

v / Freddy Nielskov
Maltevang 34
3400 Hillerød
Tlf. 48 26 80 80

Til medlemmerne

Ordinær Generalforsamling

Tirsdag den 9. februar 2016 kl. 19.00

Sted: Nordisk Lejrskole

Dagsorden:

0. Valg af referent.
1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Aflæggelse af regnskab
4. Rettidigt indkomne forslag
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af formand
Freddy Nielskov (nr. 34) villig til genvalg
7. Valg af kasserer
Ole Falsvig (nr. 6) villig til genvalg
8. Valg af to bestyrelsesmedlem
Troels Vebner (nr. 8) villig til genvalg
Bjarne Jørgensen (nr. 4) ikke villig til genvalg
9. Valg af to suppleanter
10. Valg af to revisorer
Anne-Marie Falkenberg (nr. 10) villig til genvalg
Åge Vig Nielsen (nr. 12) villig til genvalg
11. Valg af en revisorsuppleant
12. Eventuelt

Grundejerforeningen Maltevang

Generalforsamling den 9. februar 2016

Formandens beretning 2015

Økonomien i grundejerforeningen har det rigtig godt. Vi opnåede i 2015 et overskud i forhold til budgettet på 4.500 kr., således at vi kom ud af året med et samlet overskud på 10.600 kr. Dette betyder at foreningen i dag har en kapital på 41.000 kr., hvilket er den største kassebeholdning i foreningens historie.

Bestyrelsen anser det for vigtigt, at have en kapital på denne størrelse til imødegåelse af kommende uforudsete udgifter.

Vedligeholdelse og udvikling af det grønne område fortsætter efter den 3-års plan, der blev vedtaget i 2013. På grund af de ekstraopgaver som stormene bød på i denne periode, blev 3-års planen udvidet til en 4-års plan, hvilket betyder, at vedligeholdelsen og nyplantningen af østskoven ud til bagstien blev udskudt til 2016. I 2015 forhandlede vi med en nabo ud til bagstien om plantning af en ny ligusterhæk, men i sidste øjeblik trak naboen sig fra aftalen.

I foråret og sommeren var der en del fokus på legepladsen. Legehus og tårn trængte til at blive malet, men ved nærmere eftersyn trængte de to legeredskaber også til reparation. Derfor fjernede vi i det tidlige efterår stigen til tårnet og satte forbudt adgangs skilte op rundt om tårnet, indtil stigen var repareret forsvarligt. Legehuset havde set sine bedste dage, og en udskiftning af taget samt reparation af begyndende råd i selve huset var nødvendigt.

Trappen til legetårnet blev repareret. Legehuset blev fjernet totalt, idet vi samtidig fik et fint tilbud fra nr. 20 om overtagelse af deres legehus, der skulle nedlægges. En af grundejernes beboere, Troels, påtog sig opgaven med flytning og opstilling af det "nye" legehus, hvilket sparede foreningen for en større udgift.

Sidst i 2014 så vi en råds-kade i udhænget på den vestlige carport. De væsentligste reparationer blev udført af et tømrerfirma ultimo 2014. Mindre manglende reparationer blev udført i 2015.

Bestyrelsen og ikke mindst Bjarne Jørgensen har i 2015 haft travlt med at forny vores aftale omkring kabelnettet med YouSee. Som alle løbende er blevet orienteret om, indgik vi en aftale med YouSee om; at de udbyggede vores kabelnet, så det i fremtiden også kan bære internetforbindelse med bredbånd til alle huse – endda med fine hastigheder.

Dette YouSee fremstød med ombygning af kabelnettet var uden omkostninger for grundejerforeningen. YouSee' eneste betingelse er at den nuværende tv-aftale fortsætter uændret de næste to år. Så nu venter vi blot spændte på, at se resultatet, når de første tilslutter sig det nye bredbånd.

Stor korrespondance i et lavt niveau

I vinter har tre grundejere (Ole Jensen, Niels Martin Nielsen og Anne Marie Falkenberg) henvendt sig til bestyrelsen med omfattende kritik af og angreb på bestyrelsens arbejdsmetoder. En del af den meget omfattende korrespondance er videresendt til alle grundejere med efterfølgende svar fra bestyrelsen.

Naturligvis er denne form for kommunikation med til at tegne et dårligt billede af fællesskabet i vores grundejerforening, hvilket er rigtig ærgerligt. Netop en god stemning blandt vores 20 medlemmer har været et af de primære mål for bestyrelsen, hvor formand og kasserer har arbejdet for dette i mere end 10 år.

Utilfredsheden blandt de tre går især på: Tømmerfirmaet skulle have udført en langt mere omfattende reparation af carporten. Legepladsen og det nye legehus skal godkendes af legepladsinspektør fra kommunen. Vi har honoreret medlem af grundejerforeningen for udført arbejde. Udsendelse af bestyrelsesmøde referater. Tegning af arbejdsskadebrev. Lad mig slå fast med det samme. Tonen i disse henvendelser er på et niveau, som jeg ikke vil deltage i.

