

Generalforsamling
Grundejerforeningen Gyldenstens Vænge nord

26.april 2023 kl. 19.00 – 21.00

Østersvej 4. Frederikssund.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg referent
3. Bestyrelsesberetning,
 - Trafik Marbækvej
 - Grønt areal ved Marbækvej
 - Renovation
 - Ladestandere
 - Foreningstelt
4. Godkendelse af årsregnskab 2022.
5. Valg til bestyrelsen 3-5 stk.
 - Inge og Peter genopstiller
6. Valg af 1-2 suppleanter
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Festudvalg
 - Valg til festudvalg
10. Forslag fra Rasmus Rømer Holm, GV 17

"Ved Generalforsamling bør der være mulighed for bortvisning af personer(er) såfremt denne/disse vedvarende generer agendaens punkter eller tilstedeværende personer"

"Såfremt en tilstedeværende person mener grænsen er nået bør der stemmes om bortvisning og kan en enstemmighed på 60% opnås skal personen(er) forlade mødet uden yderligere mulighed for stemmedeltagelse fremadrettet for det pågældende møde."

Dette er dels for at beskytte bestyrelsesmedlemmer og fremme deltagelse, deles for god tone og orden og endelig for en rimelig mødeafvikling.
11. Fortove, stikvej 1, 2 og 3:

Status om fortovene: På sidste generalforsamling vedtog vi asfalteration af fortove, vej 1,2 og 3 med 60.000kr som ligger indregnet i 2022 budgettet. Det er ikke gennemført, da gartneren ved opskæring på fortovet, vej 3, vurderede at asfaltlaget var for tyndt, og at vi derfor kan forvente yderligere reparationer løbende. Han anbefaler derfor ikke at vi gennemfører den renovering vi havde planlagt. De andre fortove er ikke vurderet, men virker ikke nær så medtagne. (Bestyrelsen har estimeret i 2023 budgettet at prisen kan være steget til 80.000kr)

Der er indkommet flere forslag indenfor dette punkt, hvorfor disse behandles samlet. Hvis ingen af de nedenstående forslag vedtages, fastholdes ovenstående, som blev besluttet ved sidste års generalforsamling.

Alle forslag til punktet gennemgås inden afstemningen, for at sikre afstemning på et oplyst grundlag.

A. Forslag fra Hans Astrup GV 131:

Ansøge om ændring af lokalplanen således at det asfalterede fortov kan fjernes. Arealet tillægges til parkeringsarealet. Ved opgravning af fortovene vil vi undgå fremtidige udgifter. Vi vil kunne forøge parkeringsarealet. Tilmed slipper vi for fremtidige diskussioner om man må cykle på fortovet. Den store ulempe er at fortovet er nævnt i lokal planen så vi skal stemme om vi vil fortsætte med forslaget og udfordre kommunen.

B. Forslag fra Ulrik Jensen GV 141.

Bestyrelsen bemyndiges til at søge dispensation eller vedtægtsændring fra lokalplanens § 6 stk. 3 således der bliver mulighed for at anvende asfalt eller flisebelægning på fortove. Såfremt Kommunen afgør at ændringen kræver lokalplanændring, bemyndiges bestyrelsen til at søge ændring af lokalplan.

Begrundelse: Det specifikke krav om asfalt synes at være overregulering, og en belægning hvor der anvendes fliser vil ikke ændre området karakter. Det må forventes, at der vil være krav om, at fortove skal ændres i sammenhængende strækninger, således der ikke bliver "zebrastrøbet".

En ændring af denne type, vil ikke være i strid med formålsparagraffen for lokalplanen, og vil derfor være en administrativ ændring, der ikke skal i høringer.

Samtidig bedes bestyrelsen overveje om afhjælpning kan afvente en behandling af dispensation eller vedtægtsændring.

