

## FAVRHOMVÆNGETS GRUNDEJERFORENING

### Referat fra ordinær generalforsamling

Søndag den 4.marts 2012 kl. 13.00

Kedelhuset ved Kulturparken

49 stemmeberettigede husstande var repræsenteret, heraf havde 11 husstande givet fuldmagt.

#### Ad A: Valg af dirigent

Dennis Kivmose, nr. 58 blev valgt, og det blev konstateret, at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indkaldt.

#### Ad B: Bestyrelsens årsberetning ved formanden

Dirigenten gav ordet til formanden **Helge Munk-Winther**, som bød velkommen og afgav bestyrelsens mundtlige beretning.

Formanden anmodede om at fatte sig i korthed og præsentere sig med navn og husnummer. Formanden betonedede vigtigheden af, at man opfattede generalforsamlingen som et fælles interesseforum, og dermed undlod at trække fronterne op mellem bestyrelse og medlemmer.

Formanden præsenterede bestyrelsen. Der har været afholdt 9 bestyrelsesmøder.

Formanden berettede:

- ✓ Der er god fremdrift i flisearbejdet, som bliver lavet i prioriteret rækkefølge, alt efter stiernes tilstand. Der er pt. 15 stier tilbage. Formanden pointerer, at beboerne selv har del i omkostninger ved lægning af private fliser. Ved dårligt underlag skal grundejerne betale for udbedring. Også fliser ved indgangsparti kan rettes op for egen regning efter aftale med gartneren.
- ✓ Over årene er brøndene sunket eller har hævet sig. De farlige er nu repareret.
- ✓ Fundamentet er gravet ned, så nu mangler vi blot at få flagstangen sat op. Vi skal finde ud af, om der skal være et Flagudvalg, der passer det? Beboere, der hejser flaget ved fødselsdage, er ansvarlige.
- ✓ Trappe ved nr. 2: Tilbud indhentet. Et af tilbuddene lyder på ca. 50.000 kr., endda med genbrug af fliser. Ny bestyrelse arbejder videre med sagen.
- ✓ Vi har fået fejlet området to gange i 2011, Nogle beboere glemmer at fjerne deres biler. Henstilling om mere agtpågivenhed. Der bliver givet besked pr. mail.
- ✓ Der er blevet plantet nye hække, hvorfor store mængder af ukrudt og vildtvoksende udskud har efterladt huller.
- ✓ Hække ud for parcellerne klippet af gartneren.
- ✓ Tilskud fra kommunen til energiforbedring er lagt ud på hjemmesiden. De enkelte ejere skal selv tage kontakt og søge tilskud. Kr. 70.000 per hus i tilskud.
- ✓ 60 brønde på området er rensat for grus, sand og pinde, så de kan klare den stærke regn.
- ✓ Efeu langs hegn til overløbsbassinet blev fjernet af kommunen, da det ødelægger hegn. Der er sat hybenbuske for at skjule det grimme hegn.
- ✓ Beskæring af de store træer ved alléerne er blevet udskudt, indtil det står klart, hvad det er hensigtsmæssigt at gøre. Træerne er blevet for store til styning, og der skal foretages andre tiltag, fx fældning eller beskæring. Der er dog sket beskæring af nogle af de store træer på området på 2

stamveje, bl.a. på grund af lastbiler, der skal kunne komme forbi uden at ramme de grene, der rager ud over vejen (forsikringssspørgsmål).

Nogle af træerne på stamvejene er blevet så store, at de tager solen det meste af eftermiddagen og hele aftenen, til gene for dem, der bor der, ligesom træerne vokser sammen. Der er hentet råd fra Dansk haveforening.

- ✓ Vi har haft 2 arbejdsdage med masser af opgaver. Grundejerforeningen sparede mange penge. Tak til den frivillige arbejdskraft.
- ✓ Der har været flere klager fra naboer grundet rod og uplejede bed ved indgangen. Bestyrelsen har sendt skrivelse ud med almene regler.
- ✓ Ved GF 2011 blev forslaget om at sælge jordstykker til enkelte beboere afvist, og det blev påpeget, at alle grundejere, der selvbestaltet har indtaget dele af fællesarealet, skulle fjerne deres "udbyggeri", så fællesområdet kunne blive lovligt og pænt. Bestyrelsen blev derefter pålagt at arbejde videre med problematikken i forbindelse med privat brug af fællesområderne. Bestyrelsen har i skrivelse af 4. januar 2012 til beboerne gjort rede for konklusionen af dette arbejde.
- ✓ Mailadresser efterlyses – ændringer meddeles til formanden eller hjemmesideudvalget.