Lad mig også slå fast, at jeg sammen med en velfungerende bestyrelse i 13 år er blevet valgt til at være formand for denne grundejerforening. Bestyrelsen er blevet valgt på sine kompetencer og har drevet foreningen i den ånd, som har hersket i alle foreningens godt 25 år og ud fra foreningens love. Bestyrelsen er blevet valgt for at varetage medlemmernes interesser, hvilket også har været den væsentlige drivkraft igennem årene. Er et medlem utilfreds med bestyrelsen, er generalforsamlingen stedet, hvor alvorlige emner fremsættes, og en ny bestyrelse vælges.

Det triste niveau som nu gør en sund diskussion yderst vanskelig, har fået mig til at overveje min beslutning om at genopstille som formand. Jeg vil ikke bruge min tid på endeløse diskussioner om, "hvem har gjort hvad". Mit mål har altid været at skabe et godt miljø, et grønt område vi kan være stolte af, en god økonomi og en god og venlig tone. Nogen vil tilsyneladende gribe tingene an på en lidt anden måde. Det respekterer jeg – men det bliver uden mig i bestyrelsen.

Tak for 13 spændende og positive år til alle i grundejerforeningen – og ikke mindst til mine bestyrelseskolleger.

Freddy Nielskov

ÅRSREGNSKAB 2015

GRUNDEJERFORENINGEN MALTEVANG 2-40

Resultatopgørelse 1.1.2015-31.12.2015

Sammenligningstal

Indtægter:

Kontingent	kr. 158.800,00	
Renteindtægter	kr. 0,00	kr. 158.800,00

Driftsudgifter (personlige)

TDC Hybridnet	kr. 98.562,00
Verdens TV	kr. 10.229,60

Driftsudgifter (fælles)

El	kr. 4.924,76
Generalforsamling og møder	kr. 1.280,00
Forsikring	kr. 646,03
Fællesareal	kr. 11.147,94
Haveplan	kr. 15.000,00
Sommerfest	kr. 2.194,67
Rørskade	kr. 0,00
Snerydning/glatførebekæmpelse	kr. 0,00

Drift og vedligehold:

Drift af maskinpark	kr. 3.534,43	
El-pærer	kr. 649,50	
Kontorhold	kr. 0,00	
Nyanskaffelser	kr. 0,00	
Diverse smårep., gaver m.m.	kr. 0,00	kr. 4.183,93
		kr. 148.168,93

Årets resultat

kr. 10.631,07

	<u>2014</u>	<u>Budget</u>
	kr. 151.720	158.793
	kr. 0	
	kr. 92.256	98.562
	kr. 9.456	10.231
	kr. 4.608	5.000
	kr. 1.240	1.500
	kr. 638	1.000
	kr. 13.011	5.000
	kr. 21.625	23.500
	kr. 2.641	2.500
	kr. 0	
	kr. 0	
	kr. 64	
	kr. 1.134	
	kr. 256	
	kr. 1.682	
	kr. 1.091	7.000
	kr. 2.018	4.500
	kr. 28.415	30.433
	kr. 2.018	4.500
	kr. 30.433	34.933
	kr. 30.433	34.933

Status 31.12.2015

Aktiver:

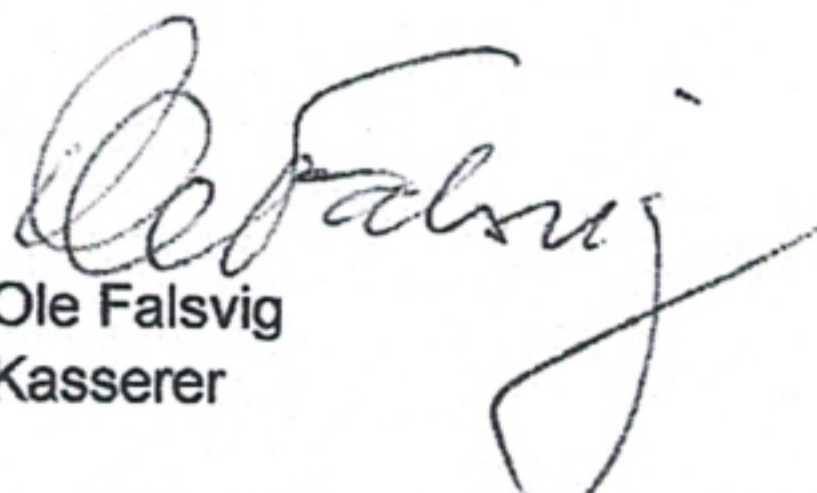
Finansnetbanken	kr. 41.064,46
Aktiver ialt	kr. 41.064,46

Passiver:

Saldo 31.12.2014	kr. 30.433,39
Årets resultat	kr. 10.631,07
Egenkapital	kr. 41.064,46
Passiver ialt	kr. 41.064,46

