

# Referat fra den ekstraordinære generalforsamling d. 29. nov.

## Ekstraordinær generalforsamling i Røde Vejmølle Park Herstedøster Skole, Musisk Rum Nord, tirsdag d. 29. nov. 2016

### 1. Valg af dirigent, sekretær og stemmetællere.

Dirigent: Peter Pagh, D70

Sekretær/referent: Kim Matthäi Leland, P40

Stemmetællere: Hugo P76, Henning D13, Henrik D3, Kresten P96

Der var 100 parceller repræsenteret heraf 11 ved fuldmagt, dermed var der 200 stemmer.

### 2. Bestyrelsens beretning

### 3. Orientering om regnskab 2015/16

#### 3.1 Kontingentrestancer

#### 3.2 ComX tilgodehavender

#### 3.3 Skatteproblem med bestyrelseshonorar

Der henvises til den omdelte skriftlige beretning.

Den tidligere kasserer Lona Skjorbæk har valgt at træde ud af bestyrelsen. Foreningen ønsker ikke at gøre krav gældende mod den tidligere kasserer, da de økonomiske uregelmæssigheder ikke er sket for egen vindings skyld, men skyldes et tab af indsigt og overblik.

I stedet for Lona indtræder Jan Lund, D109 i bestyrelsen. Ny kasserer er Henrik Eg, D39.

Peter Pagh (PP): Nu er der mulighed for spørgsmål og bemærkninger til redegørelsen.

Ole D107: Det er i en sørgelig og beklagelig anledning, vi er her. Jeg trøster mig ved, at det ikke er underslæb. Men på den anden side er der noget, der ikke hænger sammen ift. det udsendte materiale og den mundtlige fremlæggelse. Det er heller ikke klædeligt, at man med en underliggende tone truer sig til at sige: "Hvis det ikke bliver som vi vil have det, så kan I rende og hoppe". Udover de valgte medlemmer har vi en "tillidsmand"; nemlig den kritiske revisor. Hvad er hans bemærkninger?

Fin Hansen, kritisk revisor H70: Omkring spørgsmål til kritisk revisor. Jeg har fungeret et helt år, lagt beretning i maj 16. I 2014 gjorde et medlem bestyrelsen opmærksom på, at der manglede et revisorprotokollat. Jeg ville gerne sammen med Eli se protokollatet. Bestyrelsen svarede, at det var et internt dokument. Det tager jeg som, at man er bekendt med indholdet. Det har man så fået af revisoren. Jeg fik regnskaber og bilag inden generalforsamlingen i maj 2016 og kunne lige nå at skrive under inden generalforsamlingen. Kunne ikke gå dybt i det, men prøvede ihærdigt at give en beretning. Efter maj begyndte bestyrelsen at undersøge de her sammenhænge, som nu er kommet på tavlen. Jeg har været til to møder med formanden og den nye kasserer, og jeg har skrevet spørgsmål, som jeg ville have fokus på. Når jeg bliver spurgt her, vil jeg sige: Jeg har set en opstilling om, hvem der skylder penge inden for 3 år inden for forældelsesloven. Når der går mere end 3 år, er det svært at få pengene. Der var lavet et notat om hvem der skyldte for 4. og 5. år. Nogle medlemmer vil gerne betale mere end for 3 år. Det er der lavet aftaler om, står der. Det er ikke sikkert, pengene er gået ind, men de skulle gerne komme. Det er en del af indtægterne på tavlen. Så er der institutionerne, som jeg også har skrevet om. Jeg har svært ved at se, at når man ikke er blevet godkendt, hvordan man så kan skyldes noget. Svend referer til borgmesteren, som skrev til os, at kommunen aldrig har været medlem af vores forening og derfor ikke skulle betale. Jeg har ikke set noget i vedtægterne om, at man kan optage andre end parcellere. Offentlige institutioner er ikke nævnt. Så det er måske ligegyldigt at forholde sig til institutionerne. For de tre år, man evt. skulle betale, har vi afskrevet. I sidste regnskab var der afskrevet 24.000 for 2013-14 og 24.000 for 2014-15, og i regnskabet var der 16.500 i underskud. Så allerede de sidste 3 år der ikke betalt penge, så de er afskrevet. Men der er en usikkerhed i skemaet.

Omkring ComX, sagde jeg sidst, at opstillingen var svær. Men der skulle være ca. 180 medlemmer, der har betalt og 110, der manglede. Men jeg syntes, det var svært at se ud af oversigten. Hvis man kan få skattevæsenet og bestyrelsen til at enes om at trække 256.000 tilbage og et skattefrit beløb, er det godt for foreningen. Så står der ca. 100.000 kr. tilbage. Det er så det, der foreløbigt er sat af som tab. Så ved man ikke, om den eksterne revisor vil slippe nogle penge eller køre en sag på det. Hvis han betaler svarende til 100.000 kr., så kommer man ud af misøren uden en udgift. Min opgave er at sikre, at der ikke kommer sådan en post. Fremover vil man ændre sine forretningsgange, så man forebygger skader som de her. Det kalder jeg en risikoplan. Det svarer til, at hvis jeg har et sommerhus og et træ på 30 m, som står 2 m fra huset, så må jeg overveje, om jeg vil fælde det eller lade forsikringen betale. Jeg har spurgt bestyrelsen, om man overvejer at tegne en bestyrelsesforsikring. Der findes også underslæbsforsikringer. Man kan se fra parcelhusejernes landsforening, at de går op i hvordan deres forsikring er. Der kommer flere og flere sager. Bestyrelsen har ikke en sådan forsikring i dag. Hvis bestyrelsen bliver personligt erstatningsansvarlig, er det temmelig mange penge. Derfor er det vigtigt at finde ud af, om bestyrelsen har prøvet at gøre tingene op. Det er ikke

nogen rar situation, hverken for os i salen eller bestyrelsen. Bestyrelsen har arbejdet ihærdigt på at få styr på pengene. Det skulle være sket for længe siden. Det her burde være kommet frem for længe siden. Jeg har undret mig over, at man ikke har en kontrakt med den eksterne revisor om, hvad vi skulle have ud af den aftale. Det havde jeg gerne set. Men omvendt - hvis man skal have en ny revisor, kan man finde ud af, hvad der skal stå i sådan en kontrakt, så den er dækkende. Hvis man har en ekstern administrator, som bestyrelsen lægger op til, er det måske ikke nødvendigt med en revisor, men man kan så klare sig med 2 kritiske revisorer.

