

Grundejerforeningen Farumsødal

Referat ordinær generalforsamling 19. marts 2024, kl. 1900

Deltagere: Rikke (PV 18), Niels (PV 20), Eva (FSD 13), Birgit (RA 2), Henrik/Karina (FA 32), Christa (PV 27), Jonas (PV 20), Solveig (RA 10), Morten/Helle (FA 25), Allan (FA29), Christian (RGA 4)

Fuldmagter: Ingen fuldmagter

Referent: Henrik

1. Valg af dirigent

Nils Danielsen foreslås af bestyrelsen og bliver valgt

Dirigenten erklærer GF for rettidig indkaldt og derfor lovlig. Ingen indvendinger.

2. Formanden aflægger beretning

1. Vedligehold af fællesareal

Beplantning på Fensmarks Allé

Som besluttet på seneste generalforsamling, så er al beplantning på skrænten mod Fensmarks Alle nu fjernet. Det drejer sig om de store kirsebærlaubær og ud til Frederiksborgvej. Der hvor det har været muligt, der er stubbe og rødder fræsset væk. Det betyder, at der nu er klar til at blive beplantet med noget nyt – og vigtigst af alt, så skal det være noget vedligeholdelsesfrit, så det ikke pålægger grundejerforeningen udgifter i løbende vedligehold.

Bestyrelsen vil nu indkalde beboerne overfor skrænten til en snak om hvad det kunne være for noget beplantning. Og så skal vi sikre os, at grundejeren der bor bag ved hegnet, er færdig med arbejdet, så ikke de træder ny beplantning i stykker mens de færdiggør hegnet.

Der er i budgettet afsat midler til indkøb af beplantning, og så forventer bestyrelsen at plantningen kan udføres på en ekstra arbejdsdag.

Hegn langs Frederiksborgvej

På grund af det meget langstrakte gravearbejde på Frederiksborgvej sidste år, så blev etableringen af nyt trådhegn udskudt. Nu er hegnet etableret af Henrik, Thøger og undertegnede, så vi kan undgå for meget trafik ind gennem beplantningen der.

Bommen ved Pipersvej

En af stolperne til bommen v. Pipersvej er knækket. Derfor skal der monteres en ny og den skal males. Vi har mistet et par af de hængelåse der har siddet på den klap i bommen, som bruges når OK Nygaard skal ind med deres store græsslåmaskine. Så hjælp os gerne med at holde styr på låsen hvis klappen åbnes.

Dræn renden på Fensmarks Allé

Den ødelagte drænende i svinget på Fensmarks Allé, er, som I nok har bemærket, ødelagt igen. Derfor har bestyrelsen, med hjælp fra Thøger, haft dialog med entreprenøren og fundet en forhåbentlig mere holdbar løsning. Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen at godkende de afsatte midler i budgettet til etablering af en mere holdbar løsning og samtidig forpligte entreprenøren i henhold til de alm. 5 års garanti på arbejdet.

3. Høringssvar til indledende høring vedr. miljøkonsekvensvurdering af udvidelse af Hillerødmotorvejen mellem Ring 4 og Farum

Som jeg kunne fortælle om ved sidste generalforsamling, så lavede Anders et rigtig godt høringssvar. Det viste sig efterfølgende, at flere af pointerne fra høringssvaret blev taget med i høringsnotatet. Der var i øvrigt massiv skepsis ift. hele projektet om udvidelsen. Som beslutningsgrundlag for projektet skal der først gennemføres en Miljøkonsekvensvurdering (tidligere kaldet VVM-undersøgelse). Miljøkonsekvensvurderingen (MKV) forventes afsluttet med en offentlig høring ultimo 2024. Bestyrelsen følger sagen.

4. Snerydning

Vi har i år haft flere periode med sne, dog ikke i meget store mængder. Men kombinationen af sne, så tøvejr og derefter frost betød, at vejene nogle steder blev rene skøjtebaner. Det var på trods af en stor indsats fra flere grundejere.

Det giver anledning til at repetere, at vi der har grund ud til privat fællesvej (Pipersvej og Fensmarks Allé), har pligt til at rydde vejen for sne ud til midten af vejen, medmindre der ikke bor en grundejer over, for så skal man rydde hele vejen ud for ens egen grund.

Vej- og snerydningsfonden giver bestyrelsen mulighed for at bestille snerydning ved helt ekstraordinære mængder af sne. Men det var der ikke tale om i år. Bestyrelsen har talt om muligheden for at anskaffe en sne-fejemaskine, men der er en udfordring med hvor sådan en skal stå så alle vil kunne få adgang til den samt spørgsmålet om løbende vedligehold.

Der er også muligheden for at grundejere selv tager private initiativer til at indkøbe fejemaskine i fællesskab – ligesom flere på Pipersvej i mange år har haft en fælles trailer.

Af disse grunde er der ikke afsat midler i budgettet til dette, men bestyrelsen vil gerne høre hvad generalforsamlingen mener om dette. Så kan det evt. være en opgave for den kommende bestyrelse at arbejde videre med.

5. Betaling af grundskyld for fællesareal fra 2025 - varsling

Nogle af jer har måske allerede læst om det i medierne eller på vores Facebook-side.

