

Referat fra generalforsamlingen 22.03.2017

Til stede: 31, 9, 12, 14, 19B, 52, 17, 5, 38, 44, 10, 15, 42, 46, 32, 23.

1) Valg af dirigent: Susan nr. 9.

2) Aflæggelse af årsberetning.

Formand, Sacha (31), fortæller om starten af bankskiftet til Nykredit og siger tak til kasserer, Jesper (32), for at tage sig af bankskiftet.
Det sparer os for mange penge i gebyrer årligt.

3) A) Fællesområde til leje ved nr. 36/38.

Nr. 38 fremsætter ønske at leje området.

Der var debat blandt grundejerne omkring lejemålet vs. salg.

Nr. 44 fortæller omkring reglerne jf. lokalplanen at kommunen skal godkende.

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling, når vi har et større indblik mht. reglerne, så vi har noget konkret at forholde os til.

B) Ændring i vedtægterne vedr. tag på husene.

Nr. 44 fortæller om sagen med tagene. (Se bilag 1 bagerst i referatet).

Der var debat blandt grundejerne omkring tagsten på huse i området samt fremtidig bebyggelse.

Afstemning: Massivt flertal for at ændre i vedtægterne.

Bestyrelsen får ændret vedtægterne, så der sendes nye vedtægter til kommunen og på hjemmesiden.

C) Forslag om at opsig vedligeholdelses-kontrakten med SEAS-NVE.

Nr. 32: Forslag om at stoppe kontrakt med SEAS-NVE for selv at stå for lys, master og vedligeholdelse i grundejerforeningen samt vha. ekstern elektriker. Der var afstemning om forslag om at skifte til lokal montør ifht. vedligeholdelse.

Afstemning: Massivt flertal.

Bestyrelsen tager kontakt til lokale elektrikere.

D) Støjhegn.

Nr. 52 har haft møde med Sten Knuth og afleveret et brev til ham omkring støj i området og støjhegn. Nr. 52 læste uddrag fra sit brev højt.

Debat blandt grundejerne omkring tiltag i sagen.

Uddrag:

” Da vi ikke er klar over hvorfor der ikke er taget højde for problemet med jernbanestøj helt tilbage fra starten af forbindelsen, satte vi os for at undersøge, hvem som stod for udstykningen af Højbjergparken. Det viste sig ved gennemgang af materialet fra dengang, at det rent faktisk er Slagelse kommune som er synderen. Kommunen undlod nemlig dengang at opsætte en påbudt støjskærm som blev pålagt af Statsforvaltningen

(Det fremgår ikke af materialet om man tog hensyn til de skærpede støjkraav om aftenen og om natten i beslutningen.)

Støjbelastningen er siden blevet forværret, dette skyldes især at jernbanetrafikken over Storebæltsbroen er steget væsentligt i omfang, siden indvielsen i 1998. Især de store godstransporter om aftenen og i weekender belaster. En anden faktor er at hastigheden på jernbanen er steget. Den forventes at stige yderligere fremadrettet.

De angivne værdier for støjbelastningen gælder stadig for persontog. De bidrager nogenlunde som det er angivet i den oprindelige analyse. Til gengæld overstiger godstogene støjniveauet ganske væsentligt, de ligger på værdier fra 65 til 71 dB”.

Nr. 52 sender sagen frem til kommunen.

4) Fremlæggelse af revideret regnskab med status for år 2016.

Revisor Sue (nr. 9) fremlagde regnskabet for år 2016, hvor grundejerne debatterede vejhensættelsen samt muligheden for en sund økonomi i foreningen.

Grundejerforeningen har derfor pr. 31/12-2016 på de to konti 278.583,67 kr + 174.472,76 kr i alt 453.056,43 kr til hensættelse til vej samt indkøb af eventuelt lysmast, hvis der sker uheld og de lægges fladt ned pga. lastbiler.

5) Fremlæggelse af budget for år 2018.

Kasser Jesper (nr. 32) fremlagde med formand Sacha (nr. 31) budget for år 2018.

6) Fastsættelse af kontingent for året 2018.

Ud fra budget for året er der fastsat 1750 kr i kontingent for år 2018.

Afstemning: massivt flertal.

Kasser Jesper indkræver betaling før generalforsamlingen i 2018.