#### Kommentarer fra medlemmerne:

- Der ønskes information på hjemmesiden omkring det videre arbejde på stierne med angivelse af tidsplan m.m.. Taget til efterretning.
- Peter nr. 60, Jesper nr. 50 og Michael nr. 15 hejser flagstangen.
- Datoer for arbejdsdage skal meldes ud i rigtig god tid. Taget til efterretning.
- Skovskolen kunne kontaktes m.h.p. reovering af bevoksningen. Svar: Er forsøgt, men Skovskolen er ikke interesseret.

#### **Kort beretning fra de aktuelle udvalg:**

##### Legepladsudvalget:

Kort beskrivelse af vedligeholdelsesarbejde ved arbejdsdag. Man har intention om at udskifte nogle af legeredskaberne, da mange er for gamle. Forslag omkring dette foreligger som forslag på dagens GF.

##### Festudvalget:

Træder tilbage. Man føler ikke, at engagementet bliver honoreret af beboerne, og kun ganske få deltager. Mange tak til udvalgets mangeårige indsats og håb om, at der senere bliver behov for/lyst til at skabe nye rammer for sociale aktiviteter i Favrhølmvænget.

Hjemmesideudvalget: Præsentation af hjemmesiden og forklaring omkring muligheder for benyttelse. Per Veng gør opmærksom på, at det er en rigtig god platform for udvalgene til at informere om deres arbejde. Der har været SPAM flere gange, som man har fjernet. Diskussion om fordele og ulemper ved at bruge log-in. Man frygter, at det vil gøre brugen af dette medie mindre.

##### Carportudvalget:

Har sat net op i tagrender, repareret sternbrædder samt lavet andre små reparationer. Carportene er i god stand og behøver ikke males endnu.

Jesper nr. 50 tilbyder gratis net, som udvalget må bruge

*Beretningen blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget*

### **Ad C: Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2011 til godkendelse**

Kassereren fremlagde det reviderede og udsendte regnskab for 2011. Da vinteren var nådig i 2011 er der ikke brugt nævneværdige beløb på snerydning.

En beboer spurgte til vejfondens midler på længere sigt og foreslog, at beboerne indbetaler i vejfonden igen. Kassereren så ikke behov for dette, da vejfonden er kalkuleret realistisk og burde kunne dække omkostningerne omkring fliseudskiftningen, efterhånden som den skrider frem.

*Regnskabet blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.*

### **Ad D: Budget samt forslag til kontingent 2013**

Kassereren gennemgik det fremsendte forslag til budget 2013.

Der er ikke de store ændringer i forhold til budget 2012, men enkelte poster er justeret i forhold til prisudviklingen og behov.

*Budgettet og kontingentet blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.*

### **Ad E: Forslag fra bestyrelse og medlemmer**

#### ***Bestyrelsens forslag:***

#### **I. Bestyrelsens forslag om ændringer af visse vedtægter for Favrhølmvængets Grundejerforening.**

Vedr. § 1 i henhold til udsendte forslag: Forslaget trækkes tilbage og bortfalder. Skal derfor ikke til afstemning.

Vedr. § 2 i henhold til udsendte forslag: Forslaget trækkes tilbage og bortfalder. Skal derfor ikke til afstemning.

Vedr. § 8 i henhold til udsendte forslag

Forslagsstilleren skal være til stede under generalforsamlingen.

er indkommet følgende ændringsforslag fra nr. 81:

Generalforsamlingen kan på henstilling fra bestyrelsen behandle forslag, hvor forslagsstilleren ikke er til stede, såfremt forslaget er uklart og/eller misforståeligt formuleret.

**Der fremkom et ændringsforslag fra nr. 3** til dette ændringsforslag fra nr. 81, idet det er dirigenten og ikke bestyrelsen, der har kompetence til at afvise, at et forslag kommer til afstemning.