Svend Tanke Nielsen, formand (STN): Vedr. det første mht. revisionsprotokollatet: Det var rigtigt, at du ikke fik det den gang. Jeg opfattede det som bestyrelsens interne arbejdsredskab. Jeg havde ikke set det før, men jeg blev klogere af din bemærkning. Så den synes jeg, vi kan parkere.

Den beretning, du fremlægger, kan jeg langt henne ad vejen støtte. Vi har faktisk fået pengene. Vi har fået pengene ind på bankkontoen, på nær enkelte tilfælde, hvor der er tvist mellem nuværende og forrige ejer. Det beløber sig til ét halvårs kontingent. For de større skyldnere, har vi indgået et frivilligt forlig med 3 restanter. Den ene har betalt fuldt ud ifbm. salg af hus. De forlig, vi har fået underskrifter på, indebærer, at hvis der sælges, skal gælden betales via salget. Der er et fast afdrag med 1.000 kr. pr. md. og en mindre rente. Der har ikke været krævet renter af dem, der har været i restance inden for en 5 års periode. Nogle har betalt mindre end de skulle, så måtte vi fortælle dem, at de skulle betale lidt mere. Så vi har fuldstændig styr på de 240.000 kr.

Lars, D36: Vedr. de uanbringelige 256.000 kr. Det er en stor post i det, man afskriver. Hvor stor er sandsynligheden for at vi kan få de penge hjem? Når vi afskriver dem nu og reducerer tabet til 96.000, og hvis SKAT siger nej, så står vi stadig med et tab på 353.000.

Jakob Rørbæk P25: Det virker som om, der er gjort et stort stykke arbejde med grønne områder og medlemmerne. Jeg vil sige tak for den gode beskrivelse. Jeg synes, det er et godt initiativ ift. revisoren. Jeg kunne godt tænke mig en grundigere forklaring af ansvar og konsekvens. I har forklaret omkring kassereren, at I ikke mener, der skal rejses krav. Hvad med de kritiske revisorer gennem tiden? Og hvad med bestyrelsen og formanden? Formanden skal stort set sætte sin kruseduller lige så mange steder som kassereren.

Jørgen, H54: Det er en værre redelighed. Når jeg kigger totalt på udviklingen af foreningen, så synes jeg, vi har en velfungerende forening og bestyrelse. Men det her er amatøragtigt. Men jeg tror ikke, vi kan gøre det om. Vi skal videre. Tabet er i størrelsesordenen 100.000 kr., det kan vi klare. Men hvad vil man gøre fremover? Noget lignende kan jo også ske hos en administrator, han er jo ikke et orakel. Jeg forventer, at bestyrelsen lærer af det her og er mere agtpågivende fremover. Jeg håber ikke, vi til næste generalforsamling får præsenteret et tilsvarende rod i carportlauget. Sejler det også der? Det har vi en interesse i at vide.

Finn P112: Sagen mod den statsaut. revisor - er der indgået forlig, eller har man en advokat med?

Omkring restancerne: Jeg har været medlem af en grundejerforening i et sommerhusområde. Da det er tinglyst, at man skal betale til foreningen, kan man gøre udlæg i folks huse.

Maciej, H90: Til at starte med virkede det til, at det kørte rigtig godt i foreningen. Men nu kigger jeg mere kritisk på det. Det er mig en gåde, at man kan have restancer mere end et år tilbage. Jeg kan huske, da vi købte huset, fik vi klart at vide, at vi skulle betale. At nogen så ikke har betalt i 10 år, det må være bevidst fra deres side. Der mangler noget kommunikation ml. bestyrelsen og de medlemmer, der ikke har betalt. Man må tale med folk - mere skal der ikke til. Se selv - I har fået en stor del af pengene hjem, når I begyndte at kommunikere.

STN: Der er jo kommunikeret. Vi sender kontingenter ud via PBS. Når der ikke er overensstemmelse mellem hvem der ejer huset og hvem, står på listen, så går det galt. Når man så ikke laver en kontrol, går det endnu mere galt. Det er det, der er sket. Opgørelserne blev sendt til den tidligere ejer. Den nuværende ejer troede måske, det gik gennem banken. Nogle har betalt ét halvår, så ikke næste halvår. Men ja, det havde været nemt at gå over og spørge: Hvad hedder du? Og så få det ført ind. Men uanset hvad, har man selv som medlem en pligt til at tilmelde sig. Vi taler jo om 20-25 restanter, så det er trods alt en mindre del af medlemmerne. Vi har gjort, hvad vi fandt nødvendigt for at samle pengene ind. Kontrollen af kontingenterne er ret simpel, men hvis man ikke gør det, så sker der ikke noget. Vi fik at vide, at der ikke var restancer. Differencen troede vi, knyttede sig til ComX, og er det i mine øjne ikke underligt, at posten stiger, fordi foreningen betaler hurtigere tilbage end medlemmerne. Derfor er den gået igennem sværdslag. Det er meget få spørgsmål, der har været stillet til den post. Revisoren burde have kontaktet bestyrelsen om det her for mange år siden. Men det ændrer ikke ved, at vi i bestyrelsen er ansvarlige. Vi har ikke været involveret i selve opkrævningen og afregningen. Vi har støttet på revisorens bemærkninger om, at det var i orden. Der er to fra bestyrelsen, der giver OK, før noget bliver betalt. På den måde synes vi, der har været styr på det.

