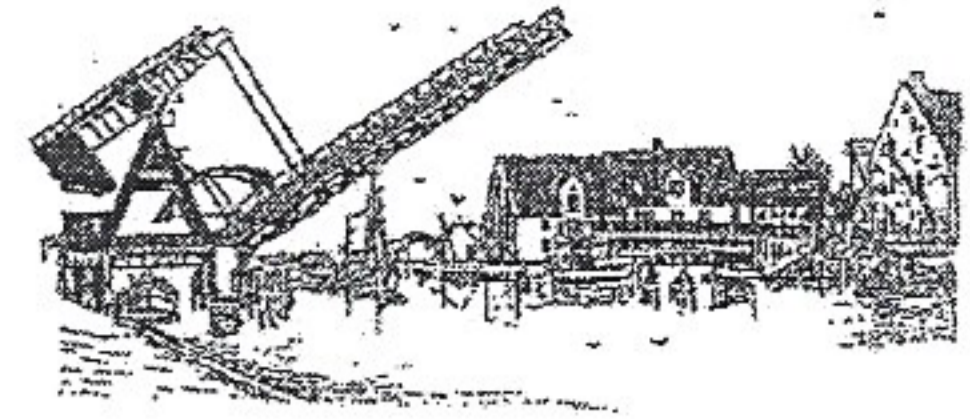


GRUNDEJERFORENINGEN
HØJBOGÅRD
www.hoejbogaard.dk



Karrebæksminde, oktober 2022

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2022

Ekstraordinær generalforsamling blev afholdt søndag den 18. september 2022 kl. 9:00 på De Hvide Svaner, Karrebækvej 741, 4736 Karrebæksminde

Dagsorden iflg. vedtægternes § 16

Formanden bød velkommen med håb om gode dialoger i god ro og orden.

Punkt 4. Eventuelt på dagsordenen udgår da der ikke kan behandles forslag på den ekstraordinære generalforsamling.

Afstemning kan ske ved simpelt flertal.

Ved ankomst blev deltagerne krydset af. Der var 54 personer til stede, repræsenterende 33 parceller.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Brita Tirsgaard Larsen.
Brita blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten bød også velkommen og takkede for valget.
Dirigenten bemærkede det høje antal deltagere.

2. Valg af stemmeudvalg. (3 stemmetællere)

Bjarne, 271, Kurt, 264, og Gitte, 279 blev valgt. Stemmeudvalget ville blive aktiveret, hvis der blev forlangt skriftlig afstemning.

3. Forslag fra bestyrelsen: Godkendelse af tilrettede vedtægter og ordensregler efter implementering af ny lokalplan for Grundejerforeningen Højbogård. (Se bilag)

Erland Christensen gennemgik ændringerne i Lokalplanen og deres indvirkning på vedtægterne.

Lokalplanen afløser de tinglyste bestemmelser fra 31.5.1968.

De oprindeligt tinglyste bestemmelser skulle have været indarbejdet i vedtægter og ordensregler og derefter slettet fra tingbogen. Dette sker dog ikke da Kommunen ikke har råd til det store antal sletninger i tingbogen, som følge af de mange grundejerforeninger og parceller de omfatter.

Vi har derfor indført resterne af de gamle tinglyste bestemmelser i vores vedtægter og ordensregler.

De vigtigste ændringer:

2 typer: Reelle ændringer (R) og tilrettelser i teksten (T).

Vedtægter:

Vedtægterne blev gennemgået paragraf for paragraf.

Kun ændringer/tilrettelser er noteret/kommenteret.

§1. Foreningen er blevet medejer af vores område for alt hvad der hører ind under matrikelnr. 18ep (Fællesarealer). T

§1 godkendt.

§2. Grundejerforeningen er stiftet i henhold til Lokalplan. T

§2 godkendt.

§3. Karrebæksminde er tilføjet kredsen af sammenslutninger af grundejerforeninger, som foreningen kan tilsluttes. T

§3 godkendt.

§4. Opkrævning af kontingent sker hos registreret ejer på opkrævningstidspunktet. R

§4 godkendt.

§5. Påtaleret er flyttet til en af de afsluttende paragraffer. R

§5 godkendt.

§6. Ny paragraf.

