

Referat

Ordinær generalforsamling

Grundejerforeningen Gyldenstens Vænge nord, Østersvej 4, Frederikssund

Mødetid: 26. april 2023 kl. 19.00 - 21.55

Fremmødte husnumre: 3, 9, 11, 13, 15, 17, 23, 25, 29, 33, 39, 57, 65, 87, 89, 95, 131, 137, 139.

Fuldmagter fra husnummer: 7, 79, 41

Antal stemme berettigede: 22 stemmeberettigede, nr 139 går efter punkt 14, og nr 65 går efter punkt 15

Dirigent: Advokat, Mikkel Wrang

Referent: Camilla Soltau, nr 89

1. **Valg af dirigent:** Advokat Mikkel Wrang valgt uden modkandidater. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og derfor beslutningsdygtig.

Steen GV 39 gør indsigelser mod dagsorden. Han har fremsendt et forslag, som ikke er med på dagsorden. Forslaget omhandler at et husomdelt brev til alle medlemmer, som han ønsker lagt på foreningens hjemmeside, GVnord.dk sammen med referatet fra GF 2022. Bitten og Camilla fra bestyrelsen fortæller at brevet er delt ud til alles postkasser som refleksioner, men ikke er et dokument til arkivering på en offentligt tilgængelig hjemmeside. Bestyrelsen mener at de selv må bestemme hvordan deres brev skal forvaltes. Dirigenten afviser at forslaget er egnet til behandling, men at det anses som "drillerier". En diskussion af brevet foreslås at blive taget under punktet eventuelt.

2. **Valg af referent:** Camilla GV 89 valgt uden modkandidater

3. **Bestyrelses beretning ved formand Peter Foskjær, GV 95**

Trafik Marbækvej

Vi er med i en arbejdsgruppe - Marbækvej. Fokus er støj og sikkerhed. Der pågår et samarbejde med kommunen. Kommunen anerkender at der er en øget støjbelastning på noget af stykket fra rundkørslen ved Sillebroen og til rundkørslen ved Rema. Kommunen finder det rigtig svært at finde støjdempningsmuligheder. Gruppen ønsker nedsættelse af hastigheden, samt omdirigeringen af den tunge trafik. Det mener kommunen med politiet i ryggen ikke er en mulighed, da Marbækvej er en gennemfartsvej. Der arbejdes videre.

Marbækvej grønt område.

Der er stadig ikke en afklaring af ejerskabet af de grønne områder ud til Marbækvej. Sidste svar fra Afdelingen af kommunale bygninger af 18/4 er at " Dette er en kompliceret sag som er undervejs. Du må derfor forvente en lang sagsbehandlingstid" Der følges op på sagen senere i dagsordenen.

Renovation.

Renovationsfolkene udtrykker tilfredshed, dem som bestyrelsen har talt med. Der har været nogle få episoder specielt i starten. Her tror jeg at naboer har været gode til at hjælpe hinanden. På vej 1. Har der været stille spande udenfor skraldehusene. De 2 af dem endda spande som ikke er i brug. Står stadig med "bånd" på. Drillenissen har så sat dem ind i skraldehuset uden nummer på. Det

betyder så at dem med blespande har meget svært ved at komme til. Kunne godt tænke mig at drillenissen ringede til renovationsvæsnets og fik en aftale om at få dem afhentet. Så vil der være plads til alle.

Ladestandere

Første ladestander er kommet op her i marts måned og flere er på vej. Jeg er sikker på at eventuelt nysgerrige er velkomne til at kigge forbi 95 og 101 for at høre om erfaringer.

Nb! Husk at gå på foreningens hjemmeside GVnord.dk for at printe et aftaledokument ud inden du går igang med arbejdet.

Nb! Der skal ikke søges om gravetilladelse hvis du bor i de gule huse. Det er foreningen der ejer fortovet. Men hvis du skal have ladestander på fællesarealet som parcelhusejer skal du søge gravetilladelse, da ledningen skal skydes under vejen som tilhører kommunen.

