

Referat ekstraordinært afdelingsmøde 23. februar 2022

Følgende husstande tilstede: 30, 32, 44, 24, 31, 13, 33 og 11

Tilstede var endvidere konstitueret direktør i Østjysk Bolig, Mariane Toft-Dalgaard

Referent: Katja

1. Velkommen
Katja bød velkommen på vegne af afdelingsbestyrelsen.
Katja præsenterede Mariane Toft-Dalgaard, som er konstitueret direktør i Østjysk Bolig og forretningsfører i Lejerbo.
2. Valg af dirigent
Katja blev valgt som dirigent.
3. Valg af stemmeudvalg
Hanne og Jette blev valgt til stemmeudvalg.
4. Orientering om sag vedr. Grundejerforeningen Skæphøj/Tippethøj og afstemning

Katja indledte med at fortælle kort om sagens forløb frem til nu:

I november 2015 havde den daværende afdelingsbestyrelse på baggrund af to større sager i grundejerforeningen omkring læbælter og regnvand nogle drøftelser med Østjysk Bolig om manglende deltagelse og engagement fra beboerne i afdelingen. Med baggrund i at styrke afdelingens engagement i grundejerforeningen og efter vejledning fra Østjysk Bolig indkaldte afdelingsbestyrelsen derfor til et ekstraordinært afdelingsmøde i januar 2016, hvor det enstemmigt blev besluttet, at afdelingsbestyrelsen fremadrettet skulle repræsentere afdelingen på grundejerforeningens generalforsamling. Referatet fra afdelingsmødet kan læses på Østjysk Boligs hjemmeside. Beslutningen fra afdelingsmødet blev mødt med megen modstand i grundejerforeningen, hvilket gav anledning til, at afdelingsbestyrelsen havde drøftelser med grundejerforeningens bestyrelse. Da drøftelserne ikke førte til en enighed, blev Østjysk Bolig inddraget og Østjysk Boligs advokat lavede en juridisk vurdering, som tilgik grundejerforeningens bestyrelse og Skanderborg Kommune. I februar 2017 havde afdelingsbestyrelsen, Østjysk Bolig og grundejerforeningens bestyrelse et møde for at endnu engang at forsøge at opnå enighed, hvilket ikke lykkedes. Derfor valgte afdelingsbestyrelsen at overdrage repræsentationen til Østjysk Bolig og Østjysk Bolig valgte at overdrage sagen til Østjysk Boligs advokat. Sagen har siden ligget hos Skanderborg Kommune. Det har været oppe at vende jævnligt og Skanderborg Kommune er blevet rykket. I forbindelse med, at Lejerbo i oktober 2020 fik den midlertidige administration af Østjysk Bolig, har Mariane som konstitueret direktør i Østjysk Bolig overtaget sagen og kontakten til både Skanderborg Kommune og grundejerforeningen.

Herfra overtog Mariane og fortalte om det videre forløb og om sagens status:

Mariane har af flere omgange været i kontakt med Skanderborg Kommune for en afklaring, og i efteråret 2021 lykkedes det at få kontakt til en medarbejder, som kunne håndtere sagen og i december blev Mariane orienteret om, at der snart ville komme en agterskrivelse. Skanderborg

Kommune har beklaget overfor Mariane, dels for at den tidligere Ry Kommune har godkendt vedtægterne selvom de ikke er lovlige og dels at det har taget så lang tid for kommunen at håndtere sagen. Skanderborg Kommune sendte i januar 2022 en agterskrivelse til grundejerforeningens bestyrelsen.

Mariane gennemgik lovgrundlaget for, at Skanderborg Kommunes mener, vedtægternes §4 skal ændres til, at det kun er *grundejere*, der kan være medlemmer af grundejerforeningen, nemlig Planlovens 51, stk. 1, §68, stk. 2 og §53, stk. 3 samt lokalplanens §10.1.

Mariane fortalte endvidere, at det jf. Lov om Almene boliger §37a, stk. 6 er organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig, der repræsenterer afdelingen på grundejerforeningens generalforsamling og at denne kompetence ikke kan uddelegeres til beboere eller til afdelingsbestyrelsen, men kun kan delegeres til administrationen. Det er dog også beskrevet i lovgivningen, at organisationsbestyrelsen/Østjysk Bolig i samarbejde med afdelingen skal beslutte, hvordan afdelingen bedst får indflydelse på de beslutninger, der træffes på grundejerforeningens generalforsamling. Mariane foreslog derfor, at der bliver lavet et aftalepapir mellem Østjysk Bolig og afdelingen. Organisationsbestyrelsen har besluttet at uddelegere kompetencen til Mariane, som derfor deltager på generalforsamlingen 24. februar.

Mariane gennemgik de tre forslag på dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling i grundejerforeningen, herunder fordele og ulemper.

Mariane gennemgik forslag til årshjul for Østjysk Bolig/afdelingen.

Følgende blev besluttet:

Mariane skal forsøge at få ændret fristerne i grundejerforeningens vedtægter jf. det foreslåede årshjul (vedhæftet).

Mariane skal forsøge at få indført i grundejerforeningens vedtægter, at beboerne har ret til at deltage i generalforsamlingerne uden stemmeret, alternativt at et medlem af afdelingsbestyrelsen kan deltage uden stemmeret.

Mariane skal undlade at stemme til alle tre punkter på den ekstraordinære generalforsamling i grundejerforeningen for at lade beslutningerne være op til de øvrige grundejere. Mariane skal dog påpege, at Østjysk Bolig ikke kan se meningen med at klage, da vedtægterne er ulovlige og Skanderborg Kommunen agter at give grundejerforeningen et påbud. Mariane skal desuden påpege, at Østjysk Bolig heller ikke kan se meningen med en opsplitting af grundejerforeningen, idet der stadig vil være udgifter til fællesarealer, legepladser og vejadgang, der skal fordeles mellem ejere, andelsboliger og almene boliger. Den organisering vil have samme udfordringer som grundejerforeningen har nu.

Mariane skal viderebringe et forslag om, at grundejerforeningen på sigt kunne arbejde med at finde en løsning for at mindske fordelingstallene på en måde, der tilgodeser både afdelingen og de øvrige ejere samt andelsboligerne. En mindre stemmeandel til de almene boliger vil også betyde en mindre andel til udgifterne. I dag betaler vi mere end 1/3 af udgifterne – og har således også lige over 1/3 af stemmerne (36,3%).

5. Eventuelt

Der var ikke noget til punktet.