

Grundejerforeningen FARUMSØDAL

Referat af ordinær generalforsamling
i grundejerforeningen Farumsødal den 19. marts 2002 kl. 19.00 – 22.00.

Fremmødte: 15 beboere – heraf 13 stemmeberettigede. Desuden 3 fuldmagter.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Jacob Schiøler, som blev valgt med akklamation.

Jacob Schiøler gennemgik derefter reglerne for indkaldelse til generalforsamling og indsendelse af forslag. Han kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og forslagene rettidigt indkommet. Der var tre gyldige fuldmagter (1 generel, 1 vedr. forslag til ændring af foreningens love og forslag til brugsretserklæring vedr. Fensmarks Alle 23, samt 1 fuldmagt vedr. lovændringen).

2. Formandens beretning

Formanden berettede om gennemførelse af forslagene fra sidste generalforsamling: Træerne langs stien til Frederiksborgvej er blevet beskåret/fældet, hvorimod egetræerne ved søens østende har fået lov at blive stående.

Status for vedligeholdelsesplanen:

1. Skiltesagen er endelig afsluttet. Vejdirektoratet gav 2. april 2001 grundejerforeningen medhold i at skiltningen er lovlig. Farum Kommune har 16. maj 2001 meddelt at beslutningen er taget til efterretning.

2. Hullerne i hegnet langs Farumsødal er udbedret. Der er opsat låge i hegnet ved stien til Frederiksborgvej og det er besluttet at gøre en sektion af hegnet nedtageligt, så det er muligt at komme igennem med en trailer (i stedet for låge til Farumsødal).

3. Problemet med overfladevand er ikke løst. Rensning af brønde m.m. har ikke været tilstrækkeligt. Bestyrelsen arbejder videre med evt. etablering af ekstra brønde med afløb til hovedkloakken.

Arbejdet med græsslåning på fællesarealet er overtaget af Peter Larsen. Det er opfattelsen, at der har været stor tilfredshed med arbejdets udførelse, men græsset er også blevet slået 13 gange. Bestyrelsen foreslår, at honoraret forhøjes med kr. 1.000.

Skt. Hans arrangementet blev gennemført med ca. 15 deltagere. Det fungerede godt med forhåndstilmelding.

Taget på Frede Olsens carport blev i efteråret ødelagt af en nedfaldende gren fra et stort træ på grundejerforeningens område. Træet er efter bestyrelsens beslutning blevet fældet. Frede Olsen har selv bekostet udbedring af taget.

Det har været overvejet at indfri lånet, som blev optaget i forbindelse med vedtagelse af vedligeholdelsesplanen. Afslutning på problemet med overfladevand afventes.

Sluttelig opridses de historiske forhold vedr. brugsretserklæringerne. Oprindeligt har der været fri adgang til alle dele af grundejerforeningens fællesarealer, men på et tidspunkt har enkelte grundejere fået råderet over tilstødende områder mod at foretage vedligeholdelsen. Det har dog altid været det overordnede princip, at herlighedsværdien for de øvrige medlemmer ikke måtte forringes. Da den daværende ejer af Fensmarks Alle 23 (Fohrmann) opsatte et ca. 180 cm højt rækværk mod vejen så søudsigten forsvandt, blev han pålagt at fjerne den del der var ud for fællesarealet. Den første brugsretserklæring blev vedtaget i 1988 med præcisering af at ordningen skulle være neutral i forhold til de øvrige medlemmer. I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen for fællesarealet i 1997 blev den nu opvoksede hæk ved Fensmarks

Alle 23 fjernet efter generalforsamlingens beslutning. Det blev samtidig besluttet at etablere en ca. 50 cm høj stensætning og at evt. beplantning bag denne ikke måtte være højere end stenene. Fohrmann klagede til Farum Kommune over fjernelse af hækken, men fik ikke medhold. Kommunen opfordrede dog grundejerforeningen til at udarbejde en ny brugsretserklæring med præcisering af de overordnede regler og desuden at erklæringen bør underskrives af både brugeren og foreningen. Forslag til ny erklæring blev behandlet på ordinær og ekstraordinær generalforsamling i 1999 og blev endelig vedtaget ved den ordinære generalforsamling 27. marts 2000. Brugsretserklæringerne er herefter blevet underskrevet af brugerne og foreningen. Efter bestyrelsens mening har den nuværende ejer af Fensmarks Alle 23 (Olsson) ikke opfyldt § 1 (om at ordningen skal være neutral og at herlighedsværdien ikke må forringes for nogen af foreningens medlemmer) i erklæringen, idet beplantningen igen er så høj at søudsigten er ved at forsvinde. Der har været flere møder og korrespondance mellem bestyrelsen og ejeren af Fensmarks Alle 23. Bestyrelsen foreslog som forsøg at beskære planterne ved vejen til en højde af 1 meter og beplantningen 6 meter fra søen til en højde af 1,8 meter. Dette blev efter bestyrelsens mening ikke foretaget tilfredsstillende og desuden vurderedes det, at højden ved vejen ikke burde være højere end 75 cm. Bestyrelsen besluttede at disse maximale højder skulle indføres i brugsretserklæringen under § 8. Da ejeren af Fensmarks Alle 23 ikke kan acceptere dette, tages problemet op på denne generalforsamling.