Bestemmelse om beplantning er taget fra tinglyste bestemmelser §9 for at de kommer med i vedtægterne. Bestemmelserne begrænser de arter, der må plantes.

Kommentar: 269. Skal gammelt højt birketræ fældes?

Svar: I en overgangssituation skal vi tage hensyn til at træer vokser hvert år. Alt hvad der var gældende og lovligt før, er fortsat lovligt. Træer, der udviser gene eller lignende jf. nye ordensregler, kan man blive "tvunget" til at fælde. Vi håber de fleste gener og lign. kan afklares via nabosamtaler. Klager til bestyrelsen vil naturligvis blive behandlet.

Kommentar: 215. Nabo skal beskære på andens grund. Dette er ikke lovligt. Hvem skal betale for beskæring og fjernelse. Vil bestyrelsen pålægge parcellerne sådanne udgifter?

Hvad er "Andre træer"?

Svar: Bestemmelsen stammer fra den oprindelige deklaration

Kommentar: 271. Hvad med Hegnsloven?

Kommentar: 329. Om det er bøgetræ, hjertetræ eller et andet. Nogle afskyer dem og andre elsker dem. De parcelejere, der ikke er der, ser ikke problemet.

Kommentar: 289. Hvis naboen beskærer mm. falder der straf af den voldsomme slags. Det kan give nabostridigheder. Der opfordres til at tale sammen.

Præcisering: Det der må/skal beskæres af naboen, er det der hænger ind over naboens grund.

Kommentar: 312. Teksten kan fortolkes på 2 måder. Teksten skal strammes op.

Kommentar: 312. Træer der ødelægger dræningssystem. Hvis træet står hvor det ikke når ud til dræningssystemet, må det så godt være større? Kan dræningssystemet ses nogen steder?

Svar: Ja, ved henvendelse til bestyrelsen.

Tekst ændres til: Såfremt denne beskæring ikke.... er naboen berettiget til at foretage denne beskæring fra egen grund.

Kommentar: 215. Der er ikke svaret på hvem der skal betale. Et birketræ på 5 m tager ca. 600 l vand om dagen. Dette vand skal ikke drænes væk. Bestyrelsen skal passe på hvilke træer, der skal fældes. Løsningsforslag: Dialog mellem naboer.

Kommentar: 329. Hvordan skal teksten læses? Det er hele teksten, der skal læses. Man skal vel ikke bare fælde alle de træer der er, medmindre de generer nogen.

Svar: Dette er korrekt. Vi skal sikre os mod uhæmmet vækst.

Kommentar: 215. Endnu en gang. Hvem skal betale?

Svar: De udgifter der skyldes den enkelte grund, pålægges den enkelte grund.

Bestemmelsen har været gældende længe, nu blot med tilføjelse af Birk.

Kommentar: 223. Ved køb af sommerhuset stod der i salgsbetingelserne at det var med udsigt over marker mm. Et træ skråt overfor er blevet dobbelt så stort som for fem år siden ved køb. Dette betragtes som en forringelse.

Svar: Det skal vurderes hvad der er lavtvoksende træer. Vurderet til 6 m. Klagen fra 223 er taget som udgangspunkt til ordensreglerne.

Kommentar: 271. Afløb blev undersøgt for nogle år siden. (kikkertundersøgelse) mener ikke at dræne var med.

Svar: Kommunen undersøgte kloaknettet for rotter mm. Kloaknettet er et. Dræn er noget andet. Det er grundejerforeningens pligt at se på dræn. Vand skal så vidt muligt blive på grunden og nedsive via faskiner. Det præciseres at der skal være faskiner. De voldsomme regnmængder de senere år har givet flere udfordringer med vand udenfor grundene.

Kommentar: 329. En del af randbeplantningen er med store poppeltræer. Generer disse poppeltræer vores dræn?

Svar: Randbeplantningen samt eventuelle dræn i randbeplantningen, skal aftales med Naboen (Kæderødegård).

Foreningen kan ikke bare beskære i fælleshegn.

Kommentar: 229. Vi har et træ, der har stået i mange, mange år. Vi mener ikke det generer. Hvad skal vi gøre?

Svar. Klage over træet er ikke behandlet endnu, da vi i bestyrelsen afventer den endelige tekst og godkendelse af vedtægter og ordensregler.

