

Referat fra den Ekstraordinære Generalforsamling i Teglgårdsparken den 29. 10. 2012.

Velkomst ved formanden.

Jesper Baungaard, advokat, blev valgt til ordstyrer.

Han kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Følgende punkter blev behandlet:

1. Status på solcelleudvalgets arbejde/retningslinjer for solceller
2. Debat
3. Afstemning.

Solcelleudvalgets arbejde.

Bjørn, Bjergholt 1, gjorde rede for det arbejde, solcelleudvalget har været i gang med, siden der i april kom en henvendelse fra en af beboerne i Teglgårdsparken ang. etablering af solceller. Vi har haft en mand fra firmaet Free Energy til at fortælle om solceller på vores ordinære generalforsamling. Vi har set 3 prøveopstillinger af forskellige typer solceller på 3 forskellige tage i bebyggelsen. Der har været henvendelse til Aabenraa kommunes afdeling Plan og Udvikling. Afdelingen har været positivt stemt over for de solceller, der ligger fladt på tagene.

Både beboerne, repræsenteret ved bestyrelsen, Aabenraa kommune og Fredningsnævnet for Sønderjylland skal være enige om et ja til solceller, for at vi kan få lov til at etablere solceller i bebyggelsen.

Solcelleudvalget har udarbejdet retningslinjer for etablering af solceller i Teglgårdsparken. Retningslinjerne er sendt ud den 14. 10. 2012 sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Debat.

Hans, Bjergholt 4. Der står i retningslinjerne, at solcellerne ikke må kunne ses fra vej, gårdhave eller fælles arealerne, så kan 2/3 ikke få solceller. Hvem skal sige, hvem der må få solceller, og hvem der ikke må. Hans er kun imod solceller, der kan ses.

Bjørn, Bjergholt 1. Der er 9- 10 huse, der har synlige tagflader. Det er rigtigt, at ikke alle kan få solceller, som retningslinjerne er nu.

Jens, Bjergholt 20. Solceller er en god ide. Der er forskellige opfattelser af, om solceller skæmmer vores huse.

Jan, Teglholt 3. Vi ved, det er et problem, at alle huse ikke kan få solceller som retningslinjerne er i dag, men man må så udbygge retningslinjerne for de problematiske huse, så der kommer yderligere restriktioner til dem.

Riggelsen Teglholt 19. Det kunne have været rart at se solcellerne på et af de problematiske huse. Vi kan dog se et manipuleret billede, som Bjørn har lavet af Teglholt 28. Et af de problematiske huse.

Martin, Teglholt 22. Vi ved, hvad vi har, og kan vi beslutte det her med et simpelt flertal. En gruppe har spurgt en advokat om vedtægterne, og der er en mening om, at alle skal være enige. Kunne vi ikke blive deltagere i et andet solcelleprojekt beliggende på en mark et andet sted.

Jan, Teglholt 3. Det er ikke noget, vi beslutter alene. Aab. Kommune, Fredningsnævnet for Sønderjylland skal også give deres ja til beslutningen. Der er nogen, der har fat i sikkerhedslinen.

Bente, Teglholt 28. Der er et spændingsfelt mellem æstetik og opgradering af vores huse.

Claus, Bjergholt 25. Retningslinjer kan godt være gode, men jeg havde hellere set en afstemning om ja til solceller eller nej til solceller og retningslinjer bagefter. Kan man ikke få solceller, der kan klæbes direkte på taget.

Jan, Teglholt 3. Man er først i gang med at produktudvikle den slags solceller pt.

Hans Henrik, Teglholt 21. Jespers tolkning af vedtægterne undrer mange, man går ud over den praksis, der har været brugt hidtil, hvor man spurgte hver enkelt ved bygningsændringer. Man kunne spare energi på andre måder.

Karen, Teglholt 19. Hvem skal bestemme, hvem der må få solceller.

Bente, Teglholt 28. Man kan være for eller imod solceller, men vores område kan også blive lidt museumsagtig.