Jeg kunne godt have ønsket mig input fra revisorens side. Mht. andre kritiske revisorer - også der gælder, at det jo er medlemmer, der stiller sig frivilligt til rådighed. Finn er en kritisk revisor, som vi kan mærke og føle - det har vi intet imod. Vi har haft vores diskussioner, og Finn og jeg har også haft diskussioner før den tid. Tingene har udviklet sig på en måde, som ikke var til at gennemske for almindelige dødelige. I andre sammenhænge sammensætter man bestyrelser efter behov, sådan er det ikke i en forening som den her. Man går ikke rundt og spørger: Har du kassereregenskaber? Har du formandsegenskaber? Vi i bestyrelsen har stillet op, fordi vi gerne ville gøre en indsats for foreningens ve og vel og drift. Vi kunne måske have været smartere. Det kan man godt klandre os for, det er OK. Der skal være noget, der 'trigger', at der er noget galt, ellers opdager vi det ikke.

Revisoren har haft mange muligheder for at fortælle os, at der var noget galt. Hans afskrivninger på det seneste regnskab har han gjort af egen drift, det har han ikke vendt med os. Når man ikke har set protokollen, kan man ikke se, at det er afskrivninger af institutionernes kontingent.

Vedr. carportlauget: Det er ikke mit indtryk, at der er rod. Vi har dog brugt alle pengene til at lave tag for - de er betalt af medlemmernes bidrag og laugets penge. Der bliver indkaldt til et møde - medlemmerne har en ret til at få at vide, hvordan pengene er brugt. Men det er ikke sådan, at pengene samler støv. Der bliver bl.a. repareret afløb, hvor afløbene bare var stukket ned i jorden. Det var der ikke nogen, der så dengang. Det må have virket længe. Vi har en ung mand, der prøver at tømme tagrenderne inden vintersæsonen, så de er fri for blade.

Jørgen H54: Men mangler der indtægter i carportlauget?

STN: Alt bliver opkrævet af samme beløb. Kontingentindbetalingerne bliver fordelt på 5 poster.

Jørgen H54: Men forholdsmæssigt mangler der penge i carportlauget?

STN: Ja, det gør der.

STN: Vedr. skat af honorar: Realiteten er god nok. Vi kan også bare vælge at gøre det. Det er bestyrelsesmedlemmernes penge, som de ikke har fået. Når vi giver afkald på pengene, kan vi gøre det. Det drejer sig om 8 år. Det med det uanbringelige går på, at pengene blev sendt til Skat, og så kom de tilbage som uanbringelige for Skat. Så prøvede man igen og fik dem igen.

Fin, kritisk revisor, H70: Men de 256.000 bliver trukket fra. Hvad er sandsynligheden for, at vi får de 256.000. Er det vores penge?

STN: Det er bestyrelsesmedlemmernes penge, og vi giver afkald på dem. Revisoren kunne have anbefalet omkostningsreduktion i stedet for honorar, så havde vi været ude over det bøvl.

Vedr. forældelse - der er ikke noget, der er forældet. Vi har fået pengene. På nær den ene, som i øvrigt stadig er inden for forældelsesrammen. Et medlem skriver under på refusionsopgørelsen sammen med advokat. Han skal betale sit kontingent, uanset hvad der står.

Fin: Jeg oplever mit kritisk-revisor-arbejde på den måde, at når jeg beder om et møde, så er det godt, at man kigger på, hvad der står på kassebeholdningen og bankbogen. Det har jeg ikke haft mulighed for denne gang. For mig var det vigtigt, at man rent faktisk fik pengene ind. Kontoen er blevet mindre - der er trukket nogle penge ud til Væremøllen. Ellers plejer der at være mange penge i kassen. Jeg har ikke nået denne gang at konstatere, at de 240.000 er gået ind. Men det siger Svend, at de er. Selv om der er en regel på 3 år, har nogle restanter været så venlige at betale udover de 3 år. Mht. skatten, så har bestyrelsesmedlemmerne prøvet at løfte det. Når Lona har lavet en beregning på, hvad man får i honorar. Så kan man få 1/3, resten har man taget til skat. Det er mange år, hvor bestyrelsesmedlemmerne har haft et kæmpe træk. Når man har en indkomst i forvejen, så er det en B-indkomst. Skat kan kontrollere, hvad der bliver indbetalt for hvert enkelt medlem. Hvert medlem har selv et udestående, men samtidig er det et udestående for os. Men jeg kan ikke forklare, hvor meget det enkelte bestyrelsesmedlem har indberettet for sig selv. Det er jo vigtigt. Det er svært at vide, om SKAT vil købe den her disposition. Hvis man overgår til skattefri omkostningsdækning, så træder det i stedet for det gamle system.

For nogle år tilbage havde man en sag med 2-3 medlemmer, som ikke ville betale til ComX-lån. Bestyrelsen satte en advokat på, og kort inden inkasso-sagen skulle starte, ville de alligevel gerne betale. Men foreningen havde haft udgifter til advokaten. Derfor besluttede bestyrelsen en mere fast rykkerprocedure. Men vi kan se, at den ikke er fuldkommen. Hvis man har de moderne ting, hvor man bogfører på computer, kan man få et driftsregnskab ud to gange om året. Så kan man sige - første gang man skal have orientering om regnskaberne, så får man et driftsregnskab med budgetlagte indtægter og reelle indtægter. Det er det system, jeg forstår, bliver anderledes, når man går over til en ekstern administrator.