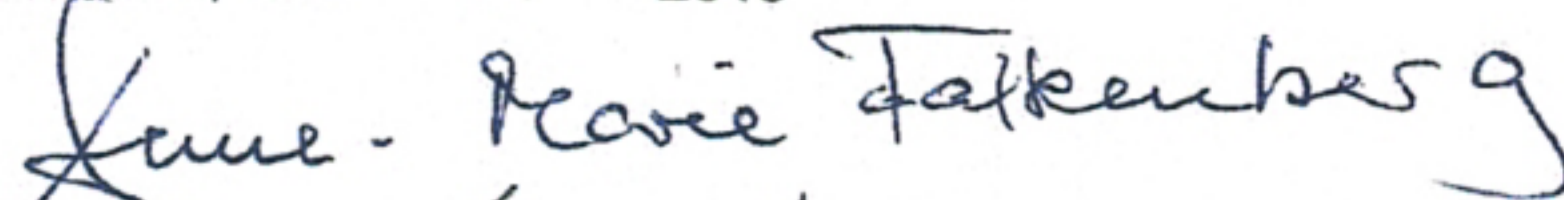
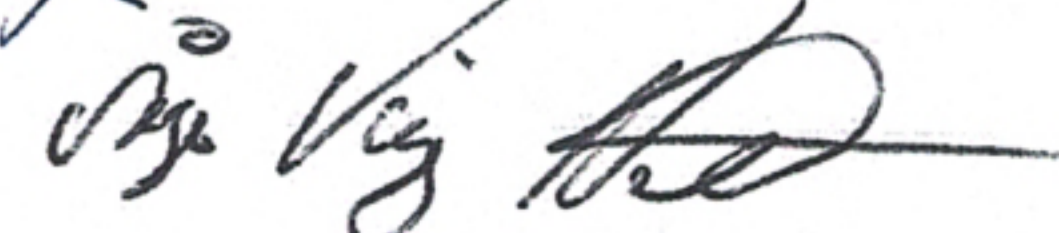
Foreningen ejer to plæneklippere, en fejmaskine, en kantskærer, to sand/salt containere, en legeplads med redskaber, et redskabsskur samt andre mindre aktiver, der ikke indgår i ovenstående status.

Hillerød, den 11 2016


Ole Falsvig
Kasserer

Undertegnede generalforsamlingsvalgte revisorer har revideret Grundejerforeningen Maltevang 2-40's årsregnskab, og kan godkende dette.

Hillerød, den 11 2015

FORELØBIGT BUDGET 2016

Udgifter:

You See	kr.	101.643
Verdens TV	kr.	11.834
EI	kr.	5.000
Generalforsamling og mødeaktiviteter	kr.	1.500
Fællesarealer	kr.	4.000
Parcelhusejernes landsforening (incl. forsikringer)	kr.	4.400
Legepladsinspektion mm	kr.	5.000
Sommerfest	kr.	2.000
Haveplan	kr.	32.830
Drift, vedligehold og diverse	kr.	5.000
I alt	kr.	<u>173.207</u>

Indtægter:

Grundejerforeningskontingent	kr.	60.000
Indbetaling for You See & Copy-Dan	kr.	113.477
I alt	kr.	<u>173.477</u>

Budgetteret resultat 2016 kr. 270

Indbetaling pr husstand:		
01-03-2016	kr.	4.337
01-07-2016	kr.	4.337
I alt	kr.	<u>8.674</u>

**Indbetaling pr husstand = kontingent + 1/20 af udgifterne til hybridnet.
Kontingentet forhøjes til kr. 3.000 for 2016**

Primosaldo	kr	41 064
Resultat 2016	kr	270
Egenkapital ultimo 2016	kr	41 334

Specifikation af haveplan

Østskoven	28.030
Fjernelse stub v. nr. 16	800
Vanding af nyplantning	4.000
I alt	<u>32.830</u>

Niels Martin Nielsen
Maltevang 36
3400 Hillerød

Hillerød, den 4. februar 2016.

Forslag til behandling på grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 9. februar 2016.

Baggrund:

Formandens beretning har de senere år tegnet et næsten idyllisk billede af grundejerforeningen som en "lille grøn enklave" osv. – og det har bestemt ikke været uden grund. For medlemmerne har haft god grund til at være taknemmelige for det store arbejde, som bestyrelsen lagt i at gøre Grundejerforeningen Maltevang til en veldrevet forening og et dejligt sted at bo.

Indtil 2015 er dette billede – så vidt vides – kun krakelleret et par gange, nærmere betegnet, da der ved et par lejligheder blev fældet træer, uden at de hverken var omfattet af nogen haveplaner eller der på anden måde var indhentet godkendelse fra medlemmerne hertil.

Det kan godt være, at de pågældende træfældninger affødte noget debat og utilfredshed ved den efterfølgende generalforsamling, og at der kom et nyt medlem i bestyrelsen. Men bortset herfra kom bestyrelsen nogenlunde uskadt fra dette. Om denne tilsyneladende succes med ikke at respektere vedtægterne og generalforsamlingen som øverste myndighed har ansporet bestyrelsen til at foretage yderligere vidtgående dispositioner på egen hånd – i form at de på alle måder uheldige legeplads- og carport-sager i 2015, eller om det blot skyldes almindelig mangel på omtanke, er uvist. Men galt er det i hvert fald gået.

Normalt siger man, at intet nyt er godt nyt... Set i bakspejlet må vi konstatere, at dette i hvert fald ikke gælder for året 2015 i Grundejerforeningen Maltevang. For hvis ikke Ole Jensen (14) den 22. oktober 2015 havde stillet spørgsmål til bestyrelsen angående nogle dispositioner vedrørende legepladsen og carportene, havde både medlemmer – og tilsyneladende også bestyrelsen – formodentlig endnu været uvidende om, at de pågældende sager havde udviklet sig i en temmelig uheldig retning.

