

Ekstraordinær Generalforsamling Grundejerforeningen Bogfinkevej/Blåmejsevej den 27. oktober 2005

Deltagere: 43 medlemmer. Hertil kommer 24 fuldmagter.

Beslutningsreferat:

- Ingen indvending mod generalforsamlingens lovlighed.
- Mere end 2/3 af forslagsstillerne var til stede, så forslaget kunne behandles.
- Dagsordenens gyldighed blev sendt til afstemning. 25 stemte for og 9 imod. Dagsorden vedtaget.

1) Forslag til opdeling af Grundejerforeningen Bogfinkevej/Blåmejsevej

Med udgangspunkt i de uoverensstemmelser mellem de forskellige parceller med ikke ensartede interesser foreslås det, at Grundejerforeningen opdeles i 3 selvstændige foreninger for de enkelte homogene områder samt at der opstilles 'spilleregler' for de fælles områder og forhold af fælles interesse.

Af hensyn til forhold af fælles interesse foreslås det, at:

- Der oprettes et fælles vejudvalg med henblik på den fremtidige drift af de fælles vejarealer. Det fælles vejudvalg henvender sig til Teknisk Udvalg med henblik på indkaldelse til vejsyn til fordeling af de fremtidige udgifter til vedligeholdelse af de fælles veje.
- Der oprettes et udvalg for det fælles friareal med henblik på den fremtidige drift af det fælles friareal i henhold til lokalplanen nr. 46.
- Grundejerforeningens egenkapital pr. 30. september 2005 fordeles til de 3 nye selvstændige foreninger efter antal medlemmer i hver forening.

For forslaget stemte: 26 tilstedeværende og 12 fuldmagter: i alt 38.

Imod forslaget stemte: 17 tilstedeværende og 12 fuldmagter: i alt 29.

I henhold til Grundejerforeningens vedtægter blev forslaget jvnf. kravet om 2/3's flertal ikke vedtaget.

2) Forslag fra Erik Nørskov om yderligere informationer (se bilag).

For forslaget stemte: 17 tilstedeværende + 12 fuldmagter: i alt 29.

Imod forslaget stemte: 25 tilstedeværende + 11 fuldmagter. i alt 36.

Forslaget blev ikke vedtaget.

*John Michael
Brand*

Som referent:


MOGENS BIRKEBÆK
ADVOKAT
Sønder Allé 9 • 8000 Århus C

Forslag

Som det fremgår af den vedhæftede korrespondance, har grundejerforeningen tidligere drøftet en opsplitning af foreningen – ikke i 3 enheder, men i 5 enheder.

1. Bogfinkevej 1- 37,
2. Bogfinkevej 39-79,
3. Bogfinkevej 2-44,
4. Blåmejsevej 1-13 samt
5. fællesareal med legeplads m.m.

Denne opsplitning blev drøftet på grundejerforeningens generalforsamling i 2002, hvor forslaget blev nedstemt enstemmigt. Afstemningsresultatet blev fremsendt til Hinnerup kommune som på deres byrådsmøde april 2003 valgte at følge generalforsamlingens afstemningsresultat.

Som det også fremgår af korrespondancen er en opsplitning særdeles kompliceret, bl.a. fordi Hinnerup kommune sandsynligvis ikke er i besiddelse af dokumentation for alle detaljer i sagen og fordi Grundejerforeningens vedtægter ikke angiver hvordan opsplitningen kan gennemføres juridisk og økonomisk.

Jeg vil derfor stille følgende forslag:

For at sikre, at alle juridiske og økonomiske aspekter af opsplitningen er belyst og fremlagt på den ekstra ordinære generalforsamling og derved undgå eventuelle efterfølgende civile søgsmål og erstatningskrav mod forslagsstillerne m.fl., er det nødvendigt at forslagsstillerne redegør for følgende forhold, inden grundejerforeningen beslutter sig for en opdeling:

1. Forslagsstillerne skal fremlægge en plan for hvordan de 3 nye områder skal se ud – herunder argumentere for hvorfor foreningen skal opdeles i 3 områder og ikke som tidligere i 5 områder.
2. Forslagsstillerne skal fremlægges en plan for fælles arealets fremtid (område III i lokalplan 46 §2).
3. Forslagsstillerne skal redegøre for samtlige økonomiske konsekvenser af opsplitningen, herunder fremlægge dokumentation for eventuelle "ekstraordinære" opsplitningsomkostninger til f.eks. advokat og tinglysning.
4. Forslagsstillerne skal fremlægge forslag til nye fordelingsnøgler for betaling af bidrag til de forskellige områder herunder fremlægge forslag til hvordan de vil løse ansvarsfordelingen mellem de forskellige foreninger og arbejdsopgaver.
5. Forslagsstillerne skal fremlægge budgetter for hver af de 3 nye foreninger som dokumenterer at der ved opsplitningen opnås en samlet besparelse for alle grundejere.
6. Forslagsstillerne skal fremlægge forslag til vedtægter for hver af de nye foreninger.
7. Forslagsstillerne skal redegøre for de juridiske forhold på Bogfinkevej 39-79 og hvilken indflydelse disse vil have på beslutningerne på den ekstra ordinære generalforsamling. Det drejer sig bl.a. om følgende:
 - a. Hvem ejer vejen ind til Bogfinkevej 39-79 (dvs. hvem har skødet på vejen) og dermed forpligtelsen til at foretage f.eks. udskiftning af belægning.
 - b. Hvem ejer "de arealer" – på Bogfinkevej 39-79 - som ikke er udmatrikuleret i forbindelse med udstykningen og som ikke er vej.
 - c. Hvem ejer de carporte, som er opført på det areal beskrevet i punkt b
 - d. Jeg vidende om, at der tinglyst ejerforeningsvedtægter på de "lave" bygninger på Bogfinkevej 39-79 som har retsvirkning for hele området "Bogfinkevej 39-79". Der skal således redegøres for om disse forhold påvirker opdelingen.
 - e. Jeg har tidligere har opfordret beboerne på Bogfinkevej 39-79, og haft besøg af en af beboerne og igen opfordret til, at anlægge erstatningskrav mod deres rådgivere (advokat og ejendomsmægler), for at få kompensation for de bevislige fejl der er i forbindelse med flere af handlerne. Har forslagsstillerne forsøgt denne mulighed for at få "kapital til at "udskiftning af belægningen".

Som alternativ til ovenstående foreslår jeg at forslagsstillerne, for egen regning, ansætter en advokat, som pålægges at udarbejde et juridisk og økonomisk responsum, som belyser ovenstående forhold og som forelægges en ny generalforsamling som beslutningsgrundlag.

Hinnerup, den 8. oktober 2005

Erik Nørskov