Lars D36: Uanset hvad tabet bliver, har bestyrelsen gjort sig overvejelser over, hvordan tabet skal dækkes? Via kontingentforhøjelse eller besparelser?

Jakob P25: Bestyrelsen har altså besluttet sig for, at der ikke kan gøres krav mod den tidligere kasserer eller sig selv?

STN: Jeg vil ikke sige, at vi ikke har lavet fejl. Men det er ikke fejl, der er lavet bevidst. Nogle vil måske kalde det naivitet.

Morten P118: Mht. honorarer og skat. Er der svaret skat af det? Hvor meget bliver tabet? Det står uklart for mig. For mig handler det om udygtighed. Der er ikke noget ond vilje eller underslæb, sådan udlægger jeg det. Jeg er selv formand for en mindre forening. Når vi har revision og revisionsprotokollater, er det hele bestyrelsen, der skriver under. Det undrer mig, at det ikke er foregået.

STN: Det er fordi, vi aldrig har set protokollaterne. Revisoren har ikke bedt om at få dem skrevet under.

Mht. dækning af tab - vi vil først gerne vide, hvad tabet er. Vi forestiller os ikke en kontingentforhøjelse - for vi har midler. Men i første omgang prøver vi at få det dækket af revisoren.

Vi har en advokat i baghånden. Vi har holdt et møde med revisoren og har bedt ham om holdningen til et evt. frivilligt forlig. Advokaten har vi brugt ifbm. tilbud på ekstern administrator.

Ole Lassen D40: Revisoren har sikkert en forsikring, så er problemet måske ikke så stort. Jeg vil anbefale, at I laver en bestyrelses-ansvarsforsikring.

STN: Det har vi bedt om et tilbud på.

Henrik, kasserer, D39: Vi har haft møder med revisor og prøvet at finde restancer. Revisoren siger, at det handler om det opgjorte tab. Man kan sige, at der er en bogføringsfejl på ca. 73.000. Det er ikke et tab. Det er en udgift, der er bogført som en indtægt. Altså en regnskabsteknisk fejl - en fejlopgørelse. Det er kompliceret at forklare. Mht. opgørelse af tab: Hvis vi ikke har ret til at inddrive kommunens kontingent fra institutionerne, skal man så kalde det et tab, eller er det en budgetteringsfejl? Det er de ting, vi er ved at finde ud af. Nu hvor jeg er gået ind i bestyrelsen, så er der kommet en regnskabskyndig ind. Vi kan ikke komme nærmere ind på, hvad vi prøver at gå efter hos revisoren. Derfor er det svært at gøre det endelige tab op endnu.

Bent D69: Jeg har været i flere foreninger - det har været almindeligt, at kassereren skulle have to berigtigelser. Kan kassereren bare udbetale penge, uden at der var to om at skrive under?

STN: Nej, der har været to i den forstand, at jeg har skrevet under og så Lona som den anden. Så har hun udbetalt pengene. Det kunne kassereren kun gøre, når det er noget, der kører via PBS, fx strøm, vand og gartner med fast aftale. Men alt andet er i de senere år gået via mig.

PP: Det er en speciel situation. I andre foreninger har der været underslæb, men det er der ikke tale om her. Der er ikke dobbeltprokura ved modtagelse af penge. Der er ingen, der har snydt - man har bare ikke løst opgaven, som den burde have været løst.

Henrik, kasserer, D39: Jørgen spurgte, om hvordan vi kan undgå det i fremtiden. En af måderne er at få en ekstern administrator. I dag er det den samme, der bogfører, som afstemmer kontoen. Det er ikke hensigtsmæssigt. Vi har i bestyrelsen talt om det og anbefaler en administrator og at fjerne fuldmagter. Så jeg som kasserer kun har kigge-adgang til kontoen. Ingen skal have alene-fuldmagt, heller ikke en administrator.

Mht. opkrævning - hvordan vi sikrer at få penge i kassen: Der er to scenarier. Det ene job er mig som kasserer - jeg holder øje med kontoen ift. hvad der er budgetteret. Nummer to ting er, at den aftale, vi laver med administratoren indeholder en rykker-procedure. Det er ikke kompliceret - vi vil kunne se ved tryk på en knap, hvem der ikke har betalt. Vi gjorde det denne gang - de fleste betalte. En enkelt har fået to rykkere - vi er i dialog med vedkommende. Der er nogle menneskelige forhold i dette tilfælde, vi valgte at tage hensyn til. Men ellers ryger den normalt til inkasso.

Der kommer mere økonomisk orientering til den kritiske revisor, så han bedre kan kontrollere bestyrelsen og kassereren.

Christian P26: Jeg er nyt medlem, har været her i 3 år. Jeg vil gerne sige tak til Fin Hansen for de kritiske spørgsmål. Jeg kan forstå, at han havde ret. Jeg er tryk ved, at han fortsætter som kritisk revisor. Det vil give en bedre fremtidig ledelse af foreningen. Jeg vil også gerne sige, at jeg har været tilfreds med den måde, der er taget imod mig af bestyrelsen. Det er en rigtig god forening. Jeg foreslår, at vi ikke vader mere rundt i fortidens fejl, og at vi får lavet den afstemning om tilliden til bestyrelsen. Undskyld til Fin, at jeg bare troede du var en brokkerøv.

Martin P4: Jeg er lidt utryk ved, at kun 1/3 af medlemmerne er mødt op i dag. Jeg kan godt forstå situationen, og den skal løses. Men hvis der sker noget om nogle år: Hvordan stiller I jer til at vi kun er 1/3?

Jesper Simonsen, bestyrelsesmedlem, D26: Vedtægterne siger, at man kan stille forslag om vedtægtsændring, og hvis 3/4 af de fremmødte stemmer for, kan man indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor 3/4 af de fremmødte så skal stemme for. Der er to andre forslag, som gør, at man kan indsætte en administrator, hvis der ikke bliver vedtægtsændring nu.