Palle Knudsen kommenterede beretningen. Er meget tilfreds med græsslåningen, men mener ikke det burde være nødvendigt at græsset slås 13 gange i en sæson. Har haft kontakt til Jan Due Andersen vedr. kloaksagen. Der kan være et problem mht. sammenblandingen af regnvand og egentligt spildevand. Har den 9. marts 2002 sendt brev til Farum Kommune vedr. den af Kommunen etablerede og underdimensionerede rørledning fra brønden mellem Fensmarks Alle 29-31 og fællesarealet. Afventer svar.

Formandens beretning blev godkendt.

3. Kassereren fremlægger revideret regnskab til godkendelse

Calle Sørensen spørger, om der er givet ekstra kr. 1.000 for græsslåning i 2001? Dette er ikke tilfældet. Regnskabet blev godkendt.

4. Budget for 2002, herunder fastlæggelse af kontingent og honorarer

Jette Uldal uddybende forslaget til budget. Udgiften til græsslåning foreslås forhøjet med kr. 1.000. Beløbet til træfældning/vedligeholdelse på kr. 6.000 dækker løbende beskæring og evt. fældning af et stort træ, som er i fare for at vælte i tilfælde af storm. Til afslutning af vedligeholdelsesplanen budgetteres med kr. 10.000, men det reelle beløb til løsning af problemet med regnvand er ukendt.

Calle Sørensen foreslår, at beløbet til græsslåning for 2002 forhøjes til kr. 9.000, som påskønnelse af arbejdet for 2001. Der er stor enighed om at forhøje det årlige honorar til kr. 8.000 og yderligere at give ekstra kr. 1.000 for 2001.

Budgettet vedtages således med en forhøjelse af udgifterne på kr. 1.000 (ekstra honorar) i forhold til det oprindelige forslag. Honorarer og kontingenter er uændrede.

5. Indkomne forslag

Dirigenten påpeger, at fremmødet ikke er tilstrækkelig stort til at vedtage ændringer i foreningens love. Forslagene bør dog drøftes enkeltvis, for at se om der er tilslutning blandt de fremmødte. I øvrigt skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling inden for 1 måned mhp endelig vedtagelse.

§ 6, stk.1 og stk.2: 16 tilslutter sig ændringerne.

§ 11, stk. 1: Der er nogen uenighed om ordlyden i den oprindelige tekst, da "økonomiske ydelser" både omfatter ordinære kontingenter (hvor nogle medlemmer er fritaget) og andre ydelser (bla. ekstraordinære kontingenter, som betales af alle). Alle tilslutter sig en ændring af forslaget, så teksten bliver "Alle økonomiske ydelser udover kontingenter, der lovligt osv." Indføjelserne "jf. dog § 27" kan derved udelades.

§ 12, stk. 9, § 19, § 22, stk. 6, sidste punktum, § 24, stk. 1, § 27 og § 28: 16 tilslutter sig ændringerne, som fortrinsvis er rent tekniske.

§ 28 (ny): Der er nogen diskussion om formuleringen af teksten, som nogle mener kan fortolkes på flere måder. Man enes dog om at beholde forslaget uændret.

§ 30, stk. 3, 2. punktum: 16 tilslutter sig ændringen.

§ 34, 1. punktum: Jacob Schiøler mener ændringen er unødvendig. John Olsson foreslår, at det bør fremgå at revisionen foretages efter bedste evne, da man ikke kan forvente at grundejerforeningens revisor har en regnskabsmæssig uddannelse. Flere mener, at udtrykkene "finansiel og kritisk revision" i ændringsforslaget er tekniske fagudtryk, hvis indhold ikke kan forventes at være kendt af almindelige mennesker. Derimod kan alle forstå, hvad det vil sige at "gennemgå regnskabet kritisk", som det er formuleret i den nuværende tekst. Man enes om at ændringsforslaget udgår.

§ 41, 2. punktum: Selvfølgelig skal datoen ændres til den dato ændringerne vedtages.

6. Indkomne klager

Bestyrelsens forslag til tilføjelse i brugsretserklæringens § 8 vedr. området, som ejeren af Fensmarks Alle 23 har brugsret til, blev behandlet. Der fulgte en livlig diskussion om brugsretsaftalen i almindelighed og især om området mellem Fensmarks Alle nr. 21 og 23, som indtager en særstilling pga beliggenheden mellem vejen og søen.