Kommentar: 267. Vi har også en holdning til høje træer. Vi har andetsteds haft privat hegnsyn. En rødbøg, der står en meter inde på naboens grund men rækker ind over vores grund måtte ikke beskæres. Hegnsloven nævner dog 3 undtagelser: Lavthængende grene til gene/fare for alm. trafik; Grene, der vokser ind gennem hegn; Hvis træet/grenene udgør en fare f.eks. i stormvejr.

Kommentar: 229. Hvis træet beskæres til 6 m vil det dø. Har dette været med inde i overvejelserne?

Svar: bygninger må højst være 5 m. Derfor er 6 m sat ind.

Kommentar: 329. Lokalplanen siger at træer maksimalt må være en meter over tagryg. Er dette korrekt?

Svar: Bestyrelsen undersøger hvad der står i Lokalplanen.

Kommentar: 215. Alle træer? Hvad siger en ny ejer, hvis der er et birketræ, poppel eller andre træer. Skal de så fældes inden salg?

Svar: Bestyrelsen tager bemærkningerne med hjem og ser på sagen.

Endnu en gang. Det der var lovligt før, er stadig lovligt, så det kan ikke forlanges at nogle træer fra før skal tvangsfjernes.

Bemærk at §6 er ny.

R

Konklusion: §6, 1. afsnit, sidste punktum, efter ordet "selv" tilføjes "fra egen parcel".

Der holdes pause 10.05 – 10.20

§7. Ny paragraf.

Vedligeholdelse af Brentebakkevej påhviler Brentebakkeudvalget som er et mangeårigt samarbejde mellem 5 grundejerforeninger.

R

§7 godkendt.

Resterende paragraffer er "forskudt" med 2 (Tidligere §6 er nu §8 og så fremdeles til og med §22).

§8. Kontingent.

Ingen ændringer.

Kommentar: 329. Hvor meget må bestyrelsen bruge?

Svar: Påkrævede og nødvendige udgifter.

§8 godkendt.

§9. Inddrivning gennem advokat.

T

§9 godkendt.

§10. For dispositioner foretaget af bestyrelsen hæfter foreningen.

Ingen ændringer.

§10 godkendt.

§11. Bestyrelse, valgperioder mm. En enkelt tilføjelse vedr. konstitution. Webmaster er tilføjet aht. honorar.

R

Kommentar: 215. Referat lægges på hjemmesiden. Kan vi også få referaterne på e-mail?

Svar: Bestyrelsen drøfter hvilke referater, der kan udsendes på e-mail.

§11 godkendt.

§12. Tegningsregler mm.

Ingen ændringer.

§12 godkendt.

§13. Bestyrelsesmøder mm.

Ingen ændringer.

§13 godkendt.

§14. Kassereren indtægter, regnskabsaflæggelse mm.

Ingen ændringer.

§14 godkendt.

§15. Generalforsamling mm.

Ingen ændringer.

Kommentar: 329. Der kan fremsendes forslag indtil 7 dage før. Det skal måske præciseres at der kun kan indsendes forslag vedrørende det/de emner den ekstraordinære generalforsamling omhandler.

T

Svar: Alle forslag kan indsendes.

§15 godkendt.

§16 Dagsorden for ordinær generalforsamling.

Ingen ændringer.

§16 godkendt.

§17 Alle valg og...

Lille joke. 2 stemmer pr. parcel kom ind fordi der var et bestyrelsesmedlem med en meget dirigerende hustru. Han ville derfor have indført 2 stemmer.

Forslag om at der kan stemmes ved fuldmagt. Bestyrelsen er dog fortsat indstillet på at der IKKE kan stemmes ved fuldmagt for at undgå problemer.

Afstemning ved håndsoprækning:

Hvem stemmer for 4

Hvem stemmer imod. Stort flertal 50

Der indføres dermed IKKE fuldmagt.

§17 godkendt.

§18 Referat fra ordinær/ekstraordinær generalforsamling lægges på foreningen hjemmeside senest 30 dage efter afholdelse.

R

§18 godkendt.

§19 Trufne beslutninger er gældende for medlemmerne.
§19 godkendt.

Ingen ændringer.

§20 Retstvist – værneting er Retten i Næstved
§20 godkendt.