Ole Rømer D107: Omkring carportlauget. Som jeg forstod svaret før, er der noget uoverensstemmelse ift. carporte. Men i det skriftlige materiale er carportvedligeholdelse tilsyneladende også en del af restancerne. Men foreningens restancer - er det dem, der er opgjort her, eller er det inkl. carportlaugets restancer?

STN: Det er alle restancer. Det er samme opkrævning, det sker over kontingentet.

Ole D107: Kender bestyrelsen carport-restancerne?

STN: Der er ikke noget hemmeligt. Af de 20, der ikke har betalt kontingent, har nogle af dem carporte.

Ole D107: Med den skitserede løsningsmodel, så vil der være 0 ift. grundejerforeningen.

Henrik, kasserer, D39: Omkring 3.000 vedr. carportlauget.

STN: Og 30.000 vedr. ComX

#### **4. Tillidsafstemning for bestyrelsen. Subsidiært valg af ny bestyrelse.**

PP: Bestyrelsen har ønsket en tillidsafstemning for at sikre, at de har et mandat frem til næste ordinære generalforsamling.

Christian P26: Jeg har fuld tillid til bestyrelsen. Jeg var også lidt rystet over den her historie. Det er en ærgerlig situation. Det er tydeligt, at bestyrelsen er ked af det og klar til at rette op. Jeg frygter lidt, hvad der vil ske, hvis der er mistillid og skal vælges en helt ny bestyrelse. Jeg håber, de vil fortsætte mange år endnu. Men ærgerligt, at man sætter et ultimatum op. Jeg har fuld tillid og glad for det, I gør.

Fin kritisk revisor, H70: Det er uheldigt, at man skal tage den her tillidsafstemning eller nyvalg. Vi er midt i udredning om vi skal køre en sag mod den eksterne revisor og få en kontrakt på plads med administrator. Jeg syntes, man skal sige, at det ikke behøver være til næste generalforsamling, man tager det op. Hvis der kommer en situation, at vi ikke får alle penge fra revisor, så mener jeg, det er relevant at mødes og se på situationen igen. Nu ved vi, hvordan sagen er grebet an. Mere er der heller ikke sket. Min tilgang er, at vi skal have bestyrelsen til at arbejde videre lidt endnu. Hvad er specifikationerne på carportlauget, som ikke er en del af vores normale regnskab?

Jeg er ikke i tvivl om, at skeen nu tages i den anden hånd. Alle knaster skal gås igennem. Jeg kan godt lide, at pengene er på kontoen. Har vi et problem ift. den gamle kasserer?

Jakob P25: Hvordan undgår vi, at det sker igen? To ting: På nær to medlemmer, virker bestyrelsen som en indspist gruppe. Jeg er ikke sikker på, I er de rigtige til at vurdere, om der skal rejses krav mod Lona eller jer selv. Jeg vil foreslå, at vi stemmer mistillid til jer, og tager et nyt valg, hvor alle kan stille op - og vi kan få en styrket bestyrelse. Måske med nogle nye, der kan være med.

Det andet problem: I 2014 kom sagen med protokollatet, der sagde bestyrelsen at de ville gå af, hvis det ikke blev godkendt. Jeg synes, det er underligt demokratisk "gun-slinger". Jeg vil foreslå et konstruktivt nyvalg frem for de her trusler.

Claus H96: Vi har et punkt på om tillid til bestyrelsen. Der ikke noget om nyvalg. Jeg vil godt sige tak for redegørelsen. Jeg mener, at de har erkendt fejl, og de ikke var for egen vindings skyld. Der er en klar redegørelse og løsningsforslag på alle punkter. Jeg vil opfordre til at sige ja til tillid og give dem mulighed for at rydde op. Så ved næste generalforsamling kan der vælges en ny bestyrelse. Den nye kasserers redegørelse var også rigtig fornuftig.

(Et medlem begærede skriftlig afstemning)

PP: Der er udleveret 200 stemmesedler. Der er afleveret 196.

Deraf har 168 stemt "ja" og 19 har stemt "nej".

7 er blanke og 2 er ugyldige.

Dermed har medlemmerne udtrykt tillid til bestyrelsen.

STN: Tak - vi vil gøre vort bedste for at løse opgaverne.

##### **5. Forslag til ændring af vedtægterne.**

PP: Til ændring af vedtægterne kræves, at mindst 3/4 af foreningens stemmeberettigede er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med mindst 3/4 af de afgivne stemmer.

Er det nævnte antal stemmeberettigede ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, men vedtages beslutningen med 3/4 af de stemmeberettigede, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget da kan vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer. Et sådant forslag er dog først gyldigt, når det er godkendt af Albertslund kommune.

STN: Vi ønsker mulighed for at lave aftale med en ekstern administrator. Der står også, at man skal indkaldes med en skriftlig indkaldelse. Vi vil gerne gøre kommunikationen elektronisk.

PP: Vedtægtsændringerne består af to dele: Administrator og digitalisering.

Uanset hvad - hvis det bliver vedtaget med 3/4 er det ikke bindende, men det konkrete forslag til at give bestyrelsen bemyndigelse til at foretage de nødvendige dispositioner for at indgå aftale med en administrator - den har virkning til den kommende ekstraordinære GF.

Først tager vi en diskussion om en professionel ekstern administrator.

Jesper Simonsen, bestyrelsesmedlem, D26: Det overraskede mig, at nogen opfattede forslaget om tillid som en trussel - sådan opfattede jeg det ikke. Min egen holdning til ekstern administration: Jeg blev meget overrasket og chokeret over alle restancerne. Jeg er ikke regnskabskyndig, men er som medlem af bestyrelsen ansvarlig for økonomien. Hvis jeg fortsat skal være det, vil jeg have en professionel opkrævning, så jeg er tryk ved, at det bliver gjort ordentligt. Så det er ikke en trussel. Men hvis der ikke bliver en professionel opkrævning, vil jeg ikke sidde i bestyrelsen og tage ansvar for økonomien.

