

Grundejerforeningen Hostavej

Referat af generalforsamling afholdt 10. april 2024 i Medborgerhuset

Der var fremmøde fra: H1, H3, H5, H7, H9, H4, H8, H10, H12.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
Michael (H3) blev valgt som dirigent, og erklærede generalforsamlingen for rettidig indkaldt
2. Bestyrelsens beretning for 2023

Nye beboere

Velkommen til Katrine og Michael, som har overtaget Hostavej 8 den 1. marts.

Hvad er der sket

Et stille og roligt år.

Bestyrelsen

Morten er jo fraflyttet, og bestyrelsen er nu nede på 3 medlemmer. Dette er minimum iflg. vores vedtægter, før vi skal indkalde suppleanter.

På generalforsamlingen sidste år blev det accepteret, at vi kørte videre med 3 (Morten var ikke flyttet endnu), og at vi udskød valget til i år.

Fra bestyrelsens side er holdningen, at vi fint kan køre videre med 3 medlemmer – og det afspejler sig også i, at vi ikke har foreslået nyt bestyrelsesmedlem under punkt. 6.

Tagene

Tagene er blevet sprøjtet, som vi jo får gjort hver 3. år.

Ventilationsanlæg

Philip og Inge er faldet over et tilbud omkring rensning af ventilationskanaler, som er sendt videre til bestyrelsen. Måske kunne vi spare noget ved at gå sammen.

Iflg. anbefalinger bør ventilationskanalerne renses ca. hvert 5. år, når vi har genvex – og der er vist ingen på Hostavej, der har fået det gjort endnu. Jan har haft fat i 2 forskellige firmaer, der kan gøre dette. De har været på besøg for at kunne give en indikation af, hvad det ville koste. Han fik lidt forskellige meldinger.

Den første mente faktisk ikke, at det var nødvendigt endnu – der skulle nok gå 2-3 år mere, før det er relevant. Hans pris ville ligge på 5-6.000 kr. + moms.

Den anden mente, at det var absolut nødvendigt, og kunne ikke forstå, at vi kørte med den samme type filtre på ind- og udsugning – han mente, at vi skulle have pollenfiltre på indsugningen (som er noget dyrere). En rensning foretaget af dem stiller krav om, at filtrene skiftes i forbindelse med rensningen, da de samtidig laver indregulering af anlægget (altså balance mellem ind- og udsugning). Han gav et overslag på 3.800, hvis der er 1-6 boliger, der ordnes samtidig, og 3.000, hvis alle ordnes samtidig. Til denne pris skal så lægges filtre for 450 kr. pr. bolig.

Hjemmeside

Vi har fået hjemmesiden hostavej.dk op at køre. Der ligger lidt informationer omkring foreningen (vedtægter, lokalplanen, bestyrelsen). Ønsket fra bestyrelsens side er, at vi også lægger indkaldelser til GF og referater op her, og så udsender en mail til alle, når der indkaldes til GF.

Det kræver jo så, at vi har mail-adresser på alle – og at vores vedtægter giver mulighed for at udsende denne vej. Derfor har vi medtaget en vedtægtsændring til GF – og bedt om at få jeres mail-adresser.

Hvis I ønsker det, har vi mulighed for at give jer en mail-adresse på [hostavej.dk](mailto:Hostavej4@hostavej.dk) (fx Hostavej4@hostavej.dk) – og også sætte den til automatisk at videresende til jeres "normale" mail.

Fællesarealer

Fællesarealerne bliver jo slået ca. hver 14. dag i sæsonen.

I år fik vi så ekstraordinært fjernet græsset mellem SF-stenene på vendepladsen.

Her i 2024 skulle de være startet med klipning i ugen efter påske, men på grund af den meget regn, vi har fået, er de nødt til at udskyde opstarten for ikke at ødelægge arealerne med deres plæneklipper.

Plantebælter

Vi har kigget på plantebæltet bag de ulige numre, da det er her, man har mest skygge fra plantebæltet. Der står en del store træer – nogle af dem står for tæt. Plantebæltet vedligeholdes jo via den overordnede forening, og som tingene er, kan vi forvente uddynding i efteråret 2026 (oprindeligt var det planlagt til 2025). Vi kan godt selv stå for noget uddynding, men det bliver i så fald for vores egen forenings regning. Gartneren for den overordnede har modtaget de oprindelige planer og ideer – incl. forslag til uddynding.

Robert har forespurgt, om vi kunne dække dette (i hvert fald delvis) via servicefradraget på selvangivelsen, men det kræver, at der udstedes regninger til os hver især – så dette er nok ikke en farbar vej.

Skal vi arbejde videre med "egen" uddynding?

Grundskyld af fællesarealer

Det er jo meldt ud, at fællesarealer fra 2025 vil blive omfattet af grundskyld. I 2010 fik vi omvurderet fællesarealer til 0 kr., men holdningen fra Skat (og skatteministeren) er, at ingen jord i Danmark er uden værdi – og skal dermed beskattes.