C. Forslag fra Bestyrelsen

Iværksættelse af fuld renovering – fuld afgravning og nyt underlag og asfalt på hele fortovet på vej 3. Pris 275.000kr (flere tilbud er indhentet)

D. Hvis forslag A eller B vedtages, foreslår bestyrelsen en midlertidig minimal renovering af fortov 3, så det er sikkert at færdes på indtil det vedtagne forslag kan udføres.

12. Sti langs hækken til børnehaven.

Forslag fra Hans Astrup GV 131:

Der ønskes en 1,5 meter bred grussti på det grønne areal fra afslutningen af den asfalterede vej ved børnehaven

Gyldensten langs med skel til børnehaven og ned til den asfalterede cykelsti ved banen. Der er mange, gående, løbere og cyklister der bruger græsstien, så den er helt opkørt og mudret.

(Bestyrelsen har hentet pris overslag fra vores gartner 50.000 – 62.5000kr inkl. moms.)

13. Vedligeholdelse af grønt areal ud til Marbækvej.

Forslag fra Kim Nielsen, GV 13

Baggrund:

På sidste års generalforsamling blev flg. forslag vedtaget:

Forslag til afstemning fra GV 13: Hele græsarealet mod Marbækvej samt beskæring af træer i samme frekvens som vores øvrige grønne arealer for en ny forhandlet merpris af 8.000 kr. årligt.

Samlet pris 120.000kr.

Afstemning: **Enstemmigt vedtaget**

Kommentarer fra bestyrelsen: Det vedtagne forslag træder først i kraft fra det øjeblik, grundejerforeningen formelt overtager grundstykket. Bestyrelsen kontakter kommunen og klager over den manglende vedligeholdelse.

Status:

Kommunen oplyser selv, at de ejer det angivne areal ejes, men kommunen har på trods af adskillige henvendelser fra beboere og Bestyrelse over en periode på mere end et år, stadig ikke meldt ud hvem de mener har plejepligten. Dog står det klart, at kommunen ikke har planlagt at vedligeholde græsarealet så længe dette er uafklaret. Dermed er der overhængende risiko for at arealet i endnu et år vil henstå uplejet og uskønt med ukrudt i mere end 1 meters højde!

Nyt forslag til afstemning i 2023:

"Bestyrelsen skal jfr. det forhandlede tilbud fra gartner sikre, at græsarealet mellem Marbækvej og Gyldenstens Vænge klippes og vedligeholdes som de øvrige områder uanset om plejepligten er afklaret eller ej. Den valgte Bestyrelse skal herudover fortsat søge at påvirke Frederikssund Kommune til at få afklaret plejepligten så hurtigt som muligt".

Bestyrelsen skal uagtet der ikke foreligger en endelig overdragelse jfr. det forhandlede tilbud fra gartner sikre, at græsarealet mellem Marbækvej og Gyldenstens Vænge klippes og vedligeholdes som de øvrige områder uanset om

plejepligten er afklaret eller ej. Den valgte Bestyrelse skal herudover fortsat søge at påvirke Frederikssund Kommune til at få afklaret plejepligten så hurtigt som muligt.

14. Afklaring af §10 i lokalplan 100.

Forslag fra Ulrik Jensen GV 141:

Bestyrelsen bemyndiges til at afklare hvorledes § 10 stk. teksten "*Mod adgangsarealerne opsættes espalier eller let hegn, som tilplantes med klatreplanter. Fra alle haver etableres adgang til de grønne kiler som en forskydning i hækkene. Umiddelbart bag hække mod grønninger plantes frugttræer*", skal forstås. Betyder teksten, at det alene er fra haver der er ud imod grønne, kiler der skal have fri adgang (*etableres adgang til de grønne kiler som en forskydning i hækkene*), eller gælder det også haver der alene går ud imod fx supercykelstier. I givet fald hvad er formålet?

I givet fald, at afklaring betyder, at det også omfatter haver ud imod Supercykelsti, bemyndiges bestyrelsen til at søge dispensation eller vedtægtsændring fra lokalplanens § 10 stk. 3, således kravet om fri adgang til private haver fra Supercykelsti, og andre områder som bestyrelsen foreslår medtaget, bortfalder.

Såfremt Kommunen afgør at ændringen kræver lokalplanændring, bemyndiges bestyrelsen til at søge ændring af lokalplan.

Begrundelse: Det virker forståeligt, at der er ønske om at områdets grønne kiler anvendes mest muligt, men her handler det om, at der bliver unødigt adgang for uvedkommende til vores private haver, hvor vi opholdes os rekreativt. Derudover viser statistikker, at boliger der har direkte adgang fra stiforbindelser, er svært overpræsenteret med indbrud.

En ændring af denne type, vil ikke være i strid med formålsparagraffen for lokalplanen, og vil derfor være en administrativ ændring, der ikke skal i høringer.

Bestyrelsen bemyndiges til at afklare hvorledes § 10 stk. teksten "*Mod adgangsarealerne opsættes espalier eller let hegn, som tilplantes med klatreplanter. Fra alle haver etableres adgang til de grønne kiler som en forskydning i hækkene. Umiddelbart bag hække mod grønninger plantes frugttræer*", skal forstås.

Betyder teksten, at det alene er fra haver der er ud imod grønne, kiler der skal have fri adgang (*etableres adgang til de grønne kiler som en forskydning i hækkene*), eller gælder det også haver der alene går ud imod fx supercykelstier. I givet fald hvad er formålet?

I givet fald, at afklaring betyder, at det også omfatter haver ud imod Supercykelsti, bemyndiges bestyrelsen til at søge dispensation eller vedtægtsændring fra lokalplanens § 10 stk. 3, således kravet om fri adgang til private haver fra Supercykelsti, og andre områder som bestyrelsen foreslår medtaget, bortfalder.

Såfremt Kommunen afgør at ændringen kræver lokalplanændring, bemyndiges bestyrelsen til at søge ændring af lokalplan.

Begrundelse: Det virker forståeligt, at der er ønske om at områdets grønne kiler anvendes mest muligt, men her handler det om, at der bliver unødigt adgang for uvedkommende til vores private haver, hvor vi opholdes os rekreativt. Derudover viser statistikker, at boliger der har direkte adgang fra stiforbindelser, er svært overpræsenteret med indbrud.

En ændring af denne type, vil ikke være i strid med formålsparagraffen for lokalplanen, og vil derfor være en administrativ ændring, der ikke skal i høringer.

15. Forslag om vedtægtsændring fra Steen Højmark-Jensen GV 39.

Forslag 1) Efter stk. 2 i vedtægtens § 3 foreslås tilføjes et nyt Stk. 3:

Etablering af ladepunkter på fællesareal kan alene ske efter forudgående tilladelse fra grundejerforeningen samt i øvrigt i overensstemmelse med de af grundejerforeningen udstedte retningslinjer – der bør tilpasses den til enhver tid gældende ladestander bekendtgørelse.

Subsidiært

Forslag 2) Efter stk. 2 i vedtægtens § 3 foreslås tilføjes et nyt Stk. 3:

Etablering af ladepunkter på fællesareal kan alene ske efter forudgående tilladelse fra grundejerforeningen samt i øvrigt i overensstemmelse med de af grundejerforeningen udstedte retningslinjer - der bør tilpasses den til enhver tid gældende lovgivning for ladestander.