Fin, kritisk revisor, H70: Jeg er tilhænger af en administrator. Men man skal kigge dybt i papirerne om, hvad man siger ja eller nej til. Det har jeg ikke mulighed for. Men jeg har fået tilsagn om, at jeg kan løbe aftaleudkastene igennem om der er nogle bekymrende ting, fx om der skulle være hindringer for den kritiske revisors virke. Hvis der ikke er det, er jeg tilhænger. Der kommer styr på forretningsordenen og de økonomiske systemer, som er vigtige for os allesammen.

Jakob P25: Jeg synes også, det lyder som et rigtig udmærket forslag. Jeg forstod på STN at der allerede er fundet et godt tilbud på en ekstern administrator. Det er vigtigt, at det ikke bare er et godt tilbud fra en fætter, man kender.

PP: Jeg gennemgår de enkelte punkter om lidt. I første omgang om vedtægtsændringsforslag. Det vi stemmer om, er vedtægtsændringerne. Når vi så kommer til den næste afstemning, stemmer vi om bemyndigelse til bestyrelsen. Ikke hvem de laver en aftale med eller vilkårene, men alene om, at bestyrelsen har bemyndigelse og en markeret pligt til at indgå en aftale.

Lars D36: Den eksterne administrator - der tales om et beløb på 75.000. Jeg håber, at det er et realistisk beløb, som kan inkorporeres i budgettet. I 2010 betalte hvert medlem 4.600 kr. i kontingent. I 2016 betaler vi 6674. Det er en stigning på 2024 kr., svarende til 45 procent.

Henrik, kasserer, D39: Mht. administrator - det er det største advokatfirma på Sjælland uden for København. Jeg har fået tilbud fra et firma i København, et i Glostrup, og et mere. De svingede fra 75.000 til 178.000. Grunden til, at de her kan gøre det for 75.000 er, at de kan gøre det digitalt. De er et topprofessionelt firma. Vi får meget for det. Jeg har kendt det firma i de 30 år, de har virket her på Vestegnen. Det er ikke en vennetjeneste. Mht. økonomien for en administrator, så er det vores mening, at vi vil holde det inden for det nuværende budget. Det er ikke så stor en udgift i indeværende år. Alene det, at vi sparer medlemsbladet - det er et ret stort beløb. Det er lavere end honorar. Migrering fra bogholderi og hjemmeside sker på deres regning. Det er helt vanvittigt, at de gider det. Jeg tror det er et rimeligt godt og seriøst tilbud.

Jørgen H54: Jeg kan varmt anbefale en administrativ aftale. For 6.000 om måneden - det er rimelig billigt.

Lasse D82: Hvis vi ikke får en digitalisering, kan vi ikke få en administrator? Eller også bliver det dyrere. Var det en ide at gøre det i omvendt rækkefølge?

PP: Så tager vi digitalisering først.

Jørgen H54: I skriver, at generalforsamlinger fra januar 2017 kan indkaldes via elektronisk kommunikation, bl.a. hjemmeside. Jeg vil gerne have, at der bliver sendt en mail de enkelte medlemmer, så de ikke skal kigge på hjemmesiden.

Verner D61: Betyder det så, at vi ikke får RVP-bladet mere?

STN: Man får indkaldelsen, men gennem elektronisk post. Med mindre man har en begrundelse for ikke at gøre det. I så tilfælde vil man få den i papirform i postkassen. Man kan melde sig til, at man gerne vil have den på papir. Så tager vi stilling til de enkelte ansøgninger til at blive fritaget for digitalisering.

PP: Et opklarende spørgsmål: Hvis det er meningen, at man vil indkaldt på mail, så skal den individuelt frem til hver adressat. Vi skal slette "fx via foreningens hjemmeside", ellers kan man ikke være sikker på, at hver enkelt får besked.

Jakob P25: Der står senere, at man skal opgive en gyldig email-adresse. Så skal det vel være email?

Finn P112: Erstat "eller" med et "og".

Morten P118: Det skal verificeres på en kommende generalforsamling. Vi er enige om, at det er ved email, så kan man arbejde med en formulering indtil næste generalforsamling. Der er flere uklarheder. Hvad er teksten, der kommer i vedtægten? Er det hele med i det her? God ide at kursivere det, der kommer til at stå i vedtægten.

Er det pr. 1. januar? Man laver nye vedtægter - vi fornyer hele sættet af vedtægter. Det skal ikke eksplicit anføres, at den her paragraf gælder fra 1. januar.

PP: Det vi vedtager her, er ikke en hensigtserklæring. Det er den eksakte ordlyd. Den kommende generalforsamling kan ikke ændre ordlyd. Når man rører vedtægter, så er vi et helt andet sted. Dem holder man normalt 'snotten' fra. Det skal være tungt at ændre vedtægterne. Den her med hjemmesiden er nødt til at gå ud. Den med 1. januar har ikke nogen konsekvens. I skal være klar over, at den her formulering står fast, og den er svær at ændre. Det er vilkårene, når det handler om vedtægter.

Finn, kritisk revisor H70: Skal vi i dag være 100 procent enige om, hvordan den her paragraf skal stå? Det sender vi til en ekstraordinær generalforsamling?

PP: Ja.

Ole D107: Jeg foreslår at bestyrelsen nikker til denne formulering: "Generalforsamlingen kan med virkning fra 1. januar indkaldes ved brug af elektronisk kommunikation. Ved anvendelse af email eller tilsvarende kommunikationsmidler ..."