I et svar fra skatteminister Jeppe Bruus (S) til Folketingets skatteudvalg, fremgår det, at boligejere, der bor i et område, hvor grundejerforeningen ejer fællesarealer, fra næste år skal til at betale grundskyld af de arealer. Hidtil er næsten alle fællesarealer rundt om i landets grundejerforeninger blevet vurderet til 0 kroner – også vores fællesareal - men nu skal arealerne, som følge af den nye ejendomsvurderingslov, kategoriseres som "ubebygget erhvervsgrund". Og så skal der betales grundskyld.

Bestyrelsen har diskuteret det og jeg har også lavet nogle foreløbige beregninger for at få et indtryk af størrelsesordenen fra 2025.

Men der er allerede stor debat i offentligheden om rimeligheden, og flere politikere er også på banen. Så det er endnu usikkert hvordan det ender. Bestyrelsen følger det tæt og vil også udfordre planerne til det yderste. Vi har endnu ikke modtaget konkrete informationer, men bestyrelsen vil kommunikere bredt om det når vi ved mere.

6. Syn- og skønssag

I forbindelse med et hussalg er der opstået uenighed om ordlyden i ejendomsmæglerens salgsmaterialet, nærmere bestemt beskrivelsen af et område som er en del af fællesarealet. Derfor har der været en syns- og skønssag, der pålagde sælger at tilbagebetale en del af salgssummen til køber. Sælger gjorde derefter krav mod grundejerforeningen på dette beløb. Jeg har haft meget korrespondance med sælgers advokat, og til sidst lykkedes det at overbevise dem om at grundejerforeningen slet ikke er part i sådan en sag – det er alene sælger og køber. Sagen er nu afsluttet uden yderligere inddragelse af grundejerforeningen.

Spørgsmål/kommentarer:

Niels spørger til regler for snerydning, da han ikke har oplevet at der har været ryddet sne på den anden halvdel af vejen ud for FA 30, Birgit foreslår grus depoter strategisk placeret så man kan gruse når der er glat, og indkøb af sneslynge i stedet for fejmaskine, da den er lettere at køre med.

Hvem skal rydde stien til Frederiksborgvej?

Rikke fortæller at grus-kasser har været sat op, men de frøs til.

Solveig spørger til hvad ubebygget erhvervsgrund er? Alt fællesareal tæller med.

Der bliver spurgt til om ejendomsvurderinger har været acceptable for de enkelte grundejere. Ingen af fremmødte har sager med Skat.

Jonas husker på, at hvis man skal sælge, skal man huske at give ejendomsmægleren besked, hvis man har brugsret over for noget af fællesarealet.

Birgit sørger til om der er aftale med naboen til skråningen om oprydning og færdiggørelse af hegn. Rikke sikrer sig at der koordineres med naboen.

Karina laver et lille opråb: Husk at holde farten nede på vores veje, der ofte børn og dyr på vejen.

GF godkender formandens beretning enstemmigt.

3. Kassereren fremlægger regnskab til godkendelse

Spørgsmål/kommentarer:

Jonas forklarer regnskabet: Forsikringerne bliver nu bogført rettidigt, så der nu bliver betalt i det rigtige regnskabsår fremover.

Der er været mindre udgifter på vedligeholdelse end budgetteret, da hegn ved FBV er blevet sat op af grundejere.

Så det har givet et overskud på ca 5500

Ingen kommentarer GF godkender regnskabet

4. Vedtagelse af budget for det kommende år

Se vedhæftede ved indkaldelsen

Spørgsmål/kommentarer:

Jonas forklarer: Der har allerede været et hussalg så vi kan allerede budgettere med indskuddet

Banken er begyndt at tage ca. 1000 kr. i gebyr om året for at have en konto.

Solveig spørger ind til hvad vejfonden dækker, Rikke forklarer at den er oprettet til, når i en dag skal skifte belægningen på vores private fælles veje, samt betaling af småreparationer og snerydning.

5. Vedligeholdelsesplan

Se vedlagte ved indkaldelsen

Birgit foreslår at der gives gødning og kalk til fodboldbanen så græsset får det rigtige vokseforhold

Budget og vedligeholdelsesplan vedtages enstemmigt af Generalforsamlingen

6. Indkomne forslag

Se under vedligeholdelsesplan

7. Indkomne klager

Ingen

8. Valg af formand

Rikke genopstiller, ingen modkandidater, genvælges enstemmigt

9. Valg af kasserer

Jonas genopstiller, ingen modkandidater, genvælges enstemmigt

10. Valg af 2-3 bestyrelsesmedlemmer og 1. og 2. bestyrelsessuppleanter

Anders og Henrik genopstiller
Birgit vælges som bestyrelsesmedlem.
Eva genvælges som suppleant
Morten stiller op som suppleant og vælges
Christa genopstiller ikke
Alle vælges enstemmigt

11. Valg af revisor og revisorsuppleant

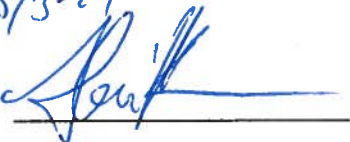
Allan genopstiller og genvælges
Solveig genopstiller som suppleant og genvælges
Begge vælges enstemmigt

12. Eventuelt

Solveig spørger til om andre havde problemer med udskiftning af vandmålerne.
Rikke fortæller at de har skiftet stikledning for 10 års tid siden pga. utætheder
Niels spørger til om bliver afholdt "Tour de Maison" eller lign igen i år, bestyrelsen tager det med videre, at der var positive tilkendegivelser for dette.

Dirigenten takker for god ro og orden

Farum d.

25/3-24


Henrik Johansen
Referent



Nils Danielsen
Dirigent



Rikke Hartmann
Formand