Ændringsforslaget fra nr. 3 lyder derfor sådan:

Dirigenten beslutter, om et forslag skal afvises, hvor forslagsstilleren ikke er til stede, såfremt forslaget er uklart og/eller misforståeligt formuleret

Dette forslag kom til afstemning

*4 stemte imod. Forslaget blev vedtaget.*

## II. Bestyrelsens forslag om lovliggørelse af cykeludhæng

Der er indkommet et ændringsforslag fra nr. 81:

**Ændrings forslag:** Generalforsamlingen afviser bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes §2, samt forslag om cykeludhæng og bestyrelsens skrivelse af 04/01-12.

I stedet pålægger generalforsamlingen bestyrelsen om pragmatisk, fleksibelt, venligt **men bestemt** at administrere og tilse de afvigelser, der måtte findes i bebyggelsen fra gældende bestemmelser i deklARATIONEN for området om anvendelse af fællesarealer samt huse og hegns udseende og vedligehold.

Bestyrelsen kan således af egen drift eller hvor naboer indgiver klage pålægge enkelte beboere at få bragt forhold i orden, der udpræget er "ulovlige" og skæmmer bebyggelsen.

Klager fra andre beboere end naboer behøver bestyrelsen ikke at efterfølge. De pågældende kan så, såfremt de insisterer, og ligesom beboere der er utilfredse med bestyrelsens administrative beslutninger selv tage det op på generalforsamlingen.

Vedtægternes §2: Dette er trukket tilbage af bestyrelsen og kan derfor ikke behandles i forbindelse med et ændringsforslag.

Forslag om cykeludhæng: Cykeludhængene bliver ikke som sådan nævnt i ændringsforslaget. Det er derfor uklart, hvad ændringsforslaget går ud på, og hvad der skal stemmes om, hvad angår det konkrete forslag fra bestyrelsen, som alene handler om en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om lovliggørelse af cykeludhæng og som via afstemning skal afklare, hvor vidt man ønsker at få undersøgt muligheden for at lovliggøre nærmere definerede cykeludhæng på den lille plads ved indgangen til husene, hvor man i forvejen har pligt til at sørge for at holde dette stykke (iflg. vedtægterne). Ændringsforslaget fra nr. 81 kan derfor ikke komme til afstemning pga manglende direkte relevans til det oprindelige forslag.

Derfor stemtes der om det oprindelige forslag fra bestyrelsen:

### **Cykeludhæng ved det lille stykke jord til højre eller venstre for husenes indgangsparti.**

Det lille stykke jord er defineret som fællesareal; dog er hver enkelt husstand forpligtet til at holde stykket. Flere beboere har anbragt et cykeludhæng, så cykler kan stå i nogenlunde læ for vind og vejr. Disse cykeludhæng er ulovligt anbragt.

Bestyrelsen foreslår en afstemning om lovliggørelse af cykeludhæng. Hvis der er stemning for dette, skal der efterfølgende udarbejdes faste retningslinjer om design, højde og bredde af hensyn til æstetik og sikkerhed. Disse retningslinjer afstemmes med Hillerød kommune og udarbejdes af fagfolk.

Projektet kræver en ændring af Favrhølmvængets vedtægter, hvilke formuleres i henhold til de retningslinjer og krav, som vil blive udarbejdet.

*32 stemte for, 10 stemte imod, 7 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.*

## **Medlemmernes forslag**

### **I. Forslag til afstemning på G/F Favrhølmvængets generalforsamling 4. marts 2012 fra legepladsudvalget**

# 1. Legepladsudvalget foreslår, at der i 2012 overføres kr. 50.000,- fra foreningens egenkapital til brug for udvalgets plan for nyanskaffelser og vedligeholdelsesarbejder jf. den vedlagte/fremlagte plan.

# 2. Legepladsudvalget foreslår, at hver grundejer i 2012 indbetaler et engangsbeløb på kr. 1000,- til brug for udvalgets fortsatte plan om legepladsrenovering, herunder nyanskaffelser.

# 3. Legepladsudvalget foreslår, at foreningens kontingent sættes op med kr. 1000,- pr. år bl.a. for at finansiere kommende projekter, evt. overskydende beløb tilfalder gartnerposten pga. arbejdsdagens ringe fremmøde.

#4. Legepladsudvalget foreslår, at det fremover koster den enkelte grundejer(husstand) kr. 500,- *ikke* at møde op til en arbejdsdag. Med et max på 2 arbejdsdage pr. år.

(Forslaget afløser bestemmelsen om nedsættelse af GF-kontingent med kr. 200,- ved fremmøde til foreningens arbejdsdage. Blot at sætte beløbet op i den nuværende ordning vil afstedkomme øget administration.)

Efter et medlems forlangende blev der først stemt om **# 2**:

*15 stemte for, 24 imod, 8 undlod at stemme. Forslaget blev ikke vedtaget*

Derefter **# 1**:

*35 stemte for, 7 imod, 5 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget*

**# 3**:

*5 stemte for, 32 stemte imod, 10 undlod at stemme. Forslaget blev ikke vedtaget*

**# 4**:

*4 stemte for, 37 stemte imod, 6 undlod at stemme. Forslaget blev ikke vedtaget*

## **II. Forslag fra nr. 60 m.fl. vedrørende privat brug af dele af fællesarealet.**

Med baggrund i forslagets komplekse problematik mht. brugsret på fællesområdet havde bestyrelsen konsulteret en advokat og bedt denne om at referere til dette tema i forbindelse med forslagene a-e fra nr. 60 m.fl.:

- a. Opførelse, etablering m.v. af nye mere permanente tiltag og småbyggerier, herunder skure og halvtage til brænde, cykler, barnevogne, vasketøj m.v., opbygning af brændestabler, inddragelse til solpladser o.l., der involverer fællesarealets græsarealer, stiarealer o.l. er indtil videre forbudt.
- b. Bestyrelsen nedsætter et udvalg, evt. også med deltagelse af medlemmer uden for bestyrelsen, som meget grunddigt vurderer, hvad (hvis overhovedet) vi fremover vi ønsker at acceptere som små og større afvigelse på de fælles arealer. Det vurderes i denne forbindelse, om vi for visse forholds vedkommende skal søge vores deklaration ændret. Udvalget kan også komme med forslag til placering af trailere. Forslag fremsættes herom på næste generalforsamling.
- c. Bestyrelsen kan skride ind over for eksisterende "småafvigelse" hvis de er til fare for børn eller voksne eller de generer eller skæmmer området. Hvis der ikke er tale om farlige forhold eller rent roderi, kan en beboer, som bestyrelsen har bedt fjerne et skur, tagudhæng el.lign. udskyde sagen og forlange, at bestyrelsen medtage forholdet til afstemning på førstkommende generalforsamling.
- d. Bestyrelsens påbud af 4. januar 2012 bortfalder.
- e. Bestyrelsen bemyndiges til at udlåne ukurante stykker af fællesarealet til de beboere, der bor op til sådanne områder. Brugsretten defineres individuelt for den enkelte og bør tillægges en varighed af maksimalt 5 år (7 år, 10 år?) ad gangen. Er der indgået en brugsaftale, kan en ny generalforsamling ikke ophæve den i den løbende periode. Beboeren skal til gengæld forpligte sig til at vedligeholde det omhandlede areal og skal som sikre, at der fortsat er adgang for alle beboere langs skel. I overensstemmelse med de ovenfor nævnte forslag kan der ikke etableres nye, mere permanente tiltag på det lånte område uden tilladelse fra bestyrelsen. Ligeledes i overensstemmelse med ovenstående kan eksisterende tiltag forblive, med mindre de er til fare osv.. Hvis der ikke indgås en brugsaftale, kan beboerne stille krav om, at arealet vedligeholdes af grundejerforeningen.

### Kort uddrag omkring den retslige situation og kommentarer til forslagene:

Ad d): Påbud om at fjerne ulovligt opførte skure på fællesområdet er retsligt korrekt og opretholdes (der blev senere på generalforsamlingen givet dispensation i højst et år, altså til 30. april 2013)

Ad e) : Bestyrelsen har ikke mandat/kompetence til at afgive en brugsret til eller sælge dele af fællesarealet.

Det er en GF beslutning, der kræver enstemmighed. Advokaten råder bestyrelsen og medlemmerne til ikke at bruge energi på at udlåne, udleje eller sælge fællesareal fra, da det er meget vanskeligt og kræver en enstemmig beslutning fra alle 101 beboere.

Generelt: Der kan være flere grunde til, at det er forbudt at opføre bygninger m.m. på området: Fx skal der være frie flugtveje.

