

Forslag til ændring af vedtægter for grundejerforeningen Klint Bakker

Indstilles til beslutning på Generalforsamlingen den 9. juli 2022

Dato: 1 juni 2022

Forslagsstiller: Charlotte Worsaae, Bjerget 12

Peter Sylvest Nielsen, Bjerget 11

Baggrund og begrundelse for forslagene til vedtægtsændringer:

På generalforsamling i grundejerforeningen Klint Bakker den 2. oktober 2021 blev der gennemført en række beslutninger, som ikke har ophæng i de gældende vedtægter for foreningen. Dette omfatter følgende:

1. En forenkling af foreningens struktur med nedlæggelse af stående udvalg og en samtidig udvidelse af bestyrelsen fra 4 til 5 medlemmer. Denne beslutning foreslås implementeret, dog med den ændring at bestyrelsen kan bestå af 3-5 medlemmer. Med en mere fleksibel ramme for antallet af bestyrelsesmedlemmer imødegås behov for ændringer af vedtægterne, i fald bestyrelsens sammensætning ændres/foreslås ændret inden for det givne antal (3-5) medlemmer, jf. §4.
2. Kassereren blev genvalgt enstemmigt til bestyrelsen, men var ikke valgbar til bestyrelsen på grund af en familieoverdragelse af ejendommen fra forældre til børn jf. §2. Det foreslås, at valgbarhedskriteriet udvides til også at omfatte samlever samt forældre med brugsret til ejendommen. Herved udvides potentialet af kandidater, som generalforsamlingen kan vælge til bestyrelsen.
3. Tidspunkt for kontingentopkrævning besluttet ændret til at følge kalenderår med opkrævning i januar, hvilket foreslås implementeret i §9.

Ved en gennemgang af vedtægterne er der yderligere fundet en række forhold, som anbefales at ændre:

4. Foreningens formål er beskrevet meget overordnet, jf. §2, og kan med fordel præciseres og gøres mere konkret i forhold til de opgaver, som forestås af foreningen (vejevedligehold, grenafhentning, pleje af fælles arealer...).
5. Det foreslås, at bestyrelsens opgaver præciseres i §4 – som er at bistå med at tjene foreningens formål jf. §2.
6. I §10 er angivet et pligtmæssigt medlemskab af grundejerforeningen, som er bindende for nuværende og fremtidige medlemmer. Med tinglysning af den nye fredning på medlemmernes matrikler blev servitutten for fredningen fra 1967 (tidligere fredning) ophævet, og dermed bortfaldt medlemspligten. Vi foreslår derfor, at medlemskabet ændres til et frivilligt medlemskab, hvor der samtidigt indføres, at ikke medlemmer skal betale en vejafgift til vedligeholdelse af de private fællesveje i foreningen. Det betyder, at et årligt vejbidrag skal fremgå af budgetforslag for det kommende år og opkræves af foreningens Kasserer i januar måned for "ikke medlemmer" indenfor grundejerforeningens område jf. §3. For god ordens skyld kan det nævnes, at der er lovhjemmel til at opkræve et sådan vejbidrag for ikke medlemmer (Der er faldet dom ved retten i Holbæk den 7. april 2017 om, at man, som bruger af en privat fællesvej, har pligt til at bidrage til vejvedligeholdelsen. Dommen stadfæster, at selvom man ikke er medlem af en grundejerforening eller et vejlaug, så har man under alle omstændigheder pligt til at betale vejbidrag).
7. I §8 er det angivet, at der kan stemmes med fuldmagt. Vi foreslår, at der indføres en begrænsning på antallet af fuldmagter, et medlem må have med til generalforsamlingen, for herved at undgå, at der kan ske fuldmagtshøst hos medlemmer. Vi foreslår et loft på 2 fuldmagter per medlem og mener, at dette giver en mere demokratisk repræsentation af synspunkter og dermed beslutninger på generalforsamlingen.

8. Vi foreslår, at der i §8 indføres et krav om, at medlemmer i restance til foreningen ikke har stemmeret på generalforsamlingen.
9. Vi foreslår, at der indføres et krav i §8 om, at generalforsamlingen dokumenteres via et beslutningsreferat - herunder angivelse, hvem der godkender referatet. Herved skabes klarhed om dette emne.
10. Vi foreslår, at der indføres en mulighed for, at foreningens medlemmer og bestyrelse kan indkalde til en ekstraordinærgeneralforsamling således, at foreningen også kan træffe beslutninger på presserende emner i årets løb, jf. §11. Det foreslås dog, at vedtægtsændringer kun kan vedtages på en ordinær generalforsamling.

Ved udarbejdelse af forslagene til vedtægtsændringer har vi søgt inspiration i en række standardvedtægter for grundejerforeninger. Vi har yderligere forsøgt at fastholde den nuværende struktur i vedtægterne fremfor at fremsende et forslag med en helt ny og anderledes struktur.