16. Forslag fra Steen Højmark-Jensen GV39:
F O R S L A G Aftaledokument udarbejdet af bestyrelsen.

Bestyrelsens forslag – vedtaget 19/5-2022 på tvivlsomt grundlag - Mindretalsbeskyttelsen ikke respekteret.	Bestyrelsens forslag – ej vedtaget endnu på nogen generalforsamling foreslås fremsat til debat 26/4-2023
Ladestativ og ladeboks skal godkendes af bestyrelsen inden opsættelse. Bestyrelsen anbefaler: Solomodellen.	1) Grundejer ansøger bestyrelsen om placering af ladestander på fællesparkering.
Bestyrelsen anviser hvor lader skal stå	2) Bestyrelsen anviser en plads umiddelbart foran/tættest muligt på egen matrikel.
	3) Grundejer ansøger Frederikssund kommune, Vej og Trafik om gravetilladelse.
	4) Grundejer entrerer selv med aut. Elektriker - som ofte hjælper med processen.
	5) Husk at kontakte dit eget forsikringsselskab, så du er sikret.
	6) NB! Ejeren af ladestander har ikke automatisk brugsret til parkering ud for ladestander.
Montering af ladestander	Montering af ladestander
	7) Kablet trækkes fra egen måler. Lægges i jord. Skydes under fortov til stander som står 130cm fra kantsten inde på det fælles parkeringsareal så stander flugter med forkanten af lys pullerterne.
Ladestativ, skal være i aluminium/galvaniseret stål	8) Stolpen skal være af galvaniseret stål eller aluminium i farven antracit (foretrukket) eller sort 110 cm over jord højde, så denne flugter med højden af pullerterne.
Ladeboks skal være diskret og ikke udsende skarpt lys eller lyde	9) Ladeboks skal være diskret uden lyde og stærkt lys gerne i farverne antracit (foretrukket) eller sort.
Der må ikke hænge ledninger fra ladeboksen, når den ikke er i brug.	10) Lade kablet skal hænges op på krog på standeren, eller tages helt af. Må ikke henligge på jorden.
Fraflytning	Fraflytning
	11) Sælger har ret til at overgive/sælge sin ladestander til ny ejer som hæfter på samme vilkår som tidligere ejer. Ejer orienterer bestyrelsen.
	12) Ønsker ny ejer ikke at overtage ladestander er det sælger der hæfter for nedtagning af ladestander. Ladestander skal være nedtaget senest en måned efter fraflytning af bolig.
Nedtagning af ladestander	Nedtagning af ladestander
	13) Nedtagning betyder, som minimum, at ladeboks og stander fjernes og ledningen afproppes i jorden efter gældende regler. Ledning afbrydes ved eltavlen. Det vil give mulighed for at der vil kunne etableres en ny stander på et senere tidspunkt.
Ansvar	Ansvar
	14) Ejer af ladestander er grundejer, så kommende har i alle henseender ansvaret for sikkerhed og vedligeholdelse af ladestander og således også har

	ansvaret for skader på personer eller ting som skyldes lade standen/strømmen. I tilfælde af at der under etableringen stødes på et uforudset problem på grund af forhold i jorden, og dette medfører en øget udgift til etableringen, må grundejeren selv afholde denne ekstra udgift.
	15) Det forventes at ejer er fuldt forsikret i forhold til ladestander boks.
	16) Ejer er forpligtiget til at følge bestyrelsens/foreningens anvisninger i dette aftaledokument.
	17) Bestyrelsen opbevarer kopi af aftalen i lukket dokument, så fremtidige bestyrelser/ladelaug kan hente dem.
	18) Ansøger tilkendegiver med sin underskrift at være indforstået med ovenstående.

Aftaledokument ovenfor bør debatteres og eventuelt godkendes på den kommende generalforsamling med eventuelle ændringer før der indgås bindende aftaler om ladestander. Betænkeligt hvis forslagsstillere, godkender og ansøgere er samme personkreds. Egoistisk set behøver det ikke at være et problem, hvis foreningen er dækket ordentligt ind, og forslaget følger vores vedtægter på alle punkter. Hvor foreningen ikke løber økonomisk risiko eller pådrager sig ansvar ved udlån af fællesareal til en udvalgt kreds af medlemmer. Udlånet bør dog være tidsbegrænset og med mulighed for opsigelse.

Uanset om vi ender med en udmøntning af bestyrelsens vedtagne ladestander forslag fra sidste år eller får en seriøs proces. Skal vi beskæftige os med et aftaledokument, der jf. det vedhæftede endnu ikke er godkendt af nogen generalforsamling. Fire af bestyrelsens fem medlemmer er dog inhabile, da de (Bitten er ikke inhabil og hun tilhører mindretallet). Aftaledokumentet skal beskytte foreningen 100% både mod udgifter og ansvar vedrørende udlån af fællesareal.