Uanset hvad, er dét, der er sket i 2015 fuldstændig uacceptabelt. Bestyrelsen er ifølge vedtægternes §3 og §13 sat i verden med det ene formål "at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme og fællesarealer". Der kan i høj grad skabes tvivl om, hvorvidt bestyrelsen har haft dette tilstrækkeligt for øje i forbindelse med de pågældende dispositioner. Det er trist, men som tingene har udviklet sig, får man desværre i højere grad associationer i retning af en bananrepublik, end til den veldrevne grundejerforening, som medlemmerne troede, de var medlem af. Og det er hverken medlemmerne eller bestyrelsen tjent med.

Jeg har – baseret på de problemstillinger, som korrespondancen mellem Ole Jensen og bestyrelsen har afdækket – udarbejdet en række forslag, som forhåbentlig kan være med til at sikre, at såvel medlemmer som bestyrelse kan være trygge ved, indenfor hvilke rammer, bestyrelsen arbejder.

Forslag 1: Kritik af bestyrelsens håndtering af (og manglende omsorg for) legepladsen.

Generalforsamlingen må med beklagelse konstatere, at det er nødvendigt at rette alvorlig kritik mod bestyrelsen for følgende forhold:

1. Manglende løbende vedligeholdelse af legepladsen. At bestyrelsen ikke har sørget for, at legepladsen er blevet malet/træbeskyttet og vedligeholdt løbende de senere år, har medført en væsentligt forringet levetid, og at den investering, medlemmerne har foretaget, har måttet afskri-

ves hurtigere, end forventet. Desuden har det medført, at legepladsen efter alt at dømmes har været i sikkerhedsmæssig uforsvarlig tilstand i en periode. Vi må vist alle prise os lykkelige for, at ingen er kommet alvorligt til skade på legepladsen, som følge heraf – ikke mindst som følge af, at forsikringsforholdene ikke har været i orden.

2. Ikke af egen drift at have holdt sig orienteret om gældende regler. Bestyrelsen har ikke af egen drift undersøgt, om vores legeplads er at betragte som "offentligt tilgængelig", hvormed den i så fald vil være omfattet af de skærpede bestemmelser, der blev indført fra 2011.
3. Efter at Ole Jensen den 22. oktober 2015 havde gjort bestyrelsen opmærksom på de aktuelt gældende regler, og at vores legeplads kunne risikere at være ulovlig, at undlade at undersøge sagen nærmere, inden man få dage senere skred til handling og flyttede nr. 20's legehus til legepladsen. Herved handlede bestyrelsen aktivt mod bedre vidende, hvilket i relation til bestyrelsesansvar er en skærpene omstændighed. Dette har desværre kompliceret sagen og øget dens alvor betydeligt.
4. Ved – efter endnu en henvendelse fra Ole Jensen primo november 2015 – at have udvist mangel på rettidig omhu ved så sent som den 14. november 2015 (ifølge bestyrelsens egne oplysninger) fortsat ikke at have rettet henvendelse til kommunen og/eller en autoriseret legepladsinspektør med henblik på at få klarhed over, om formalia vedrørende legepladsen er overholdt.
5. Ikke at have holdt medlemmerne løbende orienteret om sagen og dennes fremdrift.

På baggrund af det lave informationsniveau fra bestyrelsens side vedrørende denne vigtige sag, er det uvist, om bestyrelsen blot stiltiende har accepteret kommunens i relation til forvaltningsloven helt urimelig lange svarfrist på 1½-2 måneder ("medio januar 2016"), som har været medvirkende til, at situationen fortsat fremstår uafklaret, og i hvilket omfang bestyrelsen har fulgt op på og rykket kommunen for svar.

I sin orientering til medlemmerne af 20. januar 2016 vedrørende det kortfattede svar, som man modtog fra kommunen dagen før, vedkender bestyrelsen sig ganske vist, at man "tilsyneladende burde have indhentet byggetilladelse, da vi udskiftede legehuset". Men bestyrelsen har ikke i skrivende stund meddelt, hvordan man videre forholder sig hertil.

Resultatet er, at forholdene vedrørende legepladsen i skrivende stund (5 dage før generalforsamlingen) fortsat er uafklarede.

Generalforsamlingen finder på den baggrund yderst kritisabelt, at bestyrelsen ikke har levet op til vedtægternes §3 (formålsparagraffen), hvoraf det fremgår, at:

"Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme og fællesarealer"

samt §13 vedrørende bestyrelsens opgaver, hvoraf det bl.a. fremgår, at:

"Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed – herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg – og varetager dens formål og interesser".

Forslag 2: Præcisering af regler for betaling af medlemmer for udførelse af opgaver.

Som Ole Jensens korrespondance med bestyrelsen har afdækket, er der i 2015 sket en ændring af bestyrelsens praksis, så betaling af medlemmer for udførelse af opgaver, herunder opgaver som traditionelt er blevet udført af professionelle håndværkere, er blevet en gængs og accepteret fremgangsmåde.