Hillerød Kommune har påtaleret mht. ulovlig opførelse af skure m.m..

Udbyggere kan risikere at få et påbud fra det offentlige, og nytillflyttere kan få problemer. Derfor er det vigtigt at få en (lovlig) beslutning indarbejdet i deklARATIONEN.

Advokaten påpegede, at der mangler retningslinjer og ordensregler for fællesområdet, at vedtægterne er for korte og utidssvarende og at de skal være mere udførlige og regulerende, således at der skabes klarhed over, hvad der er tilladt og accepteret. I modsat fald kan der fortsat forventes flere uklarheder om brug af fællesområdet.

Ad a. Der kan ikke stemmes om dette. Det er i forvejen gældende regler.

Ad b. Ændringsforslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen nedsætter et udvalg bestående af 2 bestyrelsesmedlemmer og 3 medlemmer uden for bestyrelsen til at udfærdige forslag til ændring af vedtægter og deklARATIONER mhp at skabe tidssvarende og klare regler for Favrhølmvænget - herunder ordensregler. Forslaget udfærdiges med juridisk bistand og fremlægges ved næstkommende generalforsamling. Generalforsamlingen 4. marts 2012 giver desuden berørte grundejere op til ét års dispensation, frem til til 30. april 2013, hvad angår bestyrelsens udsendte skrivelse af 4. januar 2012. (vedr. skure, oplagring af brænde og private effekter på fællesarealet).

*Afstemning: Vedtaget med stort flertal.*

Ad c. Forslagsstillerne frafalder forslaget.

Ad d. Forslagsstillerne frafalder forslaget. (Se under ad b)

Ad e. Forslagsstillerne frafalder forslaget.

Der var enighed i forsamlingen om

- at kommissoriet for det vedtagne udvalg skal omhandle opdatering af vedtægter og deklARATIONER i bred forstand, herunder udfærdigelse af ordensregler
- at udvalget skal have medlemmer fra forskellige beboerområder
- at udvalget bestræber sig på at fremkomme med forslag til ændringer af vedtægter og deklARATIONER senest 1. oktober 2012, hvorefter der efterfølgende afstemmes med kvalificeret flertal på en ekstraordinær generalforsamling
- at udvalget udarbejder forslag til ordensregler for Favrhølmvænget.

***Bestyrelsen opfordrer interesserede beboere til at melde sig til udvalget senest den 27. marts 2012.***

## **Ad F: Valg af formand**

Helge Munk-Winther ønskede ikke genvalg  
Hanne Meldal, nr. 83, blev enstemmigt valgt

## **Ad G**

### **Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

På valg:

- Et bestyrelsesmedlem - B.O. Jørgensen udtrådte af bestyrelsen før tid

- Et bestyrelsesmedlem - Mogens Sylvester ønskede ikke genvalg
- Et bestyrelsesmedlem - Mikael Siiger var villig til genvalg
- En suppleant.

Formanden pointerede, at suppleanterne er meget velkomne til frivilligt at deltage i bestyrelsesmøderne (dog uden stemmeret) og bestyrelsesarbejdet, således at man kan holde sig løbende orienteret.

- Hanne Tredal nr. 60 indtræder i stedet for Hanne Meldal – derfor blev en suppleantplads ledig
- På valg til bestyrelsen var Mikael Siiger, nr. 63, som blev genvalgt
- På valg til bestyrelsen var Mogens Sylvester, nr. 37, som ikke ønskede genvalg. Steen Hansen, nr. 30, blev valgt.

To suppleanter blev valgt:

- Ulrik Marcker nr. 28
- Ruben Olesen nr. 76

## **Ad H: Eventuelt**

Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen sluttede kl. ca. 18.15.  
Tak til formanden for et mangeårigt engagement og arbejde i bestyrelsen.

*Referent: Hanne Meldal nr. 83*

---

Sign. Helge Munk-Winther, formand  
Dato:

---

Sign. Hanne Meldal, næstformand  
Dato:

---

Sign. Birgitte Høxbroe, bestyrelsesmedlem  
Dato:

---

Sign. Mikael Siiger, bestyrelsesmedlem, kasserer  
Dato:

---

Sign. Mogens Sylvester, bestyrelsesmedlem  
Dato:

---

Sign. Hanne Tredal, suppleant  
Dato: