

v / Niels Martin Nygaard Nielsen

Maltevang 36

3400 Hillerød

Tlf.: 29 63 80 70

E-mail: niels.martin.nielsen@gmail.com

www.maltevang.one

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Maltevang i kantinen på Grønnevang Skole torsdag den 27. maj 2021

Dagsorden ifølge vedtægterne.

Dagsorden:

1. Valg af referent
2. Valg af dirigent
3. Formandens beretning
4. Aflæggelse af regnskab
5. Rettidigt indkomne forslag
6. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
7. Valg af formand
8. Valg af kasserer
9. Valg af to bestyrelsesmedlemmer
10. Valg af to suppleanter
11. Valg af to revisorer
12. Valg af en revisorsuppleant
13. Eventuelt

Formand Niels Martin Nielsen (#36) bød på bestyrelsens vegne velkommen. Årets generalforsamling blev grundet corona afholdt 27. maj 2021 i kantinen på Grønnevang Skole, Østervang 124.

Ad 1: Valg af referent.

Michael (#24) blev valgt.

Ad 2: Valg af dirigent.

Åge (#12) blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt den 8. maj.

Følgende 18 husstande var repræsenteret: 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18 (fuldmagt), 20, 22, 24, 26 (fuldmagt), 28, 30, 32, 36, 38, 40.

Ad 3: Formandens beretning.

Der var udsendt en grundig skriftlig beretning inden mødet. Niels Martin gennemgik kort de vigtigste punkter:

- Bestyrelsen kom på en hård prøve fra start, idet haveplanen som følge af en procedurefejl ikke kunne sættes til afstemning på sidste års generalforsamling - og dermed heller ikke kunne vedtages. Bestyrelsen fik ganske vist "mandat" til at gennemføre haveplanen alligevel, men valgte – for ikke at risikere en efterfølgende "sag" – alene at gennemføre de punkter, der allerede var blevet vedtaget på generalforsamlingen i 2019.
- Corona har betydet, at haveplanen for 2020 ikke har kunnet gennemføres helt som planlagt pga. mangel på træer, så den sidste del forventes først gennemført til efteråret.
- Grundejerforeningen har fået ny gartner, Benny Olsen, og bestyrelsen er meget tilfreds med hans arbejde.
- Vi har fået gennemført et asfalteftersyn i 2020. Ved at forsegle revnerne i asfalten, er asfaltens levetid blevet forlænget med forventeligt 3-5 år. Ved samme lejlighed er også blevet malet striber til P-båse.
- Bestyrelsen fremsætter forslag til afstemning vedr. carportene, som følge af, at vedtægterne pt. ikke tillader, at hverken grundejerforeningen eller bestyrelsen beskæftiger sig med disse.
- Jyske Bank har – som de fleste andre banker – indført et særligt gebyr for foreninger. Bestyrelsen ønsker afklaret, om vi i grundejerforeningen skal gå efter banker med de billigste gebyrer, eller om der også bør indgå etiske hensyn ved et sådant valg.
- Bestyrelsen foreslår snerydningsordning udført af et professionelt firma.
- Bestyrelsen været nødt til at kassere foreningens fejmaskine, da den vil være for dyr at reparere.

Formanden takkede afslutningsvis for god deltagelse og arbejdsindsats på havedagene.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4: Aflæggelse af regnskab.

Regnskabet var inden mødet udsendt til samtlige husstande.

Kasserer Nina Schertiger (#20) fortalte kort om processen med overdragelse af kassereropgaven fra den tidligere kasserer.

Hun fremlagde derefter de to regnskaber – regnskabet for selve grundejerforeningen og regnskabet for Kabel TV. Nina konstaterede, at TV-regnskabet stemte fint overens med det forventede. I forbindelse med det almindelige regnskab var der ekstra udgifter (gebyr på 1000 kr) til fuldmagter grundet skift af kasserer. Nina forklarede, at regnskabet svarede til det forventede.

På et konkret spørgsmål svarede Nina, at grundejerforeningens formue er så stor, at vi betaler negative renter.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5: Rettidigt indkomne forslag.

Samtlige 14 forslag var inden mødet udsendt til foreningens medlemmer.

Forslag C vedr. fællesterrassen, fremsat af #34.

Dirigenten meddelte indledningsvist, at Freddy (#34) inden generalforsamlingen havde givet bestyrelsen besked om, at man ønskede at trække sit forslag vedrørende beplantning omkring fællesterrassen, så dette bortfaldt.