Ifølge vedtægternes §19 er bestyrelsen bemyndiget til at træffe afgørelse om sager, som vedtægterne ikke siger noget om, forudsat, at bestyrelsen sikrer sig medlemmernes opbakning hertil ved at fremsætte

forslag herom på den førstkommende ordinære generalforsamling. (Om bestyrelsen selv fremsætter et sådant forslag, vides i skrivende stund ikke).

Som 2015 har vist, åbner betaling af medlemmer for udførelse af opgaver for en glidebane af problemstillinger – bedst illustreret ved legeplads- og carportsagerne, hvor bestyrelsen ikke fandt det betænkeligt at et bestyrelsesmedlem havde hele tre kasketter på, nærmere betegnet:

1. som bebestyrelsesmedlem (som har til opgave at varetage medlemmernes interesser),
2. som byggeteknisk rådgiver (i forbindelse med tilbud fra håndværker) og
3. som tilbudsgivende og udførende arbejdstager på opgaven (der også modtager af betalingen).

Det er klart, at der alt for nemt kan skabes tvivl om, hvilke interesser, man varetager i den pågældende og lignende situationer – igen med henvisning til vedtægternes § 3 og § 13, hvilket vedtægterne bør beskytte såvel bestyrelse som medlemmerne imod.

Dette forslag går på, at præcisere vedtægternes § 13 vedrørende bestyrelsens opgaver på én af følgende måder:

- A. Betaling af medlemmer for opgaver ud over, hvad der allerede er omtalt i vedtægterne*, er ikke tilladt.
- B. Betaling af medlemmer for opgaver ud over, hvad der allerede er omtalt i vedtægterne*, er kun tilladt, hvis medlemmet** ikke samtidig sidder i bestyrelsen.
- C. Betaling af medlemmer for opgaver ud over, hvad der allerede er omtalt i vedtægterne*, er kun tilladt, hvis medlemmet** ikke samtidig er medlem af bestyrelsen, og hvis særlige omstændigheder taler herfor. Aftalegrundlaget (de særlige omstændigheder, opgaven og betalingen) skal forinden godkendes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

*) Af § 12 fremgår, at en kasserer "kun kan honoreres, hvis han ikke er medlem af grundejerforeningen" og § 13 fastslår, at bestyrelsen kan vedtage, at man kan betale sig fra at slå græs, og at betalingen i så fald tilfalder den, der påtager sig turnussen.

***) Medlemmet selv eller en anden beboer i medlemmets husstand.

Forslag 3: Præcisering af vedtægternes bestemmelser vedrørende bestyrelsens arbejde.

Korrespondancen om legeplads- og carportsagerne viser med tydelighed, at bestyrelsen ikke i tilstrækkelig grad har holdt sig vedtægternes § 3 ("Formål") og § 13 ("Bestyrelsens opgaver") for øje i det daglige arbejde i årets løb. Af § 13 fremgår bl.a., at "Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed – herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg – og varetager dens formål og interesser".

Bestyrelsens ansvar og forpligtelser i så henseende skærpes betydeligt, når bestyrelsesmedlemmer samtidig påtager sig rådgivningsforpligtelser indenfor specifikke fagområder, herunder i de konkrete tilfælde især byggeteknisk rådgivning. Bestyrelsen kan herved – de givetvis gode intentioner til trods – tage beslutninger og gøre dispositioner, som i høj grad kan vise sig at være ansvarspådragende.

En særlig delikat problemstilling opstår, når bestyrelsen skal tage beslutninger, hvor der skal tages stilling til byggetekniske spørgsmål, forskellige løsningsmuligheder skal afvejes, og de økonomiske aspekter skal vurderes på såvel kort og lang sigt. For skal man – som f.eks. i carportsagen – vælge den løsning, som er billigst på kort sigt ("pris"), eller skal man prioritere dyrere, men mere grundig og langsigtet løsning ("tryghed")?

Vedtægterne siger meget klart i §3, at grundejerforeningen skal varetage medlemmernes interesser både på kort og langt sigt ("nuværende og fremtidige fælles interesser"), og §13 fastslår entydigt, at bestyrelsens opgave er at varetage foreningens formål og interesser.

Det fremgår altså meget tydeligt heraf, at bestyrelsen ikke blot skal varetage medlemmernes kortsigtede interesser ("pris"), men også – og måske især – skal vælge den eller de løsninger, som er billigst på langt sigt ("tryghed"), hvilket i visse situationer, vil medføre en større investering, men måske lavere omkostninger på længere sigt.

Legepladsen er ikke blevet vedligeholdt i adskillige år og i carport-sagen kunne det desværre ud som om, bestyrelsen aktivt har tilsidesat den tilbudsgivende håndværkers anbefaling, og i stedet har prioriteret lav pris og en form for "symptombehandling", fremfor en løsning, der samtidig fjerner årsagen til, at rådproblemerne opstår.

Derfor fremsættes forslag om vedtagelse af følgende forordninger i forlængelse af vedtægternes § 13:

"Bestyrelsen skal – i medfør af vedtægternes §3 og §13 – lægge vægt på løbende vedligeholdelse og langsigtede løsninger, fremfor kortsigtede løsninger, som kan være billigere, men ikke nødvendigvis giver den samme tryghed.