T

§21 Kommunalbestyrelsens eventuelle medlem til bestyrelsen.
§21 godkendt.

Ingen ændringer.

§22 Foreningens opløsning.
§22 godkendt.

Ingen ændringer.

§23 Ny paragraf.
Påtaleret

R

Kommentar: 215. Kan man nå at komme igennem til Kommunen mm. indenfor fristen på 1 måned?
Svar: Det skal indsendes til Kommunen med afventning af svar. Bestyrelsen er dog i tvivl om hvorvidt det har opsættende virkning.

Vedtægterne er hermed gennemgået og godkendt.

Et par punkter skal bearbejdes i bestyrelsen. §6 er ændret iht. forslag fra generalforsamlingen.
Vedtægterne skal desuden godkendes af Næstved Kommune.

Kommentar: 252. §6 kender vi ikke ordlyden på endnu, så Generalforsamlingen godkender altså ikke §6 før Næstved Kommune har godkendt. Derfor skal der altså laves ændringsforslag til næste generalforsamling, hvis der er noget en grundejer ikke kan acceptere i det Næstved Kommune godkender.

Svar: JA

§23 godkendt.

Pause til kl. 11.00 (7 minutter)

Ordensregler

Senest reguleret i 2014

Erland Christensen gennemgik forslag til ordensregler, afsnit for afsnit.

Afsnit vedr. Veje: Historisk var der 10-11 grunde, der var udlejet. Dette helt frem til 2014. Alle parceller er nu ejet hvorved ingen mere er lejet.
Derfor er teksten nu tilrettet til at vi alle er ejere.

Afsnittet Veje er godkendt.

Afsnit vedr. Færdsel: Gammel tekst hvor en del stryges.

Præcisering: Kørsel udenfor vejene, herunder vængerne er forbudt.

Kommentar: 271. Bemærkning om at der tit er nogen der sidder fast i vængerne.

Kommentar: 329. Hvad er tunge køretøjer?

Svar: Vi vil helst undgå kørsel med tunge køretøjer, hvis kørslen ikke er nødvendig.

Brentebakkeudvalget arbejder på nogle fælles regler for hele området vedrørende tunge køretøjer.

Afsnittet Færdsel er godkendt.

Afsnit vedr. Parkering:

Kommentar: 286. Hvem skal håndhæve disse regler?

Svar: Vi har ingen mulighed for at håndhæve dette.

Afsnittet Parkering er godkendt.

Afsnit vedr. Vand: Ingen ændringer

Kommentar: 329. Kan Vandværket se hvis der er utætheder eller lignende?

Kommentar: 215. Forbrug måles ikke hele tiden. Vandværket henvendte sig først i juni selvom forbrug steg i januar.

Kommentar: 271. Har observeret at Vandværket kører rundt i området.

Kommentar: 287. "Laekbott" kan monteres og man kan få besked pr. sms eller mail ved ændring i forbrug.

Afsnittet Vand er godkendt

Afsnit vedr. Afløb: Tilføjelse at overfladevand og nedløbsrør skal tilsluttes faskiner.

Overfladevand skal fjernes så hurtigt som muligt.

Lokalplanen omhandler også overfladevand på egen grund.

Kommentar: 329. Overfladevand må ikke ledes i kloakker. Regnvand kan ikke tilsluttes faskine.

Nedløbsrør skal tilsluttes faskiner.

Afsnit Afløb er godkendt.

Afsnit vedr. Fællesarealer: unødvendig tekst er fjernet.

Afsnittet fællesarealer er godkendt.

Afsnit vedr. Grundene generelt:

Tilføjelse af højde på træer til maks. 6 m. jf. vedtægternes §6

Det blev bemærket at højden kan ændres ved hver generalforsamling ved simpelt flertal. Derfor opfordres til anerkendelse af de 6 m.

Kommentar: 271. Højde beregnes ud fra grunden da huset måles fra et sted men hvorfra måles træet?

Svar. Træet måles der hvor træet står. Forslag om målemetode vha. Den Pythagoræiske læresætning.

Hegn mod veje og fællesarealer skal iflg. den nye lokalplans regler være grønt og ikke et plankeværk.

Kommentar: 329. Kan vi vedtage dette før §6 i vedtægterne er godkendt?