Forslag A vedr. fællesterrassen, fremsat af #26, #28 og #30.

Bjarne(#30) gennemgik forslaget på vegne af forslagsstillerne. Det blev understreget, at forslaget indebærer, at dronningebuskernes højde bibeholdes på det nuværende niveau, dvs. de ikke bliver højere end ca. 2,5 meter. Efter en kort diskussion blev forslaget sat til afstemning.

Der var 15 stemmer for og 0 imod.

Forslag B vedr. fællesterrassen, fremsat af #30.

Bjarne (#30) gennemgik forslaget, som indebærer, at #30 tilbyder løbende at klippe dronningebuskene til samme højde som i Forslag A (max. 2,5 meter), hvilket vil give et pænere indtryk, end hvis de kun klippes på havedagene.

Freddy (#34) havde inden generalforsamlingen givet bestyrelsen besked om, at generalforsamlingen kun skulle give tilladelse til, at dette forslag skulle gælde for ét år. Generalforsamlingen valgte at se bort fra dette med en henvisning til, at man altid kan lave ændringsforslag på kommende generalforsamlinger.

Der var 16 stemmer for og 0 imod dette forslag.

Forslag vedr. haveplan 2021-2023, fremsat af bestyrelsen.

Anne-Marie (#10) startede med en gennemgang af medlemmernes egne opgaver. Her blev især påpeget den manglende vedligeholdelse af bagstien. Derefter blev bestyrelsens forslag til haveplan for fællesområdet gennemgået.

Hun nævnte, at det er relativt dyrt, når gartneren klipper buskene mod Maltevang, så det er ikke ligegyldigt, om det sker hvert eller hvert andet år. Bestyrelsen rådfører sig med gartneren om dette.

Der var en længere diskussion af haveplanens punkt 4 og 5 om fældning af nåletræer i Østskoven. Flere fremhævede, at når træer fældes, svækkes de andre træer i nærheden. Derfor skal træer først fældes, når de ikke kan mere.

Andre fremhævede, at uanset hvad, så skal der plantes nye træer på et tidspunkt for at de på sigt kan blive store og erstatte de nuværende.

Der var enighed om, at træer skal fældes, hvis det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager. En vurdering heraf vil komme i forbindelse med den trærapport, bestyrelsen vil bede gartneren lave til efteråret.

Der var på mødet enighed om, at beboerne i #32, #34 og #40 som nærmeste beboere har en særlig interesse i dette, og at man ønsker at tage hensyn til dette.

Det blev nævnt, at træfældning af store træer kan være en bekostelig affære. Det skal derfor sikres, at vi har penge til at fælde 'dårlige' træer, som vil være en stigende udgift, jo ældre træerne bliver.

Det blev fastslået, at haveplanen er en 3-årig plan og vision, og at der derfor ikke er nogen forpligtigelse for bestyrelsen til at udføre punkterne i den nu og her. Planen kan altid ændres ved at stille forslag til generalforsamlingen.

Hvis de afsatte penge på budgettet ikke bliver brugt det pågældende år, er det vigtigt, at de bliver overført til året efter.

Der var på mødet enighed om følgende:

- Punkt 1, 2 og 3 kan umiddelbart gennemføres i perioden.
- Punkt 4 og 5 afventer, at en kommende trærapport konkluderer, at et eller flere træer bør fældes.

Det forventes, at punkt 1 og 2 kan gennemføres i år.

Med de ovenfor faldne bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning.

Der var 15 stemmer for og 0 imod.

Snerydning, forslag 1 vedr. kollektiv snerydningsordning, fremsat af bestyrelsen.

Formanden gennemgik kort forslaget. Der blev spurgt til, om en evt. snerydning sker med traktor, som det sker på psykiatrisk hospitals grund. Ole Jensen (#14) mente, det ville ske med en minitraktor. Dette er en forudsætning, da stierne ikke kan tåle at en traktor kører der. Bestyrelsen sikrer, at firmaet lever op hertil.

Følgende problemer med en sådan ordning blev nævnt:

- Hvis der er en sæson, hvor der falder meget lidt sne, kan firmaet rykke for hurtigt ud
- Hvis der falder meget sne, er der en risiko for, at firmaet ankommer forholdsvis sent.