Bestyrelsen bør ikke påtage sig byggeteknisk rådgivning, da dette kan være ansvarspådragende. Det kan i denne forbindelse være en fordel at sikre, at en problemstilling er tilstrækkeligt belyst ved at konsultere flere håndværkere og indhente flere konkurrerende tilbud, hvor man skønner det nødvendigt.

Bestyrelsen bør tilstræbe, at tidligere afgivne håndværkergarantier ikke gøres tvivlsomme eller værdiløse af efterfølgende dispositioner (f.eks. reparationer foretaget af foreningen selv eller andre håndværkere)".

Forslag 4: Bestyrelsens information til medlemmerne.

En af hovedforklaringerne på, at både carport- og legeplads-sagerne løb så grundigt af sporet, var, at bestyrelsen ikke i tilstrækkeligt omfang har haft fokus på at holde medlemmerne orienteret om sit arbejde i årets løb.

Dette forslag går ud at udvide vedtægternes § 13 vedrørende bestyrelsens opgaver med følgende:

"Bestyrelsen er forpligtet til at holde medlemmerne løbende orienteret om igangværende sager – herunder ikke mindst sager, som er af stor vigtighed og interesse for medlemmerne".

Forslag 5: Revision af vedtægter.

Det er i dag svært at danne sig et samlet overblik over, hvilke vedtægter og vedtagne forordninger (generalforsamlingsbeslutninger), der reelt er gældende, da seneste appendix med forordninger er tilbage fra 1999.

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at iværksætte en gennemgribende revision af vedtægter og forordninger til fremsættelse på den ordinære generalforsamling i 2017.

Venlig hilsen
Niels Martin Nielsen (36)

Til bestyrelsen i Grundejerforeningen Maltevang

Følgende punkter bedes medtaget på dagsordenen ved Generalforsamlingen den 9. februar 2016 i Beboerforeningen Maltevang:

1. Der ønskes en redegørelse fra Bestyrelsen af omstændighederne omkring det udførte arbejde på vores legeplads.
Hvorfor blev der igangsat og udført udskiftning af legehuset uden høring hos beboerne set i lyset af, dels de lovgivningsmæssige aspekter, der var oplyst af en beboer, inden arbejdet blev påbegyndt og udført, dels de økonomiske konsekvenser i forbindelse hermed.
2. Bestyrelsens overvejelser, dels i denne sag, dels i eventuelle fremtidige sager, i forhold til betaling af beboere for udførelse af arbejde for foreningen. Herunder overvejelser omkring eventuelle beløbsgrænser og sikkerhed/garantier for de udførte arbejder?
3. Bestyrelsens forklaring på, at Grundejerforeningen aldrig har haft en arbejdsskadeforsikring dækkende fællesarealet. Denne arbejdsskadeforsikring er lovpligtig, når Grundejerforeningen indgår arbejdskontrakt med et medlem, hvilket bl.a. er tilfældet i den aktuelt omtalte sag vedrørende legepladsen.
4. Der stilles forslag om, at Bestyrelsen efter hvert bestyrelsesmøde automatisk sender beslutningsreferat til samtlige beboere, der på den måde løbende bliver orienteret om, hvilke tiltag Bestyrelsen har truffet beslutning om.

Desværre er jeg forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, da jeg er bortrejst – men vil kunne læse redegørelserne/svarene i generalforsamlingsreferatet.

Med venlig hilsen
Anne-Marie Falkenberg
Maltevang 10

Forslag nr. 2 fra bestyrelsen til Generalforsamlingen 2016.

Da en grundejerforening af vores størrelse ikke kan være opdateret på alt hvad der sker omkring os foreslår bestyrelsen at Grundejerforeningen kollektivt melder sig ind i Parcelhusejernes Landsforening (PL).

Dette indebærer bl.a.

- PL yder gratis juridisk rådgivning til medlemmer og medlemsforeninger inden for stort set alle forhold, der knytter sig til det at bo i egen bolig.
- PL udgiver et informativt og alsidigt medlemsblad 4 gange om året, der gennemgår sager og forhold af relevans for en parcelhusejer.
- Alle medlemmer vil have on-line adgang til at søge svar på/råd om stort set alt af relevans for en parcelhusejer.
- Alle medlemmer er obligatorisk omfattet af en kollektiv forsikringspakke, der omfatter Erhvervsansvar, Arbejdsskade, Retshjælp, Kautions, Bestyrelses -og Ledelsesansvar, Rådgiveransvar og Netbank(Hacker). Altså en samlet pakke der dækker alt tænkeligt, hvor et ansvar kan pådrages. AL tingskade er undtaget.

Samlet udgift for medlemskab i 2015 (incl. forsikringspakken) er kr. 4.370.

Forinden medlemskab vil det være et krav at legepladsen er godkendt af en legepladsinspektør og efterfølgende skal Hillerød Kommune give en ibrugtagningstilladelse.

Udgifterne hertil skønnes at andrage ca. kr. 5.000.

Fremadrettet er det et krav at vi selv 2 gange årligt fører tilsyn med legepladsen, og at resultatet af dette tilsyn fremgår af bestyrelsesprotokollen.