7) Valg af bestyrelse, bestyrelsessuppleanter, revisor og revisorsuppleanter.

Vi fortsætter som hidtil. Ingen andre grundejere ønskede valg.

8) Eventuelt

Nr. 32 Jesper foreslår omkring investering. Vi har tidligere på generalforsamlingen talt om 4 store banker og risici/chancer ved investering. Det kommer på dagsordenen som et punkt til næste års generalforsamling i marts 2018.

// Skrevet af Sacha (nr. 31)

BILAG 1

FORSLAG TIL AFSTEMNING

Forslag om at bestyrelsen (eller en arbejdsgruppe nedsat af bestyrelsen) retter henvendelse til Slagelse Kommune med budskab om, at et flertal på grundejerforeningens generalforsamling den [DATO] vedtog følgende anmodning.

- *Grundejerforeningen anmoder Slagelse Kommune om at udarbejde og vedtage et tillæg til den gældende lokalplan for området, nr. 129, således at der indføres forbud mod etablering af nye tage med blanke eller reflekterende tagmaterialer (glaserede eller ædelengoberede tegl).*

Punkt 7.5 i den gældende lokalplan er sålydende: "*Til tagdækning på boliger må kun a[n]vendes røde tegltagsten som skal fremtræde i teglets naturlige farve*".

Punkt 7.5 foreslås bibeholdt med følgende tilføjelse: "*Til tagdækning må ikke anvendes blanke og reflekterede tagmaterialer, herunder glaserede eller ædelengoberede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi, idet de få eksisterende tage med glaserede eller ædelengoberede tegl kan bibeholdes*".

BAGGRUND

Baggrunden for dette forslag er, at glaserede eller ædelengoberede tegltage ofte vil give anledning til meget kraftige og generede solreflekser, til væsentlig gene for naboer. Det er vores ønske, at kommunen medvirker til at undgå fremtidige nabotvister.

Slagelse Kommune har tidligere administreret punkt 7.5 meget restriktivt, herunder i forbindelse med byggesagsbehandling givet afslag på etablering af tegltage med engoberet tegl (tilfældet mht. nr. 44, hvor der ikke blev givet tilladelse til at anvende Rød Engoberet 602 Winerberger Cavus), hvorfor der reelt blot er tale om at genindføre tidligere administrativ praksis.

Der er ingen saglige hensyn til fortsat at tillade brug af tagmaterialer, der kan give anledning til kraftige og generede solreflekser, tværtimod er det sagligt og planmæssigt begrundet at indføre forbud heroverfor.

Det er ikke tilstrækkeligt, at Slagelse Kommune måtte være imødekommende over for at ændre administrativ praksis, idet kommunen kun kan udstede påbud om standsning af en igangværende byggesag, hvis der er (klar) hjemmel i en lokalplanbestemmelse, jf. bl.a. **Naturklagenævnets afgørelse af 29. juni 2005** (nr. 03-33/200-0270, gengivet i tidsskrift for miljøretlige afgørelser og domme 2005.989), hvor nævnet ophævede et påbud om standsning af oplægning af ædelengoberede tegn, da det ikke med tilstrækkelig klarhed havde hjemmel i en lokalplanbestemmelse, der ikke tillod glaserede tagsten. Samme nævnsafgørelse statuerer, at en lokalplanbestemmelse om, at der ikke må anvendes glaserede tegl, vil være planmæssigt begrundet (nabohensyn).

Vestre Landsret afsagde den **7. oktober 2016** (B-1989-15) en dom i en sag om nabogener i form af genskin fra et glaseret tegltag. Landsretten dømte ejerne af et parcelhus med glaseret tegltag til - i forhold til en nabo - at fjerne genskinsgenerede fra et sortglaseret tegltag. Fjernelse af genskinsgenererne kunne i overensstemmelse med en skønserklæring i sagen ske ved, at der sker en glansreduktion i form af grundlæggende priming og to lag klar matterende maling. Landsretten lagde til grund, at der var et meget betydeligt genskin og blænding på naboejendommen fra det glaserede tegltag, herunder at der om sommeren i en periode sidst på eftermiddagen var absolut blænding. Dette gav anledning til så væsentlige gener, at den såkaldte naboretlige tålegrænse efter en konkret vurdering af ulempernes karakter og væsentlighed var overskredet.