Det blev nævnt, at rydningen på P-pladserne i den seneste sæson har været elendig.

Der blev argumenteret for, at dette forslag skal anses som et forsøg forstået på den måde, at foreningen laver en kontrakt, så vi kun binder os for 1 år. Herefter tager generalforsamlingen stilling til, om forsøget skal forlænges eller ej.

Det er vigtigt at sikre, at glatførebekæmpelse kun må ske med sand, ikke med salt.

Med udgangspunkt i en 1-årig kontrakt med firmaet blev forslaget sat til afstemning.

Der var 14 stemmer for og 1 imod.

Snerydning, forslag 2 vedr. opsparing kollektiv snerydningsordning, fremsat af bestyrelsen.

Det blev nævnt, at det er generalforsamlingen, der bestemmer, hvad en evt. overskydende indbetaling skal bruges til.

Nina (#20, kasserer) var ikke positivt stemt overfor at lave en særskilt konto til formålet, da dette ville give mere arbejde til kassereren. Dette var formanden ikke helt enig i, da overførslen må formodes at blive etableret som en fast overførsel mellem to konti, og det så kan være underordnet, om beløbet overføres til den ene eller den anden konto.

Forslaget indebærer, at vi sparer op til 15 snerydninger pr. år, svarende til et opsparingsbehov på 15 x 790 kr = 11850 kr/år, svarende til en betaling på lidt under 600 kr pr. medlem pr. år.

Der var 16 stemmer for forslaget og 0 imod.

Snerydning, forslag 3 vedr. indkøb af ny fejmaskine, fremsat af bestyrelsen.

Som følge af vedtagelse af Snerydning forslag 1, bortfaldt dette forslag.

Forslag vedr. færdiggørelse af databehandleraftale (GDPR-aftale), fremsat af bestyrelsen.

Formanden forklarede, at grundejerforeningen ifølge dansk lovgivning er forpligtet til at indgå en databehandleraftale med alle medlemmer, hvor medlemmerne giver grundejerforeningen lov til at opbevare visse oplysninger, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan udføre sit arbejde. Den kommende bestyrelse opfordres til at få bragt dette på plads.

Der var 17 stemmer for og 0 imod.

Bank Forslag 5A og 5B: Valg af bankforbindelse sker primært ud fra et økonomisk synspunkt

Formanden gennemgik forslagene, som vedrører kriterier for valg af bank.

De fleste kommentarer gik på, at økonomien i forhold til gebyrer er det vigtigste kriterie og at det er essentielt, at der er tale om en lovlig dansk bank. Det blev nævnt, at foreningen er alt for lille til at opnå en rabatordning.

Dirigenten satte herefter forslag 5A (bankvalg sker primært ud fra økonomiske hensyn) og forslag 5B (bankvalg kan ske på basis af en blanding af økonomiske og etiske hensyn) til afstemning, idet man kun kunne stemme på ét af dem.

For forslag 5A stemte 12 husstande.

For forslag 5B stemte 3 husstande.

Afslutningsvist blev det slået fast, at foreningen bestemt ikke skal skifte bank alt for tit, da det giver besvær og i sig selv medfører, at der skal betales gebyrer.

Indledende debat om de fire forslag om carportene.

Da forslag 1 og forslag 3 handler om ejendomsret, råder Parcelhusejernes Landsforening (PL) os til, at disse – hvis de bringes til afstemning – vedtages med enstemmighed, hvilket i den aktuelle situation vil kræve en ekstraordinær generalforsamling, hvor alle husstande er til stede og stemmer for. Ejerskabet af carportene

fremgår også af vores BBR-meddelelser, ligesom de for flere husstande er noteret i deres husforsikring, hvilket medfører, at der er en del oplysninger, der skal rettes.

Det blev på generalforsamlingen i 2019 vedtaget, at det er grundejerforeningen der står for den samlede vedligeholdelse af carportene. Denne beslutning kan bestyrelsen strengt taget ikke føre ud i livet, da carportene ikke fremgår af vedtægterne - således er de hverken nævnt i foreningens formål (§3) eller bestyrelsens opgaver (§13). Bestyrelsen mener derfor, at forslag 2 er et godt sted at starte.