Vi anmoder hermed generalforsamlingen om at godkende forslagene til vedtægtsændringer – enten i sin helhed eller enkeltvis.

§	Gældende vedtægter	Forslag til revideret vedtægter	Begrundelse for ændringsforslag
1	Foreningens navn er: "Grundejerforeningen Klint Bakker"	Uændret.	
2	Foreningens formål er at samle medlemmerne til fremme af fælles grundejer interesser.	Foreningens formål er at stå for drift og vedligeholdelse af veje, fælles områder, grenafhentning, og i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser i henhold til beslutninger på generalforsamlingen.	Præcisering af foreningens formål.
3	Som medlem kan optages ejere af parceller udstykket fra matr.nr. 4a. af Klint by, Højby Sogn. Der kan kun oprettes et medlemskab pr. matr.nr., men et medlemskab kan omfatte flere matr.nr. med samme ejer.	Uændret.	
4	Foreningen ledes af en bestyrelse på 4 medlemmer. Valgbar til bestyrelsen er foreningens medlemmer, deres ægtefælle eller livsarving. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen ved direkte valg. Lige år vælges formand og et bestyrelsesmedlem. Ulige år vælges kasserer og et bestyrelsesmedlem. Genvalg kan finde sted.	Foreningen ledes af en bestyrelse på 3-5 medlemmer. Valgbar til bestyrelsen er foreningens medlemmer, deres ægtefælle/samlever/livsarving eller forældre med brugsret til ejendommen. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen ved direkte valg. Lige år vælges formand. Ulige år vælges kasserer. Genvalg kan finde sted.	Vedtægt bringes i overensstemmelse med beslutning truffet på GF2021 om en udvidelse af bestyrelsen fra 4 til 5. Der implementeres en fleksibilitet i antallet af bestyrelsesmedlemmer (3-5) således, at vi ikke skal ændre vedtægter, hvis antallet ændrer sig. Yderligere opdateres valgbarhedskriteriet til bestyrelsen også at omfatte partnere i parforhold og tidligere ejere i forbindelse med

		Bestyrelsens opgave at bistå med at tjene foreningens formål jf. §2.	<p>generationsskifte til repræsenterer medlemmer i foreningen.</p> <p>Valgår justeres mht. fleksibilitet af antal af bestyrelsesmedlemmer.</p> <p>Præcisering af bestyrelsens opgave.</p>
5	<p>Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Den afholdes hvert år i ferietiden i KLINT. Indkaldelse foretages via foreningens hjemmeside senest 14 dage før. Medlemmer kan på anmodning få tilsendt kopi af indkaldelsen via mail eller brev. Med indkaldelsen skal følge: revideret regnskab for året før, budget for året samt kopi af indkomne forslag. Generalforsamlingen vælger udover bestyrelsen (jvf. 4.) også medlemmer af stående udvalg samt en revisor</p>	<p>Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Den afholdes hvert år i ferietiden i KLINT. Indkaldelse foretages via foreningens hjemmeside senest 14 dage før. Medlemmer kan på anmodning få tilsendt kopi af indkaldelsen via mail eller brev. Med indkaldelsen skal følge: revideret regnskab for året før, budget for året, budgetforslag for det kommende år samt kopi af indkomne forslag.</p> <p>Generalforsamlingen vælger udover bestyrelsen (jvf. 4.) også en revisor</p>	<p>Vedtægt bringes i overensstemmelse med beslutninger truffet på GF2021 vedr. forenkling af strukturen i foreningen samt ændret budgetår for godkendelse af budget.</p>
6	<p>Dagsordenen for generalforsamlingen er:</p> <p>A. Valg af dirigent.</p> <p>B. Beretning fra formanden og nedsatte udvalg til godkendelse.</p> <p>C. Regnskab til godkendelse.</p> <p>D. Fremlæggelse af budget for året samt godkendelse af kontingent.</p> <p>E. Behandling af indkomne forslag.</p> <p>F. Valg af bestyrelsesmedlemmer, medlemmer af stående udvalg og revisor.</p> <p>G. Evt. (Punkter herunder kan ikke sættes til afstemning)</p>	<p>Dagsordenen for generalforsamlingen er:</p> <p>A. Valg af dirigent.</p> <p>B. Beretning fra formanden.</p> <p>C. Regnskab til godkendelse.</p> <p>D. Fremlæggelse af godkendt budget for året, forslag til budgetrammen for det kommende år samt godkendelse af kontingent og vejbidrag for ikke medlemmer (jf. §10)</p> <p>E. Behandling af indkomne forslag.</p> <p>F. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor.</p> <p>G. Evt. (Punkter herunder kan ikke sættes til afstemning)</p>	<p>Vedtægt bringes i overensstemmelse med beslutninger truffet på GF2021 vedr. forenkling af strukturen i foreningen samt ændret budgetår. Herunder vejbidrag til opkrævning hos ikke medlemmer (jf. §10)</p>
7	<p>Forslag, der ønskes behandlet, må være bestyrelsen i hænde senest 1. juni</p>	<p>Uændret</p>	