John Olsson fremhæver, at de historiske forhold ikke fremgår af erklæringen og at han ikke har været bekendt med generalforsamlingsbeslutningerne fra 1997-98. Kan ikke forstå at kravet om maximal plantehøjde pludselig kommer nu, næsten 4 år efter at han har overtaget brugsretten.

Nils Danielsen m.fl. mener, at fastsættelse af en maximal plantehøjde i virkeligheden burde være unødvendig, da det af erklæringens § 1 tydeligt fremgår at herlighedsværdien (her søudsigten) ikke må forringes for de øvrige medlemmer.

Palle Knudsen kan ikke forstå John Olssons problem i forhold til overholdelse af aftalen og mener at John Olsson må (burde) have læst generalforsamlingsreferaterne fra 1997-98. I øvrigt er bestyrelsens forslag til tilføjelsen til § 8 en lempelse af de højdekrav, som tidligere er vedtaget af generalforsamlingen.

Mette Eckfeldt og Per Schultz Jørgensen kan ikke forstå, at højden betyder så meget for John Olsson i forhold til den kæmpe fordel, som brugsretten til arealet giver. Det påpeges, at John Olsson har den største fordel af samtlige brugsretshavere og at det er for en meget lille betaling. Opfordres til at tage hensyn til foreningens øvrige medlemmer, som har glæde af udsigten.

Lene Udby påpeger, at fjernelsen af Fohrmanns hæk i 1997 medførte fri udsigt over søen fra vejen. Denne udsigt er siden delvis forsvundet pga beplantningens højde, men også pga bagkanten på den af John Olsson etablerede stensætning, som forhindrer det fri udsyn nedover skråningen oppe fra vejen.

John Olsson kan acceptere bestyrelsens forslag om en maximal plantehøjde på 1,8 m ca. 6 meter fra søbredden, men foreslår at højden ved vejen sættes til 1 meter i stedet for 75 cm. Påpeger at stensætningen har en højde på ca. 35 cm og at det ellers kun er muligt med beplantning på max. 40 cm. Ønsker desuden at evt. planter på arealet må have en højde der svarer til en lige linie mellem beplantningen ved vejen og ved søen.

Nils Danielsen fastholder en maximal højde ved vejen på 75 cm.
Der opnås enighed om at acceptere en maximal plantehøjde på arealet sv.t. den ovenfor nævnte imaginære linie, men at dette ikke skal indskrives i erklæringen.

For bestyrelsens forslag (75 cm hhv. 180 cm)	stemte 13, heraf 2 fuldmagter
For John Olssons forslag (100 cm hhv. 180 cm)	stemte 1

Bestyrelsens forslag blev hermed vedtaget.

7. Valg af formand

Nils Danielsen genvælges med akklamation.

8. Valg af kasserer

Jette Uldal genopstiller og vælges med akklamation.

9. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Sonja Søe-Jensen, Per Schultz Jørgensen og Lene Udby genvælges som bestyrelsesmedlemmer.

Eva Larsen og Palle Knudsen genvælges som suppleanter.

10. Valg af revisor og revisorsuppleant

Erik Stig Larsen har meddelt, at han gerne fortsætter som revisor, og genvælges.

John Olsson vælges som suppleant.

11. Eventuelt

John Olsson nævner, at ifølge en artikel i Jyllands Posten, er en grundejerforenings bestyrelse blevet idømt bestyrelsesansvar. Det er årsagen til, at han ikke ønsker en skærpende af revisionsparagraffen i foreningens love.

Plankeværket mellem Fensmarks Alle 21 og den del af fællesarealet, som John Olsson har brugsret til, er i meget dårlig stand. Det er usikkert, hvem vedligeholdelsen egentlig påhviler. John Olsson er villig til sammen med naboen at fjerne plankeværket og bære udgiften til en beplantning i skellet. For grundejerforeningen vil det være en nem og udgiftsfri løsning. Der er dog stort set enighed om, at da det drejer sig om et skel mellem grundejerforeningens fællesareal og en grundejer, som ikke er medlem af foreningen, må det være grundejerforeningens ansvar at afklare problemet. Bestyrelsen må arbejde på at finde en løsning.

Per Schultz Jørgensen nævner, at han har opsat et bord m. fast bæk på fællesarealet ved søen, men at det selvfølgelig vil blive fjernet i tilfælde af utilfredshed. Bringer i øvrigt problemet med snerydning på stien til Frederiksborgvej op. Foreslår at ansvaret for rydning deles mellem grundejerne på Fensmarks Alle (f.eks. 1 måned til hver).

Farum den 24. marts 2002

Dirigent
Jacob Schiøler

Referent
Lene Udby

Formand
Nils Danielsen