Foreningstelt.

Der har været en fin efterspørgsel på foreningens telt, hvilket vi naturligvis er rigtig glade for. Gå på vores hjemmeside hvis du overvejer at låne teltet. Her kan du finde kontaktoplysningerne.

Tak til festudvalget Rasmus, Casper og Henrik, for den gode dag hvor børn og voksne rigtig kunne hygge sig, med hoppepude, kage og sodavand og ikke mindst en snak på tværs af vejene. Det tåler en gentagelse.

Bestyrelsens arbejde

Tak til Bitten, Camilla og Thomas for jeres arbejde og ikke mindst samarbejde i bestyrelsen. Vi har haft mange gode diskussioner. Vi har været gode til at hjælpe hinanden. Der har været en stærk synergi og vi har nået gode resultater. Det har virkelig været en fornøjelse.

Derfor synes jeg personligt (sikker på at Inge tænker det samme) at det er ærgerligt at I slipper nu. Men selvfølgelig respekteres jeres beslutning. Sådan må det være. Men en stor stor tak til jer. Kommentarer til beretningen.

Kim GV 13 har kommentar til Marbækvej – han har talt med en fra Plantagevej som gerne vil have flere med i arbejdsgruppen vedrørende støj.

Steen GV 39 har kommentar om renovationsordningen. Han mener ikke vi er færdige med at beslutte hvilken renovations ordning vi skal have. Håndteres senere i dagsordenen

Foreningens telt: Rasmus kommenterer at der bør indkøbes et nyt telt, da det er ved at være for gammelt. Bestyrelsen tager det op med Thomas nr 33 som er teltholder.

Bestyrelsens beretning godkendt

4. **Godkendelse af årsregnskab 2022:** Regnskabet fremlagt af kasserer, Inge Bastkær. Spørgsmål til "tilgodehavende 7000kr", Peter (formand): Det er betaling til gartneren for græsslåning af området ud mod Marbækvej, da vi troede vi overtog arealet fra kommunen i 2022. Den aftale har vi ikke endnu og har derfor de 7000kr til gode hos gartneren. Regnskabet blev herefter godkendt af generalforsamlingen.
5. **Valg til bestyrelsen:** Inge nr. 137 og Peter nr 95 genopstiller. Herudover melder Steen nr. 39, Lasse nr 9, Rasmus nr 17, Nicolai nr 139 sig. Der blev afholdt skriftlig afstemning, og de valgte var: Inge, Lasse, Nicolai, Rasmus og Peter.
6. **Valg af suppleant(er),** Steen, Bitten og Camilla stiller op. Steen trækker sig.

Bitten og Camilla er valgt som suppleanter uden valg

7. **Valg af revisor**, Lars Jeppesen er valgt igen (ekstern revisor)
8. **Valg af administrator**. Administratorrollen er for nuværende bygget ind i bestyrelsen hovedsageligt fordelt mellem formanden og kassereren. Det blev anfægtet af Steen GV39, som mener at man ikke kan fordele administratorrollen uden at placere den på en bestemt person. Kim GV 13 bakker dette op. Det nævnes endvidere at vedtægterne foreskriver der skal være en ansvar- og underslæbsforsikring, i forbindelse med administratorrollen. Peter (formand) bekræfter at bestyrelsen har en sådan forsikring via Parcelhusenes landsforening. Det foreslås til afstemning at Peter GV 95 (formand) får rollen som administrator (dog uden honorar, da det er aftalt på anden måde jf. budgettet) og at han gerne må uddelegere administratorens opgaver til andre. Steen er i mod at Peter stiller op som administrator. Et flertal stemmer for, at Peter er valgt som administrator.

9. **Festudvalg:**

Susanne GV 95, Maria GV 65, Casper GV 23 og Henrik GV 25 melder sig til festudvalget. Rasmus GV 17 trækker sig fra udvalget.

