Til gengæld mangler der bestemmelser, der tydeliggør omhu med henlæggelser til større arbejder såsom kloakker, asfalteringer o.l. Her bør det overvejes, hvordan man tydeliggør henlæggelser i budget og regnskab, så de kun kan ændres efter informeret beslutning på en generalforsamling.

§17a. Vedtægtsændringer. Der er krav om kvalificeret flertal ved vedtægtsændringer, og halvdelen af medlemmerne skal være mødt frem. I modsat fald kan de evt. vedtages på en efterfølgende generalforsamling med kvalificeret flertal, men formuleringerne er ændret i forhold til standardvedtægterne, så bestemmelserne er uklare. Dette udgør i værste fald mulighed for kup. Det bør fremgå tydeligt, at fremsatte vedtægtsændringsforslag SKAL vedtages med kvalificeret flertal af de fremmødte på generalforsamlingen for at kunne vedtages på en efterfølgende generalforsamling. Ellers står man i den groteske situation at et vedtægtsændringsforslag kan vedtages med færre stemmer, end der oprindeligt afviste det på den første generalforsamling!

Lars Bjarne Nielsen

Søagerparken 79

Vedhæftede filer:

