

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOSAMLING GRUNDEJERFORENINGEN BRØNSHOLMDALSVEJ 2 – 40

Tid og sted: den 27. januar 2014, kl.19.30 i Medborgerhuset Egedal

Fremmødte: hus nr. 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 28, 30, 34, 36, 38, 40.
Hus nr. 12 var repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen blev afviklet med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning om foreningens virke i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af revideret regnskab.
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder budgetforslag og fastsættelse af kontingent for 2014.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Valg til bestyrelsen (valget gælder to år).
7. Valg af bestyrelsessuppleant (valget gælder et år).
8. Valg af to revisorer og 1 suppleant (valget gælder to år).
9. Eventuelt.

Ad 1.

Formanden bød kort velkommen og foreslog Michael Svane som dirigent. Michael Svane accepterede og blev valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne og foretog herefter stemmeoptælling. Antal fremmødte samt fuldmagt repræsenterede i alt 17 stemmer ud af 20 mulige i henhold til vedtægterne.

Ad 2.

Formanden aflagde beretning for året 2013, og sagde bl.a.:

"I året 2013 kom jeg ofte til at tænke på den berømmede fortale til Jyske Lov fra 1241, hvor det hedder:

Med lov skal land bygges, men ville enhver nøjes med sit eget og lade andre nyde samme ret, da behøvede man ikke nogen lov. Men ingen lov er jævngod at følge som sandheden, men hvor man er i tvivl om, hvad der er sandhed, der skal loven vise sandheden.

Disse vise ord gælder naturligvis også i en grundejerforening, hvor de på kort form kunne lyde:

Hvis alle grundejere ville følge det simple princip, at hvad én grundejer kan gøre skal alle grundejere kunne gøre, så behøvede man ikke deklARATIONER og vedtægter i grundejerforeninger.

Hvor en grundejers foretagsomhed har indvirkning på foreningens fællesarealer og/eller forringer en anden grundejers ejendom, enten direkte i form af risiko for skader på ejendommen eller indirekte ved ændringer i hele bebyggelsens fremtræden, der er det godt at have klare regler i deklARATION og vedtægter for foreningen at henholde sig til. Bestyrelsen skal opfordre alle grundejere til at sætte sig ind i foreningens deklARATION og vedtægter. Der har både i fortiden og i nutiden været en del uheldige hændelser og misforståelser der kunne have været undgået hvis man havde efterlevet bebyggelsens deklARATION."

Nr. 16 ønskede en diskussion af vedligeholdelsesplanen for de indre fællesarealer og henviste til at planen havde været genstand for en begæring om en ekstraordinær generalforsamling, der dog var blevet aflyst. Dirigenten påpegede, at vedligeholdelsesplanen ikke var på dagsordenen for generalforsamlingen og derfor ikke kunne behandles under dette punkt, men kunne drøftes under punktet eventuelt. Der var ikke andre bemærkninger til beretningen. Formandens beretning blev herefter godkendt. Den fulde beretning vedlægges referatet og kan også ses på foreningens hjemmeside.

Ad 3.

Kassereren gennemgik regnskabet for 2013, som var godkendt af foreningens revisorer uden bemærkninger. Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 4. + Ad 5.

Følgende forslag til gennemførelse i 2014 blev stillet af bestyrelsen:

4a. Beskæring/udtynding af træer og buske på fællesarealerne, indkøb af enkelte nye træer, buske og planter samt gødning til fællesarealerne. Paradisæbletræerne i bebyggelsen foreslås erstattet med andre træer, fx rødtjørn. Der afsættes kr. 8.000 til formålet.

Behandling: Der blev udtrykt meget forskellige holdninger til forslaget om erstatning af paradisæbletræerne i bebyggelsen med andre træer. Bestyrelsen vil nøje overveje de fremsatte synspunkter. Det afsatte beløb blev godkendt.

4b. Siden 2010 har grundejerforeningen i det årlige budget afsat kr. 30.000 til reparation af brønde og til uforudsete reparationer af hastende karakter. Det foreslås, at grundejerforeningen viderefører denne budgetpost og derfor at der i budgettet for 2014 afsættes det nødvendige beløb til at supplere de uforbrugte midler fra 2013, så der igen henstår kr. 30.000 i budgettet til at kunne finansiere nødvendige udskiftninger og reparationer af hastende karakter.

Behandling: Der har ikke været forbrug af midler fra "akut puljen" i 2013. Der er derfor ikke behov for at supplere de kr. 30.000 som henstår til at kunne finansiere nødvendige udskiftninger og reparationer af hastende karakter. Forslaget blev vedtaget.

4c. På grundejerforeningens hjemmeside er der under "Beboermappe" anført følgende fire henstillinger, som bestyrelsen søger generalforsamlingens tilslutning til:

- *Det er ikke tilladt en grundejer at foretage indgreb i fællesarealerne og deres beplantning uden en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen.*
- *Det er ikke tilladt en grundejer at benytte fællesarealerne som affaldsplads for affald fra egen parcel.*
- *Det henstilles at man ved parkering i carporte og på parkeringspladserne viser skyldigt hensyn til andre beboere.*
- *Langtidsparkering af trailere på parkeringspladserne frabedes.*

Behandling: De tre første henstillinger blev umiddelbart tiltrådt.

