

REFERAT

af stiftende generalforsamling af Grundejerforeningen Præstelunden tirsdag den 22. august 2023

Møde indkaldt af advokat Jens Jacob Halling (H) på vegne Randlevej ApS jf. indkaldelse til grundejerne i lokalplanområdet jf. lokalplan 1109 med følgende dagsorden:

- A. Valg af dirigent og referent.
- B. Vedtagelse af foreningens vedtægter jf. vedlagte forslag (**bilag 1**).
- C. Valg af bestyrelsesformand (2 års valgperiode).
- D. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (2 års valgperiode).
- E. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (1 års valgperiode).
- F. Valg af 2 suppleanter (2 års valgperiode).
- G. Vedtagelse af drifts- og likviditetsbudget og fastlæggelse af bidrag jf. vedlagte forslag (**bilag 2**).
- H. Valg af revisor og revisorsuppleant.
- I. Eventuelt valg af administrator.
- J. Beslutning om overtagelse af og meddelelse af fuldmagt til bestyrelsen til at foretage de nødvendige tinglysningsmæssige ekspeditioner i forbindelse med tilskødning af de grønne fællesarealer, nærlegepladser, opholdspladser, støjvolde og støjskærme, som grundejerforeningen skal tilskødes hhv. vedligeholde iht. lokalplan 1109, pkt. 11.3 og pkt. 11.4, som fremgår af vedlagte oversigtskort (**bilag 3 og 4**), og af deklaration om støjvold af 27. december 2022 (**bilag 5**).
- K. Beslutning om tinglysning af de jf. pkt. B vedtagne vedtægter for "Grundejerforeningen Præstelunden" på de af ejerforeningen tilskødede/tilhørende arealer jf. pkt. J.
- L. Eventuelt.

Sted: Montra Odder Parkhotel, Torvald Køhlsvej 25, 8300 Odder.

Kl.: 19.30

Advokat Jens Jacob Halling bød velkommen og oplyste, at indkaldelsen til stiftende generalforsamling var foretaget på vegne Randlevej ApS, idet Randlevej ApS nu havde solgt de sidste grunde, og idet Randlevej ApS i forbindelse med sit ophør som grundejer gerne ville bistå med, at grundejerne fik

stiftet den grundejerforening, som grundejerne har pligt til at stifte og være medlem af jf. lokalplan nr. 1109, pkt. 11.2. Dagsordenen jf. indkaldelsen blev gennemgået og fulgt i det følgende.

A. Valg af dirigent og referent

Jens Jacob Halling blev valgt som dirigent og referent, og konstaterede, at der var fremmødt grundejere henholdsvis ved fuldmagt var repræsenteret grundejere svarende til 62 matrikler/boligparceller af de i alt 97 matrikler/boligparceller i lokalplanområdet jf. lokalplan nr. 1109 (62/97).

B. Vedtagelse af foreningens vedtægter jf. vedlagte forslag (bilag 1)

Advokat Jens Jacob Halling oplyste indledningsvist, at forslaget til vedtægten var udarbejdet ud fra vedtægter, som var blevet godkendt i tilsvarende udstykninger, og at Odder Kommune forud havde fået forelagt og godkendt udkastet.

Forslaget til vedtægten jf. bilag 1 blev gennemgået og følgende punkter i forslaget til vedtægten blev diskuteret/gav anledning til bemærkninger.

Ad pkt. 3.1.: Flere grundejere påpegede, at de ikke ønskede at overtage fællesarealerne i den foreliggende stand. Det blev i den forbindelse drøftet, at grundejerne's vedtagelse af udkastet til vedtægt ikke samtidig medførte, at grundejerne havde overtaget fællesarealerne, idet dette først skulle behandles og træffes beslutning om under dagsordenens pkt. J.

Det blev endvidere drøftet, hvorvidt det detaljeret burde og kunne fremgå af pkt. 3.1., hvad grundejerforeningens drift og vedligeholdelsesforpligtigelser omfattede henholdsvis ikke omfattede, herunder hvorvidt det var muligt konkret at undtage "belysning", som kommunen ville drifte og vedligeholde, og "nærlegepladser", som ikke eksisterede.

I den forbindelse blev Lokalplan nr. 1109, pkt. 11 gennemgået, og det blev drøftet, at pkt. 11, kun helt kortfattet og generelt oplister grundejerforeningens drift og vedligeholdelsesforpligtigelser, som navnlig er afgrænset geografisk, idet der herudover kun fremgår følgende af lokalplanens punkterne:

"11.3 Veje og stier udskilles matrikulært og forbliver tilskødes Odder Kommune. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de grønne fællesarealer inden for lokalplanområdet – herunder vedligeholdelse og opretholdelse af beplantning."

”11.4 Inden for området skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer, herunder snerydning (gælder ikke offentlige veje). Desuden skal foreningen forestå etablering af nærlegeplads og/eller opholdspladser. Grundejerforeningen/grundejerne skal bære den fremtidige vedligeholdelse af boligvejene efter vejlovgivningens bestemmelser.”

og

”11.7. Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.”

Da grundejerforeningens vedtægter ikke må være i strid med lokalplanens bestemmelser jf. lokalplanens pkt. 11.7, er vedtægtens pkt. 3.1. reelt blot en sammenfatning af lokalplanens bestemmelser.

Det blev i den forbindelse drøftet, at de konkrete forpligtigelserne til at drifte og vedligeholde fællesarealerne ikke kan udledes af vedtægten, som kun udgør ”rammen”, idet de konkrete forpligtelser kan være såvel indskrænket som udvidet i forhold til de aftaler, som er og bliver indgået med Odder Kommune, forsyningsværker m.fl. for eksempel vedrørende belysning, søer/regnvandsbassiner, m.m.

Flere grundejere bemærkede, at det konkret fremgik af Odder Kommunes hjemmeside, at ejerskabet samt drift og vedligehold af ”belysningen” var overdraget til/tilhørte kommunen, hvorfor pkt. 3.1. burde ændres, således ”belysning” udgik. Det blev herefter besluttet på generalforsamlingen at ”belysning” skal udgå af pkt. 3.1.

Tilsvarende bemærkede flere grundejere, at det var unødvendigt at have ”nærlegepladser” indskrevet i pkt. 3.1., idet der ikke eksisterede ”nærlegepladser” på Præstelundens område. Det blev besluttet på generalforsamlingen at beholde ”nærlegepladser” i vedtægternes pkt. 3.1., idet ”nærlegepladser” udtrykkeligt fremgik af ordlyden i lokalplanens pkt. 11.4., og idet sådanne ”nærlegepladser” måske ville blive oprettet på et senere tidspunkt.

Flere grundejere mente også at det var uklart ud fra lokalplanens ordlyd, om de skulle overtage vedligeholdelsen af de ”søer/regnvandsbassiner”, der befinder sig på Præstelundens område, og at driften og vedligeholdelse af søer/regnvandsbassiner måtte påhvile Odder kommune og/eller forsyningsgesellschaft, hvorfor ”søer/regnvandsbassiner” burde udgå af pkt. 3.1. Det blev besluttet, at det skal fremgå af pkt. 3.1., at ”søer/regnvandsbassiner” ikke er omfattet af Grundejerforeningen Præstelundens vedligeholdelsespligt.

Ad vedtægternes pkt. 5.19 og pkt. 5.20: Det blev drøftet, at "lige år" bør ændres til "ulige år" i pkt. 5. 19 og "ulige år" bør ændres til "lige år" i pkt. 5.20, idet det igangværende år er et ulige år. Der var konsensus for dette på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen besluttede in konsensus at vedtage vedtægterne med de ovennævnte rettelser.

C. Valg af bestyrelsesformand

Morten Møllerup, Præstelunden 41, og Jens Rønholt, Præstelunden 16, stillede op til valg som bestyrelsesformand. Begge kandidater præsenterede sig selv.

Der blev afholdt en skriftlig afstemning, hvor Morten Møllerup fik 14 stemmer, og hvor Jens Rønholt fik 48 stemmer.

Jens Rønholt blev derfor valgt til bestyrelsesformand.

D. Valg af bestyrelsesmedlemmer 2 års valgperiode og

E. Valg af bestyrelsesmedlemmer 1 års valgperiode.

Følgende kandidater stillede op til valg til bestyrelsen

- Pernille Søgaard Bakke Mattesen, Præstelunden 38
- Jens Ulrik Nielsen, Præstelunden 83
- Morten Møllerup, Præstelunden 41
- Frank Murberg, Præstelunden 63

som kort præsenterede sig selv.

Det blev besluttet in konsensus, at alle 4 bestyrelsesmedlemmer blev valgt, og at bestyrelsen selv valgte valgperioden for de enkelte bestyrelsesmedlemmer og i øvrigt selv konstituerede sig. De valgte bestyrelsesmedlemmer blev enige om at konstituere sig således, at Morten Møllerup og Jens Ulrik Nielsen skal sidde 2 år i bestyrelsen, og at Pernille Søgaard Bakke Mattesen og Frank Murberg skal sidde 1 år i bestyrelsen.

F. Suppleant

Henrik Uldal, Præstelunden 49, og Michael From Ballerini, Præstelunden, 34 blev valgt til suppleanter.

G. Vedtagelse af drifts- og likviditetsbudget og fastlæggelse af bidrag jf. vedlagte forslag (bilag 2)

Udkastet til budget, som er udarbejdet efter et skøn og under hensyntagen til de udgifter Randlevvej ApS har afholdt til drift og vedligeholdelse, blev gennemgået og drøftet.

Det blev drøftet og på bestyrelsesformand Jens Rønholt ønske "ført til referat", at bidraget udgør kr. 3.500,00 pr. matrikel/boligparcel, hvorfor grundejere som ejer flere matrikler/boligparceller skal betale et bidrag på kr. 3.500 pr. matrikel, hvilket for eksempel gælder HM Byg ApS, der ejer 13 matrikler/boligparceller i etape 4, og derfor skal betale 13 bidrag af kr. 3.500,00 indtil forpligtelsen er overdraget til en ny ejer.

Budgettet blev herefter vedtaget in konsensus.

H. Valg af revisor og revisorsuppleant

I.

Ove Nielsen, Præstelunden 28, stillede op som revisor. Ove Nielsen oplyste, at han tidligere har været økonomichef, og at han derfor har erfaring inden for dette område. Ove Nielsen blev herefter valgt som revisor af generalforsamlingen.

Anette Poulsen, Præstelunden 30, stillede op som revisorsuppleant. Anette Poulsen blev herefter valgt som revisorsuppleant.

J. Eventuelt valg af administrator

Det blev besluttet, at man ikke ønskede en administrator, idet bestyrelsen blev pålagt at varetage administrationen af grundejerforeningen.

K. Beslutning om overtagelse af og meddelelse af fuldmagt til bestyrelsen til at foretage de nødvendige tinglysningsmæssige ekspeditioner i forbindelse med tilskødning af de grønne fællesarealer, nærlegepladser, opholdspladser, støjvolde og støjskærme, som grundejerforeningen skal tilskødes hhv. vedligeholde iht. lokalplan 1109, pkt. 11.3 og pkt. 11.4, som fremgår af vedlagte oversigtskort (bilag 3 og 4), og af deklaration om støjvold af 27. december 2022 (bilag 5).

Pkt. J og bilagene 3 – 5 blev gennemgået og drøftet, og det blev besluttet, at grundejerforeningen ikke skulle overtage arealerne i den aktuelle stand, og at bestyrelsen skulle forhandle med Randlevvej ApS og HM Byg ApS vedrørende udbedring af mangler, manglende vedligeholdelse, mm. Bestyrelsen blev samtidig meddelt fuldmagt til at indgå aftale om udbedring, overtagelse, drift og vedligehold af de i pkt. J angivne arealer, m.m. med bl.a. Randlevvej ApS, HM Byg ApS, Odder Kommune, forsyningsværker, m.fl., herunder meddelt fuldmagt til at indgå aftale om og foretage de nødvendige tinglysningsmæssige ekspeditioner i forbindelse med overdragelse af de i pkt. J angivne arealer, m.m.