Svar: Vi kan godt godkende ordensreglerne (blot ved at anerkende at højden er 6m.)

Afsnittet Grundene er godkendt.

Afsnit vedr. Alment: Støj

Kommentar: XXX. Håndværkere fra 7 morgen til sent.

Kommentar: 329. Indhegning til hunde, hvor hundene kan løbe frit. Kan vi forhandle med Næstved Kommune herom?

Svar: Fremsend forslag til bestyrelsen, så vil vi arbejde derpå.

Afsnittet Alment godkendt.

Ordensreglerne er hermed gennemgået og godkendt.

4. Eventuelt. Punktet udgået.

Dirigenten takkede for god ro og orden og takkede af.

Christian, 251 takkede bestyrelsen for det gode arbejde og den orden de holder i området.

Formanden takkede for indlæg og god dialog. Tak til dirigenten.

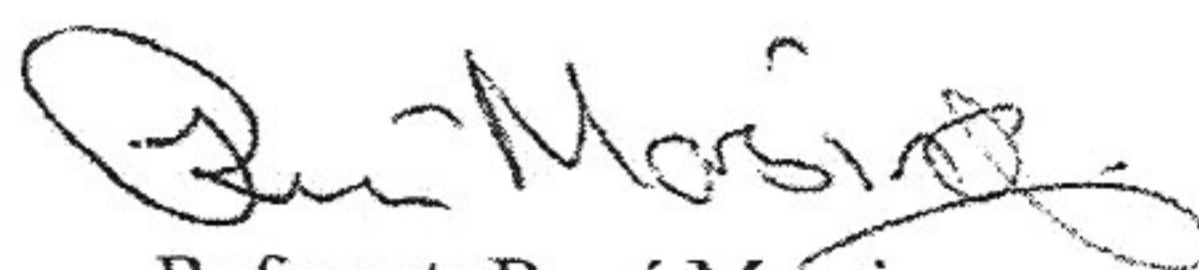
Ekstraordinær Generalforsamling afsluttet 11.30

Referent: René Morsing

7/10-22



Dirigent: Brita Tirsgaard Larsen



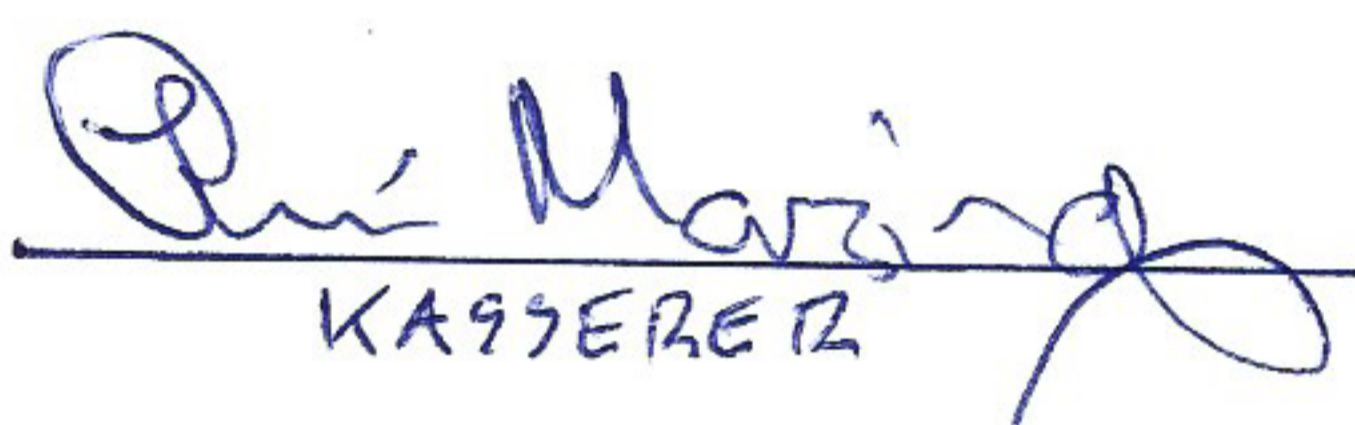
Referent: René Morsing



FORMAND



NESTFORMAND



KASSERER



SEKRÉTÆR



WEBMASTER