Vi ejer godt 10.500 m², hvoraf ca. 1.500 m² er vej (vil blive vurderet til 0 stadigvæk). Ud fra det, vi har hørt, vil vurderingen af fællesarealerne (som vil blive betragtet som rekreativt område), blive sat til 1/10 af kvadratmeter-prisen på vores grunde. Der er en indfasningsperiode på op til 21 år (grundskylden kan maksimalt stige med 4,75 % om året), så det rammer os ikke fuldt ud i 2025. Vi har lavet en worst-case-beregning ud fra en m²-pris på 3.000 kr. (vi har brugt den foreløbige 2022-vurdering) – med dette vil det fuldt indfaset koste os omkring 19.000 om året – det svarer til knap 1.600 kr. pr. hus.

Men vi afventer nærmere – der er en del protester i grundejerforeninger og Parcelhusejernes Landsforening. Og vi ved heller ikke sikkert, hvad grundene bliver vurderet til og hvordan Skat vil indfase opkrævningen.

Den overordnede grundejerforening

Jan sidder stadig som kasserer i den overordnede forening. På den kommende generalforsamling foreslås at prisen pr. husstand sættes op fra de 950 kr., som gælder for 2024 til 1.200 kr. for 2025. Prisstigningen skyldes udelukkende de forhøjede omkostninger til uddynding af plantebælter.

Dette vil ramme vores budget, som vi skal behandle på generalforsamlingen i 2025 – vi kan dække betalingen for 2025 via vores buffer.

Dette forslag har affødt en temmelig kras kritik fra Frøhaven, som oprindeligt ikke ønskede at være med. Det har kostet noget arbejde i bestyrelsen for den overordnede, som reelt ikke har ført til

noget i relation til Frøhaven. Bestyrelsen har derfor udskudt yderligere behandling omkring dette til generalforsamlingen i den overordnede forening.

Øvrige ting

Støjvolden – Robert har forespurgt, om vi har fået lavet støjmåling. Det har vi ikke – og vi har ikke hørt meldinger om, at det skulle være et problem

Gadelampen på vendepladsen – Bodil og Robert er generet af lyset fra denne. Det er jo ikke vores gadelampe, men vi har hørt, at hvis man tager fat i HTK/Andel Lumen, kan de muligvis hjælpe.

Bøgehække – der har været forslag om, at bestyrelsen skulle prøve at få ændret lokalplanen, så vi i stedet for bøgehække kunne få ligusterhæk. Men det kræver, at alle i givet fald udskifter. Bestyrelsen er ikke indstillet på udskiftning – men hvad er holdningen i øvrigt? Udskiftning vil i givet fald være for egen regning. Og en lokalplanændring (eller dispensation) kan måske være svær at få fra HTK.

Efter beretningen blev ordet givet frit og der kom lidt bemærkninger:

Kim spurgte, om vi ikke ville få slået græsset i kanten mellem fortovet og hækken. Det fik vi i starten. Jan tager fat i BS Landskabspleje for at høre, hvad det vil koste. BS skal være opmærksom på, at der ikke skal slås foran nr. 7 og nr. 12

Omkring udtynding af plantebælter prøver bestyrelsen at få en pris for udtynding omkring de ulige numre – så kan vi eventuelt tage en carport-generalforsamling om konsekvenserne af dette.

Hvis man ønsker at få rensat sine ventilationsrør, så skriv til formand@hostavej.dk – så samler bestyrelsen sammen og forsøger at koordinere lidt.

Med disse bemærkninger var beretningen godkendt.

3. Aflæggelse af regnskab

Hans Otto gennemgik regnskabet for 2023 og det blev godkendt uden bemærkninger.

4. Forslag fra medlemmerne

Bestyrelsen havde fremsat forslag om ændring af vedtægternes §14, stk.2, så der kan udsendes indkaldelse til generalforsamling via mail.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen vil sende de opdaterede vedtægter til godkendelse i Høje-Taastrup Kommune.

5. Budget for 2024

Jan gennemgik forslaget til budget for 2024. Budgettet indeholder ikke noget omkring udtynding af plantebælter, men tager højde for at kontingentet til den overordnede forening er steget til 950 kr. for 2024.

I 2025 vil kontingentet til den overordnede formodentlig stige, lige som der nok kommer noget omkring grundskyld af fællesarealerne – men dette tager vi ikke højde for i 2024.

Kontingentforslaget på 2.000 kr. blev vedtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Hans Otto var på valg til bestyrelsen og blev genvalgt med applaus.

Der blev ikke valgt flere til bestyrelsen, som fremover består af 3 medlemmer

John og Maryam blev genvalgt som suppleanter – også med applaus

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Anette blev genvalgt som revisor med applaus.

Winnie blev genvalgt som revisorsuppleant med applaus.

8. Eventuelt

Der er nogle, der har oplevet, at loftslemmen i carporten løftes op og i visse tilfælde kan falde ned. Det skyldes sandsynligvis vinden. Der var et par forskellige forslag til, hvordan man kan imødegå dette.

Der er en del tagrender, som danner rust i bunden og i nogle tilfælde ruster igennem. Dette skyldes (desværre) dårlig kvalitet. Det tyder på, at det stort set kun er tagrenderne på den side af huset, der vender ud mod Hostavej. Jan har skiftet sine tagrender – det kan man rimelig enkelt (og billigst) gøre selv.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Og vi sluttede som sædvanlig af med lidt at spise og drikke.

Referent



Jan Daugaard

Dirigent



Michael Stærkind