Vedrørende henstillingen om trailere på parkeringspladserne var der diskussion, hvorunder deklarationens bestemmelser om parkering blev drøftet. Diskussionen førte ikke til nogen endegyldig konklusion, og den kan måske bedst fastholdes i erindringen ved at påpege at ordet 'frabedes' ikke er det samme som 'er forbudt' og at det vil kræve grundig analyse af deklarationen om det overhovedet er muligt for en generalforsamling på skrift til udvalgte grundejere at ændre ordet 'frabedes' til 'er tilladt' i formuleringen i den fjerde henstilling. Ejere af trailere blev af dirigenten opfordret til at komme med forslag til parkering af trailere til næste generalforsamling, såfremt de fandt behov for det.

4d. Langs stien foran Nr. 10-20 skal flisekanten op mod skråning, den nordlige parkeringsplads, og den store trekant, rettes op. Der skal også gøres noget for at mindske store regnvandsansamlinger på stien.

Behandling: Efter bestyrelsens ønske blev der gennemført en kort drøftelse for at høre synspunkter på sagen. Bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde videre med sagen med henblik på at fremkomme med et løsningsforslag.

4e. Skråningen bagved hegnet ved Nr. 16 er rensset for ukrudt og hybenroser er fjernet. Beplantningen på skråningen med cotoneasters er genoprettet og der er god gang i væksten. Der søges generalforsamlingens tilslutning til at skråningen i 2014 vedligeholdes af Nr. 18 så beplantningen kan vokse sig robust.

Behandling: Generalforsamlingen tog til efterretning, at hus nr. 18 i 2014 for nr. 16 varetager vedligeholdelsespligten af den omtalte skråning.

4f. Bestyrelsen har i et brev den 29. oktober 2013 meddelt Nr. 16 at følgende forhold ønskes bragt i orden ved Nr. 16:

- 1. Afledning af regnvand fra udhuset i nr. 16 skal foregå på godkendt måde til egen grund.
Forholdet skal være bragt i orden senest 1. maj 2014.*
- 2. Hældningen på taget af dit (Nr. 16) udhus skal ændres så det hælder ind mod egen grund. Højden på udhuset skal overholde den tilladte højde på udhuse der støder op mod hegn.
Forholdet skal være bragt i orden før et evt. ejerskifte og senest den 1. maj 2015.*
- 3. Hegnet ud til stien mellem nr. 16 og nr. 18 har en højde der langt overstiger grænsen på 180 cm angivet i hegnsloven, og den overstiger også enhver afgørelse om en rimelig højde som et hegnssyn ville kunne finde frem til for det pågældende hegn.
Bestyrelsen skal anmode om at højden på hegnet ud til stien mellem nr. 16 og nr. 18 nedsættes til højst 200 cm før et evt. ejerskifte og senest den 1. maj 2015.*

Bestyrelsen søger generalforsamlingens tilslutning til at gå videre med sagen.

Behandling: Dirigenten fik tilslutning til at behandle forslaget sammen med forslag 5a fra Nr. 16.

Der var fremkommet to forslag fra medlemmerne. Forslagene var rettidigt indkommet.

5a. Forslag fra Nr. 16

Bestyrelsen har rettet henvendelse til mig angående vandafledning fra udhus, ændring af højden på hegnet ned mod nummer 18 samt ændring af taghældning på udhus. Ændring af taghældning på udhus skal udføres for at opretholde et ensartet præg i bebyggelsen.

Jeg har allerede ændret vandafledningen. Denne er foretaget i henhold til Fredensborg Kommunes anbefalinger.

Med hensyn til hegn og taghældning på udhus blev jeg, da jeg overtog huset, kontaktet af en person fra den daværende bestyrelse. Han oplyste at man ikke havde påtalt hverken hegns højde eller taghældning på udhus overfor den tidligere ejer, da man ikke anså det for at være et problem.

Som det fremgår, er der derfor tidligere givet accept af forholdene.

Jeg vil derfor gerne bede generalforsamlingen vurdere rimeligheden i den nuværende bestyrelses krav om ændringer af både hegn og taghældning på udhus.

Behandling: Dirigenten fik tilslutning til at behandle forslaget sammen med bestyrelsens forslag 4f.

Samlet behandling af dagsordenens punkter 4f og 5a

Efter dirigentens beslutning blev dagsordenens punkter 4f og 5a behandlet sammen.

Indledningsvist bad dirigenten om en kort redegørelse for baggrunden for bestyrelsens forslag 4f. I sit svar, gjorde formanden kort rede for problemstillingen bag ved forslag 4f og gav en kort oversigt over forløbet i korrespondance m.v. med Nr.16 om sagen. Dirigenten bad derefter Nr. 16 præsentere sit forslag 5a.