Foreningen har antagelig allerede ladet alle medlemmer betale for en advokatvurdering vedrørende ladestander. Her er et udeladt spørgsmål fra Michael Graversen til advokaten om mindretalsbeskyttelsen. Ligesom jeg i mit skriv påpegede, at oplysningen fra formanden om, at soloordning er for alle foreningens medlemmer, er ukorrekt.

17. Forslag fra Steen Højmark-Jensen, GV 39:

Forslag til forbedring af kommunikation via hjemmesiden.

Kommunikation sker via foreningens hjemmeside, det er både en god og billig måde at kommunikere på. Af hensyn til medlemmer der ikke efterser eller grundet funktionsfejl ikke har adgang til hjemmesiden. Bør der suppleres med mail.

Det er altid medlemmernes ansvar at mail adresse er ajourført overfor GF og mail sendes skjult via fx en liste af hensyn til persondataloven fx Bcc:

Forestiller mig to modeller:

- 1) En standard mail til alle medlemmer, når det blot er noget generelt fx hund gøen m.m. Tekst kan være som følger.

"Kære medlem der er nyt på foreningen hjemmeside. Venlig hilsen <https://gvnord.dk/>"

- 2) Referater og supplerende indkaldelser udsendes altid via supplerende via mail. med fx følgende tekst "Kære medlem der er vigtigt nyt på foreningens hjemmeside med tidsfrist. Venlig hilsen <https://gvnord.dk/>

18. Forslag fra Steen Højmark-Jensen, GV 39:

Forslag ansættelse af professionel administrator:

der kan støtte og samtidig sikre bestyrelsen juridisk bistand. Pgl. kan også stå for revision af regnskab og afvikling af generalforsamling.

Vi udnævnte vores revisor, der jf. regnskabets titel ikke engang vidste, at han var revisor i vores Grundejerforening eller også var han synsk, da han døbte regnskabet.

Kan ikke se, at bestyrelsen har gjort noget for at få det på plads.

Økonomi, udfasning af nuværende revisor, rulle honorering af bestyrelsen tilbage og sikre en professionel tilgang ved kontraktforhandlinger med underleverandører af enhver art. Det vil helt sikkert på både den korte og lange bane blive dyrere for foreningen. Jeg forudser at foreningen med den nuværende bestyrelse vil få en del advokatregninger.

Kan ikke nogen steder se, at i har arbejdet med denne udfordring i årets løb

Administrator:

§ 12.

Generalforsamlingen vælger en administrator, som kan være ekstern eller et grundejerforeningsmedlem. Hvis der er tale om en administrator, som ikke har sædvanlig professionel ansvars- og underslæbsforsikring, skal en sådan tegnes. Administratoren varetager den daglige ledelse af grundejerforeningen i samarbejde med bestyrelsen. Administratoren foretager bogføring, opkrævning af kontingent og betaling af udgifter og forestår i det hele grundejerforeningens økonomistyring. Bestyrelsen indgår nærmere aftale med administratoren om dennes eventuelle honorering.

19. Forslag fra Steen Højmark-Jensen, GV 39:

Forslag til vejledende afstemning omkring skiltning på Stamvejen

Jeg har i anden anledning rodet mig ind den manglende skiltning på stien ved Stamvejen Gyldenstens Vænge. GF GVNORD (os/bestyrelsen) ønsker påbudstavler for "Kørsel på cykel og lille knallert" (C25).



GF GVSyd (lige numre) ønsker at stien forbliver fællessti for cyklister og fodgængere. "Fællessti for fodgængere og cyklister" (D27).



Derfor ønskes en vejledende afstemning om følgende:

- 1) Forbudstavlen (C25) som foreslået af bestyrelsen i GF GVNORD, der i øvrigt var uinteresserede i sagen, da vejen var udenfor bestyrelsens kompetenceområde "Med forbud mod kørsel med cykel og lille knallert på sti/fodgængerareal"

Eller

- 2) Påbudstavlen (D27) som foreslået af bestyrelsen i GF GVSYD.