Martin, Teglholt 22. Vores huse er så unikke, at vi kunne få dem fredede eller bevaringsværdige, og det ville betyde meget for vores område. Derfor skal vi passe på.

Bjørn, Bjergholt 1. Energivenlige huse sælger bedre, siger ejendomsmæglerne, og når man lægger solcellerne ned på tagene, mener de, det er helt acceptabelt.

Hvis folk ikke retter sig efter retningslinjerne, hvad kan vi så gøre. Har vi nogen sanktionsmuligheder ??

Jesper Baungaard. Påtaleretten tilfalder bestyrelsen sammen med Aab. Komm. og Fredningsmyndigheden for Sdr.

Jesper Baungaard redegjorde herefter for, hvorfor han er nået den konklusion, at en generalforsamlingsbeslutning kan træffes ved simpel stemmeflerhed.

Det, der skal tages stilling til, er:

1) Om det kræver en generalforsamlingsbeslutning at tillade solceller.

2) Såfremt det kræver en generalforsamlingsbeslutning, om denne skal træffes ved simpelt stemmeflertal eller ved samtykke fra samtlige grundejere.

Ad 1:

Deklarationens punkt 4 f fastslår, at "de oprindelig opførte bygningers udformning må ikke ved tilføjelser, ændringer eller reparationer forandres udvendig, med hensyn til materialer, behandling, bemaling, farver, fast lysinstallation o.s.v. uden generel godkendelse af samtlige påtaleberettigede i forening."

Der har i - i hvert fald - 2 tidligere situationer, været givet samtykke fra samtlige medlemmer, hvor der er sket udvendige ændringer af 2 ejendomme på Teglholt.

Den vedtægts- og deklarationsmæssige baggrund for disse samtykker fremstår uklar / ikke oplyst.

Ved en gennemgang af deklarationens § 10 kan man se, at de påtaleberettigede er grundejerforeningen, Aabenraa Kommune og Fredningsmyndigheden for Syd- og Sønderjyllands sydlige del.

Da der ikke foreligger nogen nøjagtig fastlæggelse, er det herefter et spørgsmål om at fastlægge, hvorvidt vedtægternes bestemmelser om simpelt stemmeflertal kan finde anvendelse.

Udgangspunktet er, at en grundejer skal give samtykke, når der sker en indskrænkning af dennes rettigheder.

Nærværende forslag indeholder ikke en indskrænkning i grundejernes rettigheder, men derimod en udvidelse af grundejernes rettigheder.

Jeg har derfor vurderet, at i det omfang, der skal træffes beslutning ved generalforsamling, så er det ved simpelt stemmeflertal.

Uden at det har været til selvstændig vurdering, kan det overvejes, hvorvidt forslaget – når der er tale om usynlige solceller – overhovedet er omfattet af § 4 litra f og endeligt hvorvidt der overhovedet er behov for, at det er en generalforsamlingsbeslutning. Det skal bemærkes, at bestyrelsen altid er berettiget til, at forelægge forslaget for generalforsamlingen, hvilket også er den mulighed, som bestyrelsen har benyttet sig af.

Dirigenten vurderer således, at beslutningen kan træffes med simpelt stemmeflertal på generalforsamlingen.

Jesper læser vores vedtægter således, at vi kan stemme om noget med simpelt flertal, så længe vores rettigheder bliver udvidet. Deklarationen siger, at husene ikke må forandres, men med solceller laver vi en udvidelse af mulighederne ikke en indskrænkning, derfor kan beslutningen træffes med simpel flertal.

Afstemning.

Der var 20 fysisk fremmødte. Herudover var der 23 fuldmagter. Resultatet af afstemningen blev 10 nej stemmer og

33 ja stemmer.

Der sendes en anmodning til Aabenraa Kommunes afdeling Plan og Udvikling, som indstiller til politikerne i Plan og Trafikudvalget. Desuden sendes anmodningen til Fredningsnævnet for Sydjylland.

Referent: Gerda Kaltoft den 30.10. 2012.