I den efterfølgende debat blev der bl.a. stillet spørgsmål til tidspunktet for fremkomsten af bestyrelsens krav til den nuværende ejer af Nr. 16, og hegnslovens bestemmelser blev grundigt gennemgået af Nr. 36. I debatten fremførte bestyrelsen flere gange at man ønskede en fredelig løsning på de fremsatte krav til Nr. 16, hvor Nr. 16 af egen drift foretager de ønskede ændringer.

Da debatten ikke rigtigt konvergerede mod en gennemtænkt og velforberedt konklusion, skar dirigenten igennem og foreslog, at hverken bestyrelsens forslag 4f eller forslag 5a fra Nr. 16 blev sat til afstemning. Dette blev accepteret af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen bifaldt også et forslag fra Nr. 36 om at Michael Svane og Charly Dahlsen forestår en afklaring af, hvorvidt ændringerne af vandudledningen fra Nr. 16, der angiveligt "er foretaget i henhold til Fredensborg Kommunes anbefalinger", er lovlige.

På forslag af Nr. 36 opfordrede generalforsamlingen desuden bestyrelsen til at søge udarbejdet en oversigt over alle relevante forhold i bebyggelsen, der ikke lever op til deklARATIONENS krav om et ensartet præg, med henblik på at nå frem til en fælles accepteret forståelse af hvorledes deklARATIONENS krav om et ensartet præg skal udmøntes.

5b. Nr. 16 stiller forslag om at der opsættes skilte med "privat område – adgang forbudt for uvedkommende" på carporte. Dette gøres på baggrund af information fra politiet, som i forbindelse med bortfjernelse af parkeret bil i min (Nr. 16) carport, oplyste, at vi burde få sat "privat" skilte op på carportene, idet de vurderede, at vores parkering var halvoffentlig, hvorfor ude fra kommende sagtens kunne parkere i carporten, hvis vi ikke tydelig gjorde opmærksom på, at dette var privat område. Pris: 1500 – 2000 kr per skilt.

Behandling: Forslaget blev overladt til bestyrelsens vurdering og en eventuel imødekommelse af forslaget skal ske inden for rammerne af det vedtagne budget.

Herefter kunne budgetforslaget for 2014 færdiggøres i lys af de vedtagne forslag. Disse forslag medførte ikke ændringer i det på forhånd udsendte forslag til budget for 2014. Generalforsamlingen godkendte budgettet samt forslaget om at hæve kontingentet med kr. 1000. Kontingentet er dermed kr. 7.000 for året 2014.

Ad. 6 + 7

Vagn Lundsgaard Hansen (nr. 18) blev genvalgt som formand.
Anne-Marie Henriksen (nr. 20) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Øvrige medlemmer af bestyrelsen:

Charly Dahlsen (Nr.28) fortsætter som kasserer.
Marianne Jensen (nr. 24) og Kirsten Dahl (nr. 6) fortsætter som bestyrelsesmedlemmer.

Finn Thomsen (nr.8) blev genvalgt som suppleant.

Ad 8.

Erik Dam (nr. 30) blev genvalgt som revisor. Rasmus Pedersen (nr. 26) fortsætter som revisor og Ulla Andersen (nr. 10) fortsætter som revisorsuppleant.

Ad. 9.

Følgende emne blev taget op af Nr. 16 under eventuelt: Vedligeholdelsesplanen for de indre fællesarealer. Emnet er kort omtalt i forbindelse med formandens beretning.

Nr. 16 fremviste under sin fremlæggelse et brev fra formanden dateret den 31. marts 2013. Dette brev var en forespørgsel vedrørende en "Begæring om ekstraordinær generalforsamling" indsendt påskelørdag den 30. marts 2013 af Nr. 16 på vegne af 8 medunderskrivere. Begæringen havde nedenstående to punkter og ingen yderligere oplysninger om indholdet i de emner der ønskedes taget op:

1. Vedligeholdelsesplan af 1. januar 2013
2. Parkering af trailere

Nr. 16 påstod at formanden i brevet den 31. marts 2013 angiveligt havde lovet at tage vedligeholdelsesplanen for de indre fællesarealer op på generalforsamlingen. Dette afviste formanden. Dirigenten læste derfor formandens brev til Nr. 16 op for generalforsamlingen

og derefter ligeledes begæringen med nævnelse af de ni underskrivere på begæringen. Efter formandens brev til Nr. 16 den 31. marts 2013 var begæringen blevet aflyst den 8. april 2013.

Dirigenten tog til efterretning, at begæringen om en ekstraordinær generalforsamling ikke havde ført til afholdelse af en sådan.

Den efterfølgende diskussion affødte ikke konkrete forslag til eventuel senere handling.

Dirigenten gav derefter ordet til formanden.

Formanden takkede for genvalget og dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen. Hermed sluttede generalforsamlingen.

Referatet godkendes

Dirigent: Michael Svane, nr. 36

Formand: Vagn Lundsgaard Hansen, nr. 18