Afstemningen er kun vejledende, da det i sidste ende, alene er vejmyndighedernes og politiets beslutning.

Jeg har loyalt overfor vores bestyrelse forfægtet deres synspunkt i forhold til GF GVSYD, der hellere vil undvære skiltning end acceptere forbudstavlen. GVSYD mener det er mere sikkert, at der cykles på fortovene. Da de om vinteren bliver saltet før kørebaner.

20. Forslag fra Steen Højmark-Jensen, GV 39:

Forslag til et evalueringsmøde om renovationsordningen for alle involverede/interesserede.

Renovationsordningen 2022 var en arbejdskrævende opgave indenfor vedtægter og lokalplan, hvis det skulle gøres ordentligt. Bestyrelsen valgte uforståeligt, at prioritere ladestander sagen højere.

Enig med bestyrelsen i at ordningen fungerer stort set efter Lars M. Eriksens afviste forslag (tvivlsom afvisning, da alle medlemmer har ret til at fremsætte forslag til drøftelse).

Dog fungerer ordningen ikke i henhold til det af bestyrelsen stillede og vedtagne forslag.

Bestyrelsen bestemte uden debat, hvilken af de tilbudte renovationsordninger, der er vores valg. Det er bestyrelsen ret. Hvis det kan ske i henhold til lokalplan og vedtægter. Eneste forslag der umiddelbart levede op til det er fællesløsningen. Hvor alle dobbelt- og rækkehuse fortsat kunne få håndteret affald på fællesarealerne uden inddragelse af de private matrikler.

Nå ja, så var der Columbusægget i form af Lars M. Eriksens forslag. Hvor vi fik tilladelse af kommunen til naboordning med udvidet persontal og reduktion af skraldebøtter samt ved omtanke og hensyn mellem brugerne.

Med det vedtagne forslag er der fare for, at bestyrelsen kommer til at træde en slumrende tiger på halen.

Parcelhusejerne har frivilligt i tidernes morgen givet afkald på brug af skurene. Nu er der aktuelt parcelhus- dobbelt- og rækkehuse, der bruger skurene i strid med vedtagne forslag på generalforsamlingen 19/5-2022.

Jeg gjorde tidligt i forløbet 27/4-2022 opmærksom på udfordringen ved bestyrelsens diktat til placering af skraldebøtter på matriklerne. Bestyrelsen sad denne advarsel overhørig.

Bestyrelsen har ingen sanktionsmidler bortset fra civilt søgsmål.

Samtale - hvor træls det kan være - kan løse mange ting og misforståelser kan rettes.

Derfor et ønske om et debatmøde for **alle** medlemmer vedrørende affaldsskurene fx ultimo august 2023.

21. Kontingent
Uændret 3.500 kr. pr år

Forslag fra bestyrelsen til afstemning: Hvis forslag 11.C godkendes, foreslås en ekstra indbetaling på 1000kr. pr husstand i 2023.

22. Vedtagelse af budget 2023

23. Eventuelt

Tilmelding med navn(e) og adresse til mødet på bestyrelse@gvnord.dk eller du kan tilmelde dig på tlf. 23430108. **Senest mandag 24. april 2023**

Alle er velkomne, men hver parcel har kun én stemme. Lejere har ikke stemmeret men taleret.

Har du som stemmeberettiget ikke mulighed for at møde op, kan du medgive skriftlig fuldmagt til anden person eller sende den til bestyrelsen senest dagen før mødet.

Der vil blive serveret kaffe/the og kage, samt øl/vand.

Regnskab 2022 samt budget 2023 og endelig dagsorden er at finde på foreningens hjemmeside senest den 12. april 2023 på vores hjemmeside, www.gvnord.dk

Vi ser frem til at møde nye som "gamle" beboere.

På bestyrelsens vegne,

Peter Foskjær, formand