10. **Forslag fra GV 17: vedrørende bortvisningsmulighed ved generalforsamling**

Forslagsstiller redegør for forslaget.

Dirigenten nævner at han til en hver tid også har disse beføjelser. Forslaget bliver herefter trukket af forslagsstiller.

11. **Renovering/vedligeholdelse af fortove på stikvej 1,2 og 3 (vej 3 er tættest på togbanen)**

Forslag er kommet fra flere forslagsgivere:

Forslagene præsenteres. Der stemmes om det mest vidtgående først.

Hvis ingen af forslagene A, B og C vedtages, fastholdes det vedtagne fra sidste års generalforsamling.

Der stilles mange opklarende spørgsmål til de stillede forslag både indhold og hvad angår økonomi
Afstemning:

A: 0 stemmer for

C: 2 stemmer for

B: 5 stemmer for

D: 8 stemmer for

B er favorit sammen med D. Herefter stemmes om forslag B sammen med D ønskes gennemført: 10 stemmer for, 1 stemte i mod.

Forslag B sammen med D er vedtaget og erstatter det forslag som blev vedtaget sidste år. Læs dem herunder:

Forslag B: *"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.”
Forslag 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.”* anslået udgift kr. 20.000

12. Forslag fra GV 131: Vedrørende sti langs hækken mod børneinstitutionen Gyldensten

Forslaget forklares af forslagsstiller, der foreslår græs omlagt til grussti ind mod børneinstitutionen, da mange færdes her. Peter (formand) fortæller, at det oprindeligt var meningen, der skulle være en grussti i følge lokalplan 100, men det blev skrottet – muligvis på grund af byggekonkurser i 2008 under etableringen af området.

Afstemning: 8 er for, 9 er imod. Forslaget er forkastet.

13. Forslag fra GV 13: Vedligeholdelse af grønt areal ud til Marbækvej.

Kim GV 13 forklarer, at det er en fortsættelse af hans forslag, der blev vedtaget sidste år. (Kan læses af referat fra generalforsamlingen 2022)

Kommunen er stoppet med at vedligeholde området og Kim mener at det er grundejerforeningen der bør vedligeholde området. Det er ikke formelt overdraget til grundejerforeningen. Kim har talt med kommunen som er enige i at de ejer stykket, men de har ikke pligt til at pleje det. Kommunen har meget lang behandlingstid for denne overdragelse.

Peter (formand) supplerer. Bestyrelsen og de forrige bestyrelser har accepteret en overtagelse af de grønne arealer når det drejer sig om vedligeholdelse af området over jorden. Der ligger rigtig mange rør og dræn under jorden. Men som sagt er der ikke kommet noget konkret fra kommunen endnu.

Der stemmes om følgende forslag:

”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”.

Forslaget er vedtaget med flertal af stemmerne

Steen nr 39 anfægter at vi ikke kan gøre det uden en vedtægtsændring.

Kim siger at det står i lokalplan 100 at vi ejer området og at denne står over vedtægterne. Steen påpeger at det skulle overdrages til den fælles grundejerforening. Der har været et "konstituerende" møde i 2012, uden at der blev foretaget nogle valg eller truffet beslutninger. Der har således heller ikke været efterfølgende møder. Vi kommer muligvis til at "hænge på" udgifterne i GVnord selvom udgiften skulle have været tiltænkt delt i Sydbyens fællesforening (GVsyd, GVnord og Ørnestens vænge) Der er konsensus om at vi er indstillet på at tage den relativt lave udgift for at få et pænt område.

14. Forslag fra GV 141: Afklaring af §10 i lokalplan 100.

Forslagsstiller er ikke selv til stede ved generalforsamlingen.

”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 frugtræer”, 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.

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."