8	<p>Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte medlemmer. Der kan stemmes ved fuldmagt. Et medlemskab kan omfatte flere parceller, men hvert medlem kan kun afgive en stemme. Afstemningen foregår normalt ved håndsoprækning, men skriftlig afstemning kan finde sted, hvis 5 af de fremmødte eller dirigenten kræver det. I tilfælde af stemmelighed bortfalder det foreslåede</p>	<p>Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte medlemmer. Der kan stemmes ved fuldmagt. Ingen kan dog repræsentere mere end to medlemskaber foruden eget medlemskab. Et medlem, som er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen. Et medlemskab kan omfatte flere parceller, men hvert medlem kan kun afgive en stemme. Afstemningen foregår normalt ved håndsoprækning, men skriftlig afstemning kan finde sted, hvis 5 af de fremmødte eller dirigenten kræver det. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget. Beslutninger truffet på generalforsamlingen dokumenteres i et beslutningsreferat, som godkendes af dirigent og bestyrelsen.</p>	<p>Der tilføjes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Et loft over antallet af fuldmagter på 2 således at der ikke kan ske "fuldmagtshøst hos medlemmer" • At medlemmer som er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen • Et beslutningsreferat for beslutninger truffet på GF, herunder godkendelse af referatet
9	<p>Regnskabsåret er kalenderåret, og det på generalforsamlingen vedtagne kontingent forfalder samtidig med generalforsamlingens afholdelse. Ved indbetaling efter den ved opkrævningen angivne frist pålægges et gebyr, hvis størrelse fastlægges sammen med kontingentet på generalforsamlingen.</p>	<p>Regnskabsåret er kalenderåret, og det på generalforsamlingen vedtagne kontingent og vejbidrag (for ikke medlemmer, jf. §10) for det efterfølgende år forfalder i januar efter generalforsamlingens afholdelse. Ved indbetaling efter den ved opkrævningen angivne frist pålægges et gebyr, hvis størrelse fastlægges sammen med kontingentet på generalforsamlingen</p>	<p>Vedtægt bringes i overensstemmelse med beslutning på GF2021 vedr. budget og kontingentopkrævning</p>
10	<p>Medlemskab er bindende for såvel nuværende som fremtidige ejere, hvilket skal oplyses ved salg.</p>	<p>Medlemskab af grundejerforeningen er frivillig. Matrikler, omfattet grundejerforeningens området iht. §3 og som ikke er medlem af foreningen, opkræves et vejbidrag¹ til dækning af vedligeholdelse af veje.</p>	<p>Der er ikke hjemmel til at kræve medlemspligt af foreningen, da der ikke længere er en medlemspligt tinglyst ved servitut på matriklen – ej heller ikke påkrævet via lokalplan for området. Samtidig bemyndiges foreningen at kunne opkræve et vejbidrag fra ikke medlemmer til vedligeholdelse af veje baseret på f.eks. ved foreningens budget for vejvedligeholdelse i</p>

			indeværende år. Det er lovmæssig hjemmel til dette ved en afsagt domkendelse ved retten i Holbæk den 7. april 2017, jf. reference 1
11		<p>Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme frist som den ordinære, afholdes så ofte bestyrelsen finder det nødvendigt eller, når mindst halvdelen af foreningens samlede antal medlemmer med angivelse af dagsorden har indgivet skriftlig begæring til bestyrelsen herom. Når sådan begæring er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden en måned efter begæringens modtagelse.</p> <p>Der kan stemmes efter samme regler som den ordinære generalforsamling.</p> <p>Vedtægtsændringer kan kun vedtages på den ordinære generalforsamling.</p>	<p>Der indføres en mulighed for bestyrelsen og et flertal af medlemmerne at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.</p> <p>Vedtægtsændringer kan ikke besluttes på en ekstraordinær generalforsamling, men kun på den ordinære generalforsamling.</p>

ⁱ https://sagt-odsherred.dk/wp-content/uploads/GratistDom2960_001.pdf.

Der er faldet dom ved retten i Holbæk den 7. april 2017 om, at man som bruger af en privat fællesvej har pligt til at bidrage til vejvedligeholdelsen. Dommen stadfæster, at selv om man ikke er medlem af en grundejerforening eller et vejlaug, så har man under alle omstændigheder pligt til at betale vejbidrag. Se yderligere mere detaljeret på <https://fsnr.dk/Faellesveje.php>.