For altid at sikre at legepladsen opfylder gældende regler omkring lovlighed og vedligeholdelse bør legepladsen dog hvert andet år blive gennemgået af en legepladsinspektør.

02.02.2016

Fra: **Henrik Klug** henrik@webklug.dk
Emne: Generalforsamling 2016
Dato: 4. februar 2016 kl. 14.45
Til: Freddy@Nielskov.dk

Hej Freddy.

Hillerød den 4. Februar 2016.

I forbindelse med årets generalforsamling ønsker jeg at fremsætte et forslag til denne:

Nedlæggelse af foreningens legeplads, placeret ud for nr 28/30, da denne legeplads næsten aldrig bruges, og som foreningen har uforholdsmæssige store udgifter til at vedligeholde set i forhold til legepladsens anvendelse, dvs. Forsikring/vedligeholdelse/rengøring.
Området kunne f.eks udlægges til grønt område.

Med venlig hilsen

Henrik Klug
Maltevang 40

Sendt fra min iPad

Ole Falsvig

Fra: Ole Jensen [OLJ@brf.dk]
Sendt: 8. februar 2016 09:13
Til: 'freddy@nielskov.dk'; 'Bjarne Jørgensen'; 'Holly@mail.dk'; 'Ida@webklug.dk'; 'Katten@os.dk'; 'mda@dkblind.dk'; 'niels.martin.nielsen@gmail.com'; 'nina.schertiger@hp.com'; 'ole.falsvig@hotmail.com'; 't.vebner@gmail.com'; 'Vig@email.dk'; 'Vt@foss.dk'; 'anette.lindell@privat.dk'; 'amfalk@mail.dk'; 'Buboyter@mail.dk'; 'loand.malte@gmail.com'; 'anette.andersen29@skolekom.dk'; '7maj@mail.dk'; 'MichaelSusanne@jubii.dk'; m.schack@yahoo.dk
Emne: Generalforsamlingen den 9. februar 2016
Vedhæftede filer: Forslag legeplads ny.docx; Forslag carport ny.docx; PL kollektive forsikringer PDF A3.pdf

Kære alle,

Som det fremgår af det udsendte materiale til vores Generalforsamling i morgen tirsdag, har jeg stillet to forslag, der kommer til afstemning på vores generalforsamling den 9. februar.

Jeg vil godt begrunde forslagene, som selvfølgelig skyldes den tidligere korrespondance, der primært har omhandlet foreningens legeplads og foreningens carport ud for nr. 16.

Jeg stiller forslagene fordi det er vigtigt, at vi enten får lovliggjort/genetableret legepladsen eller nedlagt legepladsen. Vedrørende carporten er det vigtigt, at den forsikringsmæssigt kan godkendes, som den fremstår i dag.

Hvorfor er det vigtigt?

Det er det, såfremt der i fremtiden bliver rejst et erstatningskrav mod Grundejerforeningen i forhold til legepladsen eller carporten, hvor vi allesammen kan blive pålagt et erstatningsansvar, som medlemmer af Grundejerforeningen, såfremt legepladsen eller carporten ikke opfylder gældende bestemmelser m.v.

Udover de stillede forslag, der skal til afstemning, har jeg også udarbejdet et forbehold for bestyrelsens dispositioner, som jeg uanset afstemningsresultat ønsker, at få ført til referat i forbindelse med vores generalforsamling den 9. februar.

Hvorfor forbehold?

Jeg vil meget gerne være med til, at få lovliggjort eller genetableret legepladsen og få carporten forsikringsmæssigt godkendt, således, at både legepladsen og carporten opfylder de gældende bestemmelser og er behørigt forsikret i fremtiden – derfor de stillede forslag.

Derimod vil jeg ikke være med til, at hæfte for bestyrelsens tidligere dispositioner, der betyder, at legepladsen i dag fremstår som ikke godkendt (det er min klare vurdering, at den er ulovlig indtil der foreligger en ibrugtagningstilladelse fra Hillerød Kommune), ligesom der i dag kan være tvivl omkring carportens forsikringsdækning - Derfor forbeholdet, der vil være gældende indtil legepladsen er lovliggjort eller nedlagt, og carporten er omfattet af en erhvervsansvarsforsikring uden forbehold, som carporten fremstår i dag.

I må gøre op med jer selv, om I kan acceptere bestyrelsens dispositioner, og acceptere legepladsen og carporten, som de fremstår i dag.

Jeg er ikke enig i, at min løbende korrespondance har været på et lavt niveau, jf. formandens beretning. Jeg har fra starten (oktober 2015) forsøgt, at gøre bestyrelsen opmærksom på, at der gælder specielle regler for legepladsen, ligesom jeg fra starten har gjort opmærksom på, at vores Grundejerforening har en forsikringsmæssig udfordring. I kender alle sammen den løbende korrespondance, og bestyrelsens svar.