Det blev foreslået, at man også kan lade de enkelte medlemmer lægge ud for udgifter til vedligeholdelse af carportene, hvorefter grundejerforeningen derefter refunderer de pågældende beløb. Men det medfører fortsat, at grundejerforeningen er involveret, og det løser ikke problemet med, at carportene hænger sammen, og at de enkelte beboere kan have forskellige ønsker og standarder.

Da forslag 3 er meget svært at overskue konsekvenserne af, foreslog Ole (#14), at der blev nedsat et carportudvalg. Dette skulle se på forhold omkring forsikring og BBR og inddrage bl.a. eksperter fra PL, og fremkomme med en anbefaling om, hvordan forslaget kunne gennemføres i praksis. Bestyrelsen forklarede, at man under alle omstændigheder vil inddrage PL som rådgiver i forbindelse med det videre arbejde, således at alle sten bliver vendt.

Carport Forslag 1: Carportene nedrives

Dirigenten valgte ikke at sætte dette forslag til afstemning, da han forventede at alle ville stemme imod. Dette tiltrådte generalforsamlingen.

Carport Forslag 2: Carportene skrives ind i vedtægterne. Hvert medlem ejer en bestemt carport, og grundejerforeningen overtager den fulde vedligeholdelsespligt.

For dette forslag stemte 16 husstande, ingen var imod.

Carport Forslag 3: Carportene skrives ind i vedtægterne. Medlemmerne overdrager ejerskabet af carportene til grundejerforeningen

Som følge af vedtagelse af Carport Forslag 2 bortfaldt dette forslag.

Carport Forslag 4: Opsparing til løbende vedligeholdelse af carportene

Forslaget indebærer, at vi begynder at spare op til kommende vedligeholdelsesarbejder på carportene med et beløb svarende til 800 kr/medlem pr. år (dvs. alt 16.000 kr/år).

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at udarbejde en langsigtet plan for kommende vedligeholdelsesarbejder (å la haveplanen).

Der var 15 stemmer for forslaget og 0 imod.

Ad 6: Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.

Forslag til budget var inden mødet sendt til alle foreningens medlemmer.

Grundet vedtagelse af forslagene Snerydning Forslag 2 (opsparing til kollektiv snerydning) og Carport Forslag 4 (Opsparing til løbende vedligeholdelse af carportene) stiger det årlige kontingent pr. husstand med knap kr. 1.400. Budgettet justeres i overensstemmelse hermed.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 7: Valg af formand

Der var ingen kandidater til denne post. Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommande bestyrelsesmøde med en formand, valgt blandt sine medlemmer.

Der blev spurgt, hvad vi gør, hvis der fremover bliver et problem, at få folk til at stille op til foreningens poster. Ole (#14) mente, at det i så fald kan ende med, at foreningen bliver nødt til at hyre en ekstern, professionel ejendomsadministrator, hvilket nemt kan blive dyrt.

Ad 8: Valg af kasserer.

Ifølge vedtægterne skal kassereren være medlem af bestyrelsen, så bestyrelsen anbefaler, at der vælges en kasserer, der er medlem af bestyrelsen.

Trods ihærdige opfordringer og et skriv om kasserens opgaver, meldte der sig ingen kandidater, der samtidigt ville være medlem af bestyrelsen.

Nina (#20) blev valgt som kasserer udenfor bestyrelsen.

Ad 9: Valg af to bestyrelsesmedlemmer

Michael (#24) blev valgt for en 2-årig periode.

Anne-Marie (#10) blev valgt for en 1-årig periode (valgt som erstatning for kasserer, som ikke er medlem af bestyrelsen).

Ad 10: Valg af to suppleanter

Ole (#14) og Åge (#12) blev valgt.

Ad 11: Valg af to revisorer

Åge (#12) og Kathrine (#28) blev valgt.

Ad 12: Valg af en revisorsuppleant


Bjarne Boyter (#30) blev valgt.

Ad 13: Eventuelt

I forbindelse med den kommende havedag blev det nævnt, at der trænger til at blive ryddet op i fællesskuet, herunder at vores fælles telt bør kasseres.

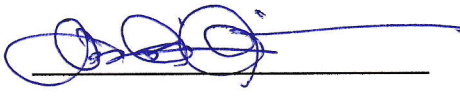
Villy (#22) mente, at der bør ske en fliseopretning, og at der skal laves en plan herfor

For referatet: Michael (# 24)

20/6-21 

Åge Vig Nielsen

dirigent

 20/6-2021

Niels Martin Nygaard Nielsen

formand