L. Beslutning om tinglysning af de jf. pkt. B vedtagne vedtægter for "Grundejerforeningen Præstelunden" på de af ejerforeningen tilskødede/tilhørende arealer jf. pkt. J.

I forlængelse af ovenstående pkt. J blev det besluttet, at de Jf. pkt. B vedtagne vedtægter kan tinglyses på de arealer, m.m., som grundejerforeningen får tilskødet, og at bestyrelsen har fuldmagt til at foretage de i den forbindelse nødvendige tinglysningsmæssige ekspeditioner.

M. Eventuelt

Frank Murberg, Præstelunden 63, foreslog, at der blev fokuseret på "nabohjælp", eksempelvis at man havde en fælles trailer, fælles skur med redskaber eller lignende, og der blev oprettet en facebookgruppe, så grundejere kan komme i kontakt med hinanden, foreslå aktiviteter, m.m.

Jens Ulrik Nielsen, Præstelunden 83, tilsluttede sig, og han vil som medlem af bestyrelsen tage tiltag til, at der vil blive lavet en facebookgruppe og en e-mail til bestyrelsen, således medlemmerne af foreningen kan skrive direkte til bestyrelsen.

Pernille Søgaard Bakke Mattesen, Præstelunden 38, var af den opfattelse, at der var for mange uvedkommende i den nuværende facebookgruppe. Hun foreslog derfor, at der blev oprettet en ny facebookgruppe, som bestyrelsen kontrollerer.

Ove Nielsen, Præstelunden, Præstelunden 28, ønskede, at Grundejerforeningen Præstelunden overtog hjemmesiden "Præstelunden.dk", som i dag ejes af Randlevvej ApS. Dette vil bestyrelsen lade indgå i forhandlingerne med Randlevvej ApS.

Jens Rønholt, Præstelunden 16, ønskede grundejernens samtykke til, at bestyrelsen må overtage de e-mailadresser, som Advokatfirmaet Sønderby Legal har modtaget i forbindelse med tilmelding til den stiftende generalforsamling. Der blev givet samtykke til dette af alle de fremmødte på generalforsamlingen.

Odder, den 22. august 2023

Dirigent/Referent:

Advokat Jens Jacob Halling (H)

Bestyrelsesformand:

Jens Rønholt

Bestyrelsesmedlem:

Pernille Søgaard Bakke Mattesen

Bestyrelsesmedlem:

Jens Ulrik Nielsen

Bestyrelsesmedlem:













Morten Møllerup

Bestyrelsesmedlem:

Frank Murberg

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Jens Jacob Halling Advokat febde8f0-6011-4568-9d62-0f52fe28a2e5 2023-09-29 12:35:10Z	  Jens Rønholt Bestyrelsesformand 63e6454e-b53c-4135-8048-73eb28fc5ac5 2023-09-29 14:27:09Z
  Pernille Søgaard Bakke Mattesen Bestyrelsesmedlem 6bff727f-dbf8-4a59-ab87-66f2b1f23c28 2023-09-30 06:25:41Z	  Jens Ulrik Nielsen Bestyrelsesmedlem 0fc25ec3-0286-45ad-8c57-49637cca7c1c 2023-09-30 10:21:54Z
  Frank Murberg Bestyrelsesmedlem 650cc1d1-fed8-471a-b96a-46914acddc9b 2023-10-01 06:52:42Z	  Morten Møllerup Nielsen Bestyrelsesmedlem 2032afab-cbba-4a11-a015-3f216c59fe05 2023-10-01 20:10:57Z

Dokumenter i transaktionen

Referat af stiftende generalforsamling 22 august 2023.pdf	Nærværende dokument
VEDTÆGTER GRUNDEJERFORENINGEN PRÆSTELUNDEN.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.