Forslaget er vedtaget med et flertal af stemmerne

15. Forslag fra GV 39: Vedtægtsændring vedr. ladepunkter for el-biler på fællesparkering, 2 forslag fremlagt.

forslag 1: 0 stemmer

Forslag 2: 4 stemmer for en vedtagelse. Forslaget er forkastet.

Dirigenten opridser at der ved afstemning om vedtægtsændring skal være minimum 2/3 af de stemmeberettigede ved generalforsamlingen, der stemmer for.

16. Forslag fra GV 39: Vedrørende grundejerforeningens aftaledokument for ladestandere. Der er mange punkter i forslaget og en del af dem forklares af forslagsstiller. Kim GV 13 er i tvivl om hvad vi egentlig stemmer om. Steen GV39 forklarer at han blandt andet mener at nogle af punkterne i aftaledokumentet ikke er fyldestgørende og at aftaledokumentet burde have været til afstemning sidste år blandt andet for mindretalsbeskyttelsen og i forbindelse med økonomisk risiko for foreningen ved evt. misligholdelse af installationer. Steen nævner at villaejerne i denne sammenhæng er mindretal og at bestyrelsen i denne sammenhæng er inhabil, da 4 ud af de 5 bestyrelsesmedlemmer bor i række- og dobbelthuse. Bitten GV 15 (og bestyrelsesmedlem) kommenterer at hun selv bor i villa og har drevet processen omkring aftaledokumentet og fået hjælp og input fra FDM samt at muligheden for at få ladestander på fællesparkeringen er gældende for alle grundejere på lige fod uanset om man bor i villa, række- eller dobbelthus. Dermed er der ikke tale om en mindretalsbeskyttelse for nogen parter. Camilla GV 89 kommenterer at der sidste år blev besluttet at bestyrelsen skulle udarbejde et dokument med en proces hvor alle grundejerforeningens medlemmer kunne give input til indholdet i dokumentet samt hvad der skulle afklares hos advokat. Dokumentet er udformet ud fra disse input og sendt til de grundejere, der havde ønsket det og givet input, og til advokat til gennemsyn, inden det endeligt blev godkendt af bestyrelsen og Danske Boligadvokater.

Herefter afstemning om forslaget:

1 stemmer for, et flertal stemmer i mod. Forslaget er forkastet.

Peter (formand) nævner afslutningsvis at bestyrelsen gerne vil kigge på de forslag Steen har udarbejdet og evt. tilrette dokumentet, hvis det kan gøre dokumentet bedre og det findes nødvendigt.

17. Forslag fra GV 39: Vedrørende kommunikation via hjemmesiden.

"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 en liste sendes som skjult mail 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/>"

Camilla GV 89 ønsker afklaring om hvad der præcist stemmes om i forhold til ansvar og opgaver. Det præciseres at afstemningen lyder på at bestyrelsen forestår oprettelse af en (frivillig) mailgruppe til foreningens medlemmer, som en ekstra kommunikationsvej. Det er dog det enkelte grundejerforeningsmedlems eget ansvar at holde bestyrelsen opdateret om gyldig email adresse, hvis man ønsker at være med på en sådan. Bestyrelsen står for at beslutte hvad der skal sendes på mail, samt at gøre det i overensstemmelse med gældende GDPR regler.

9 stemmer for at der oprettes en mailgruppe. Ingen stemmer i mod.

Forslaget er vedtaget.

18. Forslag fra GV 39: Ansættelse af professionel administrator.

Dirigenten: Forslag bortfalder, da det er behandlet i punkt 8 og formanden er valgt formelt som administrator og kan uddelegere opgaver.

19. Forslag fra GV 39: Skiltning på stamvejen. Det debatteres hvorvidt stamvejens fortov er til gående eller cykel/gangsti samt at der i GVsyd er ønsker til ikke at få skilt op.

Lokalplan 100 §6 stk. 2 "Der etableres fodgængerareal med en bredde på 2 m langs adgangsvejen jf. bilag 4." I kortbilag 4 i Lokalplan 100 er snit af stamvejen tegnet og fortovet benævnes "Dobb. gangsti" i denne tegning.