Morten P118: Vi skal vel ikke ud for hver ændring skrive, hvornår de gælder fra? Der kommer et helt nyt sæt, hvor der står at de er revideret den dato. Jeg vil anbefale, at den starter: Foreningen anvender elektronisk kommunikation mellem den enkelte. Generalforsamlinger indkaldes ved brug af elektronisk kommunikation ved anvendelse af email.

Jørgen H54: "Samt" betyder "og". Det skal man forstå. Vi kan ikke tage det forslag. Der skal stå:  
"Generalforsamlinger skal indkaldes ved brug af elektronisk kommunikation, ved anvendelse af email eller tilsvarende."

PP: I dag putter man en indkaldelse i hvert medlems postkasse. En enkel substitut er en email. Hvis man skriver noget som helst mere, så skaber man usikkerhed. Det er nødt til at være meget skarpt, firkantet og absolut entydigt. Hvis I skriver "eller tilsvarende kommunikationsmiddel", risikerer I at det kommer via SMS.

Thomas P45: Kan vi få forslaget op på projektoren?

Henrik, kasserer, D39: Mht. ordet "kommunikationsmiddel". Det var advokatens forslag, hvis nu email ikke bliver nutidigt middel. I princippet er det bare en email eller lignende. Det var ikke en SMS eller flyvende breve. Det er email.

Fin, kritisk revisor, H70: Jeg læser paragraf 6, som at vi skal indkaldes direkte til generalforsamlingen. Det har ikke noget med 22A at gøre.

PP: Mange steder skal man give meddelelse direkte. For at det kan ske elektronisk, skal det være vedtægtshjemlet ved at man sender en email. 22A siger, at forpligtelsen kan opfyldes ved en email. Vi kan reducere det til:

"Der anvendes elektronisk kommunikation i forholdet mellem den enkelte ejer og grundejerforeningen, herunder bestyrelsen og administrator".

"Generalforsamlinger indkaldes ved brug af elektronisk kommunikation, ved anvendelse af email".

Der er seks ændringsforslag af vedtægterne.

Paragraf er 3.3 om at anmelde ejerskifte. Der tilføjes en overførelsesdato og en emailadresse.

(Vedtaget)

Paragraf 7 om dagsorden for generalforsamlingen. Der tilføjes et pkt. 8 om valg af administrator. Hvis man ønsker det, så er det generalforsamlingen, der vælger administrator. Det er ikke et krav, men det kan ske på generalforsamlingen.

(Vedtaget)

Paragraf 13, 4. afsnit. Man foreslår, at bestyrelsen er bemyndiget til at lave aftale med administrator. Det betyder, at man ikke på generalforsamlingen skal have et mandat til at ansætte administrator.

Jørgen H54: Hvorfor skal det være en ejendomskyndig? Skal han ikke også være it-kyndig osv.?

PP: De kalder sig ejendomsadministrationsselskaber.

(Vedtaget)

Overskriften på paragraf 18 ændres til "Regnskab, revision og administration"

(Vedtaget)

Paragraf 21, 2. afsnit: At medlemmerne er forpligtet til at tilmelde betalingen PBS og at der tillægges et gebyr ved for sen betaling.

Chresten P96: Nu kørte du med halvårlige - hvorfor kan man ikke få en månedlig afregning?

STN: Det er for dyrt. Vi har en pantestift på 5.000, så længe at vi har en sikker procedure, er der ingen grund til at lave om til det.

(Vedtaget)

Ny paragraf 22a:

På baggrund af debatten ændrede bestyrelsen forslaget til ny paragraf 22a til følgende ordlyd:

"Der anvendes elektronisk kommunikation i forholdet mellem den enkelte ejer og grundejerforeningen, herunder bestyrelsen og administrator.

Generalforsamlinger kan indkaldes ved brug af elektronisk kommunikation ved anvendelse af email. Det påhviler det enkelte medlem af foreningen at sikre sig, at foreningen kan kommunikere elektronisk med medlemmet ved indlevering af gyldig e-mail adresse.

Medlemmer der ikke har adgang til elektronisk kommunikation kan efter aftale med bestyrelsen få udleveret relevante dokumenter og bilag på vilkår fastsat af bestyrelsen.”

Morten P118: Sætningskonstruktionen er kluntet. Hvad med at skrive “Generalforsamlingen indkaldes elektronisk ved email”. Der er noget dobbeltkonfekt. Den anden del “Det påhviler det enkelte medlem” - den er også tung.

PP: Det er ikke lyrik det her. Det vigtige er, at det er entydigt. Måske lyder det forfærdeligt, men hvis det er entydigt, så tjener det sit formål. Advokaten har her fulgt de almindelige juridiske formuleringer. Det behøver ikke være smukt sprog.

(Vedtaget)

PP: Nu er vedtægtsændringerne vedtaget. Men de er ikke trådt i kraft endnu. Bestyrelsen skal indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage - men generalforsamlingen behøves ikke blive afholdt inden 14 dage.

De næste to forslag handler om, at bestyrelsen får bemyndigelse til at handle indtil næste generalforsamling. 4.2 og 4.3 sættes til afstemning.

Fin, kritisk revisor, H70: Der er to forslag mere.

PP: Der er et forslag om paragraf 25 om panteret. Dem der har betalt det hele ud, går i nul. Dem der skylder 2,5 mio, så står vi i 2,5. Man rykker frem efter rækkefølgen. Man kan vælge at sige, at hvis man lægger det på alle, vil panten påhvile alle ejendomme. Forslaget siger, at det kun er dem, der sælger efter det her tidspunkt, der vil pantet for gælden. Alle, der sælger efter denne dato. Man rykker kun frem i ordenen. Det vil kun være de ejendomme, der er omfattet. De nye har en større sikkerhed end de gamle. Jeg tvivler på, at kommunen vil godkende det. Det er en skævvridning af en fælles udgift.