Fakta i dag er følgende, som skyldes bestyrelsens handlinger i 2015:

- Legepladsen, som den fremstår i dag er ikke godkendt af Hillerød kommune, fordi bestyrelsen ikke har søgt om den nødvendige byggetilladelse og efterfølgende ibrugtagningstilladelse

- Grundejerforeningen er ikke forsikringsmæssigt dækket i forhold til lovpligtig arbejdsskadeforsikring og erhvervsansvarsforsikring, der omfatter personskader på legepladsen

Vedrørende carporten kan jeg bedst illustrere problemstillingen ved, at henvise til vedlagte forsikringsdækning i PL's kollektive forsikringspakke, som vores bestyrelse selv stiller forslag om, at vi skal tilmelde os. Hvis I læser under "rådgiveransvar", så fremgår det bl.a., at PL's forsikring ikke dækker byggeteknisk rådgivning. Det er præcis, hvad der er foregået i carportsagen i forhold til bestyrelsens handlinger, og derfor er det i dag vigtigt, at vi får forelagt forsikringsselskabet de faktuelle oplysninger i sagen i forhold til, om carporten kan forsikres uden forbehold.

Det kan godt være, at bestyrelsen har en oplevelse af, at min korrespondance har været på et lavt niveau, som de ikke vil deltage i, men jeg syntes, at bestyrelsen skylder os alle sammen et enkelt svar. Hvorfor flyttede man efterfølgende legehuset, uagtet, at jeg forinden havde gjort opmærksom på de specielle regler og udfordringer?

Hilsen Ole i nr. 14.

BRFkredit sender e-mails og vedhæftede dokumenter i ikke-krypteret form. Hvis du ikke ønsker at modtage oplysninger fra BRFkredit pr. e-mail, beder vi dig meddele os det via brev eller e-mail. Denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du modtager e-mailen ved en fejl, beder vi dig informere os om det hurtigst muligt. Samtidig beder vi dig slette e-mailen uden at videresende eller kopiere indholdet.

Ole Falsvig

Fra: Ole Falsvig [ole.falsvig@hotmail.com]
Sendt: 8. februar 2016 10:42
Til: 'Niels Martin Nielsen'
Emne: SV: Generalforsamlingen 9.2.2016

Hej Niels Martin,

Du har ret – jeg har ikke fået den fra Freddy.

Ved han ikke har haft noget internet siden fredag. ☹

Hvis du føler noget skal rundsendes, så rundsend venligst kun rettelserne, og ikke hele dokumentet en gang til.

Jeg tror alle allerede har mere end rigeligt at læse på.

Og husk en papirudgave til Eva og Freddy.

Ole

Fra: Niels Martin Nielsen []
Sendt: 7. februar 2016 17:43
Til: Ole Falsvig
Emne: Re: Generalforsamlingen 9.2.2016

Hej Ole

Tak for det omfattende materiale.

Jeg sendte en rettet version af mine forslag til Freddy fredag morgen. Jeg kan se, at du har sendt den første version - og ikke den rettede.

Måske har du ikke fået denne af Freddy?

Under alle omstændigheder må du meget gerne sørge for, at den rettede version bliver rundsendt.

Venlig hilsen
Niels Martin

Den 7. februar 2016 kl. 15.35 skrev Ole Falsvig < >:

Kære alle,

Vedhæftet:

- 1) Formandens beretning
- 2) Indkomne forslag (i den rækkefølge, de er indkommet)
- 3) Foreløbigt budget for 2016
- 4) Punkter til behandling under eventuelt.

Endvidere er opdateret Medlemsprotokol også vedhæftet.

Freddy Nielskov

Fra: amfalk@mail.dk
Sendt: 1. februar 2016 08:43
Til: Freddy Nielskov
Emne: Punkter til dagsorden på generalforsamlingen

Til bestyrelsen i Grundejerforeningen Maltevang

Følgende punkter bedes medtaget på dagsordenen ved Generalforsamlingen den 9. februar 2016 i Beboerforeningen Maltevang:

1. Der ønskes en redegørelse fra Bestyrelsen af omstændighederne omkring det udførte arbejde på vores legeplads.
Hvorfor blev der igangsat og udført udskiftning af legehuset uden høring hos beboerne set i lyset af, dels de lovgivningsmæssige aspekter, der var oplyst af en beboer, inden arbejdet blev påbegyndt og udført, dels de økonomiske konsekvenser i forbindelse hermed.
2. Bestyrelsens overvejelser, dels i denne sag, dels i eventuelle fremtidige sager, i forhold til betaling af beboere for udførelse af arbejde for foreningen. Herunder overvejelser omkring eventuelle beløbsgrænser og sikkerhed/garantier for de udførte arbejder?
3. Bestyrelsens forklaring på, at Grundejerforeningen aldrig har haft en arbejdsskadeforsikring dækkende fællesarealet. Denne arbejdsskadeforsikring er lovpligtig, når Grundejerforeningen indgår arbejdskontrakt med et medlem, hvilket bl.a. er tilfældet i den aktuelt omtalte sag vedrørende legepladsen.
4. Der stilles forslag om, at Bestyrelsen efter hvert bestyrelsesmøde automatisk sender beslutningsreferat til samtlige beboere, der på den måde løbende bliver orienteret om, hvilke tiltag Bestyrelsen har truffet beslutning om.

Desværre er jeg forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, da jeg er bortrejst – men vil kunne læse redegørelserne/svarene i generalforsamlingsreferatet.

Med venlig hilsen
Anne-Marie Falkenberg
Maltevang 10