Formand Peter, har undersøgt ved kommunen, der udtaler at man ikke kan sætte skilte op, da det er indforstået at det er en gangsti når der ikke er skilt om delt sti mellem cykel og gående. Lars GV 57, er tidligere færdselsbetjent kommenterer, at der skulle være stiplede linje-delning af stien, hvis den skulle være til cykel/gående. Det vil kræve en ændring af lokalplan 100 at ændre til delt sti. Dirigenten afviser forslaget da det kan gennemføres.

20. Forslag fra GV 39: Evalueringsmøde om renovationsordning.

1 stemmer for. Forslaget er forkastet.

21. Kontingent.

Fastholdes på 3500kr årligt

22. Budget 2023.

Formanden kommenterer til budgettet at vi nu forholder os til det budget som indeholder fortovsreparation af fortov, vej 3 med fra 80.000kr, og at det på baggrund af beslutningen af forslag D under punkt 11, rettes til 20.000kr, hvor vi reducerer reparationen til en midlertidig minimal

renovering af fortov 3, så det er sikkert at færdes på indtil det vedtagne forslag B i punkt 11 er afklaret. Strategi om fortove vil blive taget op på næste GF.

Dirigenten spørger forsamlingen om nogen har indvendinger mod at budgettet godkendes? Ingen markerer. Budgettet er godkendt og vil blive tilrettet med ovennævnte detaljer og lagt på hjemmesiden, GVnord.dk

Kim GV 13 nævner, at der tidligere er talt om at lave et 5 års budget for at kunne forudse kommende udgifter. Formanden mener at det bliver en mulighed at gøre efter vi har fået afklaring om punktet vedrørende fortovenes renovering og vil derefter gerne kigge på det.

23. Evt.

Steen GV 39 nævner, at han har været til et møde andetsteds i kommunen, hvor der er blevet talt om, at vi i Gyldenstens Vænge er dårlige til at støtte naturen og dyrelivet i vores område. Steen mener vi kan drifte vores områder på en anden måde med braklægning af nogle af de grønne områder for at fremme dyrelivet.

Kim GV 13: Via aktindsigt vedr. matrikler i Sydbyen ser det ud som om Kommunen har planer om at overdrage fællesområder ved Ørnestens Vænge til deres grundejerforening. Vi kan risikere en konflikt omkring ejerskab af områder. Bestyrelsen opfordres til at undersøge nærmere.

Steen nævner at der i forhold til trailere på fællesparkering, er et mismatch mellem boligmappen og nogle vedtægter i enten lokalplan 100 eller grundejerforeningens egne vedrægter, om hvor vi må parkere dem. Bestyrelsen undersøger det, og vil efterfølgende skrive det på nærværende referat.

Tilføjet den 27.04.2023: Uddrag fra Lokalplan 100 §10 stk. 8: "Carporte må kun benyttes til indregistrerede biler og anhængere med en totalvægt på maksimalt 750 kg. Campingvogne, både og lignende samt lastvogne over 3,5 ton må ikke parkeres eller henstilles i området"

Frederikssund politi orienterer at politiet ikke ser det som en politisag, men anbefaler at bestyrelsen kontakter Frederikssund kommune.

Frederikssund kommune, Center for By Landskab, Byg og Miljø ved Lasse Strøm orienterer at kommunen mener at: I carporte på arealet (som vi ingen har af) må der holde indregistrerede motorcykler, biler og anhængere op til 750kg.

På **fællesarealet** må der holde indregistrerede motorcykler og biler samt anhængere (trailere). Der må **ikke parkeres** køretøjer over 3.500kg, Campingvogne, hestevognstrailere eller både.

Der er således ingen praktisk vægtbegrænsning på trailere fraset trailere over 3.500kg.

Peter.

Dirigenten takker for i aften.

Referat godkendt af dirigent:



Advokat Mikkel Wrang