Ole D107: I materialet er der et forslag fra medlemmerne, 5.1. Det du snakker om, er et løb i den samme skrivelse, der hedder 5.2.

PP: Jeg er under vedtægtsændringer. Det er ikke vedtægtsændringer.

STN: Den anden var også en vedtægtsændring.

PP: OK, begge er vedtægtsændringer.

Fin, kritisk revisor, H70: 5.2-forslaget - jeg forstår, at det vil ligge i bunden af rækkefølgen af gældsposterne i huset. Jeg forstod, at det skulle tinglyses for de nuværende. Alle vores lån ligger tinglyst. Min intention var, at der ikke skulle være udgifter for de gamle. Hvis det ikke kan lade sig gøre, trækker jeg forslaget.

PP: Man kan ikke få et pant uden at det er tinglyst. Hvis vedtægterne vil udvide sikkerheden, må man tinglyse vedtægterne. Det er frataget.

Forslaget om kritisk revision 5.1:

Fin, H70: Der er tale om, at jeg anser det for et behov at vi får en bestemmelse om den kritiske revisors opgave. Så det er vedtægtsbestemt. I dag står der kun, at man skal foretage kritisk revision. Jeg har kigget på andre foreningers vedtægter, håndbog for foreningsarbejde osv. Jeg har skrevet dette forslag. Sidste gang skulle der udarbejdes et fælles forslag. Men da vi nu har så meget med udredningsarbejde, var det nødvendigt at smelte det sammen. Her kan man se, i forhold til den aktuelle situation, at den eksterne revisor har et risikoprotokollat. Her er vi i fuld gang med at lave en risikoplan, hvor vi sikrer os mod det ene og det andet.

STN: Jeg har enkelte kommentarer. Før var protokollatet en foliemappe med referater. I dag har vi dem elektronisk. Så vi synes, det er underligt at henvise til et “særligt protokollat”. Til punkt B har vi diskuteret med Fin at tilføje “efter behørig varsel”.

Jørgen H54: Jeg har nogle faglige kommentarer. Der står, at den kritiske revisor udfører arbejdet efter bestyrelsens anvisninger. Den kritiske revisor er valgt af medlemmerne, og bestyrelsen skal ikke blande sig. Man kan ændre det til “efter nærmere aftale med bestyrelsen”.

Punkt B: Når man foretager kasseeftersyn er det uanmeldt. Nu er det ikke så relevant, da administration overgår til en administrationsvirksomhed. Det hænger ikke sammen. Det er den på generalforsamlingen valgte statsautoriserede revisor, der foretager kasseeftersyn, ikke den kritiske revisor.

Den kritiske revisor skal have frie hænder til at gøre, hvad han vil.

Jeg foreslår at stryge punkt B.

PP: Den kritiske revisor skal ikke opdage et eventuelt underslæb, det er den statsautoriserede.



Fin, kritisk revisor, H70: Det er helt fint med "efter nærmere aftale med bestyrelsen". Det andet med det særlige protokollat - det er i virkeligheden referater. Så det er det, der står i paragraf 17. Ingen har stillet forslag om at ændre den. Her siger man, at revisoren skal følge til dørs, følge op på handlinger. Den er god nok. Jeg er interesseret i at pengene står i kassen, de skal være hos os.

Henrik, kasserer, D39: Jeg er for at følge Jørgen, for han har forstand på det angående pligterne. Vi har talt med Fin tidligere og vidste ikke helt, hvad den kritiske revisor skulle ift. den statsautoriserede. Jeg har det fint med, at den statsautoriserede revisor skal tjekke kassen. Så jeg vil gerne følge forslaget om at slette punkt B.

Kim H112: Rollen for den kritiske revisor beslutter generalforsamlingen. Det med det særlige protokollat - det underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Hvis I ikke kommer til mødet, så har I ansvar for at undersøge, hvad der skete på forrige møde. Det er bestyrelsens ansvar. De fleste professionelle bestyrelser har det med fortløbende sider, så skal de forskellige medlemmer underskrive.

Om den autoriserede revisor - hans job er ikke at opdage underslæb. Det skal de bestilles til, hvis man har den opfattelse.

Morten P118: Jeg vil appellere til, at du i første omgang trækker forslaget, så vi kan komme nærmere hvad den kritiske revisors arbejde er. Det kan vi nok ikke nå i mål med i aften. Kan vi give et tilsagn om, at der arbejdes videre med det mod en kommende generalforsamling.

Jørgen H54: Hvis vi kigger på det, som Fin har fremsendt: Han skal ikke rapportere til bestyrelsen, han skal rapportere til generalforsamlingen. Fin skal have mulighed for at løbe det igennem en gang mere. Så det fremgår, at han skal rapportere til generalforsamlingen.

(Forslaget blev forkastet)

## **6. Indkomne forslag herunder ekstern administration og digitalisering af medlemslisten**

Der er to forslag. Det ene er om ekstern administration - en bemyndigelse til bestyrelsen, der svarer til det, vi har diskuteret. Det andet er forslag om anvendelse af elektronisk kommunikation, der også svarer til det, vi har diskuteret. Men man kan ikke tvinge folk over på det elektroniske, derfor er der en begrænsning.

(Forslag 4.2 er vedtaget)

(Forslag 4.3 er vedtaget)

## **7. eventuelt**

PP: Tak for god ro og orden.

STN: Hvis nogen ikke har taget deres madstativ ind fra parkeringspladsen, så skal man hente det selv. I går stod der 3-4 stykker her og der. Benene kommer senest i januar, dem skal I ikke selv hente.

Dato: 05-12-2016

Dato: 05-12-2016

Sekretær: Kim Matthäi Leland

Dirigent: Peter Pagh Rasmussen