

Bestyrelsens beretning 2019

Renovation

En stor og tidskrævende bestyrelsesopgave i år har været at få repareret den molok, som vi havde problemer med allerede inden generalforsamlingen i 2018. Der er mange med deres egne interesser, som er involveret i renovationen og som alle har travlt med at pege fingre af hinanden. Det var på ingen måder et kønt forløb.

Forsikrings sagen endte med, at Vestforbrænding/M. Larsen påtog sig det primære ansvar og dækkede den største del af reparationen. Den øvrige del dækkede Joca, vores leverandør, da de havde lavet arbejdet uden først at aftale det med bestyrelsen. Grundejerforeningen endte med at betale 5.000 kr. for en forbedring vi havde accepteret inden den blev påbegyndt.

Sagens omdrejningspunkt er at vores molokker har en lukkemekanisme som ikke kan tåle tømninger på den måde M. Larsens vognmænd gjorde det. Derfor er bestyrelsen efterfølgende blevet anbefalet at skifte alle vores til en mere driftssikker løsning, lignende den løsning Joca allerede har udbedt på en af vores molokker tidligere.

Det er en økonomisk post på ca. 60.000 kr. at skifte de 6 sidste molokkers bunde. Bestyrelsen har besluttet, at det vil blive skiftet løbende efterhånden, som de går i stykker frem for at bruge så mange penge på noget som fungerer upåklageligt. Med til den beslutning hører også, at M. Larsen og Vestforbrænding ikke længere er ansvarlige for at tømme vores molokker, men det er nu Hillerød Forsyning, og der har indtil nu ikke været yderligere problemer.

Efter reparationerne har bestyrelsen sammen med en beboerforening på Tolvkarlevej indgået en 12 måneders serviceaftale med Joca således, at vi i efteråret får rengjort vores molokker og i foråret har vi en generel service. Samarbejdet med Tolvkarlevej er for at opnå stordriftsfordele.

Der blev ved sidste generalforsamling pålagt bestyrelsen af undersøge, om det er muligt at forsikre vores molokker mod f.eks. hærværk. Bestyrelsen undersøgte foreninger med lignende løsninger, leverandør og nuværende forsikringsselskab. Der var ingen af disse som kendte til forsikringsmuligheder for grundejerforeninger som vores. Det skyldes primært, at de fleste er selvforsikrede, og der derfor ikke er den store efterspørgsel efter den type forsikringsprodukter.

Arealet

Siden sidste generalforsamling er der indgået en samarbejdsaftale med en ny gartner. Aftalen med gartneren er blevet ændret, således at der nu klippes skråninger lige så mange gange som græsset klippes for at undgå ujævnheder. Det har været en varm sommer, så behovet for græsslåning har været begrænset, men generelt så har der været få klager, efter det blev kørt ind. Inden for den sidste måned er de træer, omtalt fra tidligere generalforsamling, blevet fældet og stubbene på vores område er blevet fræset op.

En anden sag er vinterpleje af vores fælles stier, hvor det ikke tydeligt fremgik af vores aftale at fælles stierne også er omfattet af kontrakten. Den tidligere gartner gjorde det, men det har ikke været tilfældet med den nye. Det har bestyrelsen fået rettet op på.

Endeligt er der i 2018 fornyet skilte på området i henhold til det mandat, der blev givet bestyrelsen på sidste generalforsamling. Det har virkeligt pyntet i vores område.

Cykeludhæng, samt hvornår skal der være kvalificeret flertal

Det har ofte ved generalforsamlingerne været debatteret, hvornår det er nødvendigt med kvalificeret flertal og hvornår et almindeligt flertal er tilstrækkeligt.

Bestyrelsen har undersøgt dette nærmere og må sande af der allerede ved den ekstraordinære generalforsamling (d. 7. maj 2017) ligger en Advokatudtalelse hvori definitionen fremgår. I sidste afsnit på side 2 fremgår det helt ordret:

”Det bemærkes afslutningsvist, at alene beslutninger vedr. ændringer af Grundejerforeningens deklaration eller vedtægter kræver kvalificeret flertal. Beslutning om det konkrete punkt vil derfor som udgangspunkt alene kræve et simpelt flertal.”

Emnet var her fællesarealets anvendelse for børnehaver. Men i år 2018 behandlede vi 3 medlemsforslag vedrørende cykeludhæng og her blev det, i forhold til advokatudtalelsen, fejlagtigt krævet, at der skulle være et kvalificeret flertal i stedet for et simpelt flertal. Bestyrelsen beklager fejlen og fremlægger derfor på denne generalforsamling efter aftale med forslagsstillere to af de tre forslag i revideret form. Se bestyrelsesforslag nr. 6 vedrørende cykeludhæng.

Foreningens evt. handlemuligheder over for medlemmer, som ikke overholder fastlagte retningslinjer

I grundejerforeningen har der tilbagevendende gennem årene været drøftelser om, hvordan grundejerforeningen vil/kan/skal forholde sig, når ejere – tæt på deres ejendom – tager mindre dele af fællesarealet i brug.

Deklarationen fra bebyggelsen lægger de overordnede rammer for området og grundejerforeningens vedtægter fastsætter/kan fastsætte mere specifikke retningslinjer.

Gennem årene har ejere op ad deres hus f.eks. etableret ”cykeludhæng” og/eller mindre skure til at stille cykler i. I 2014 blev der på generalforsamlingen – efter et grundigt forarbejde - fastlagt retningslinjer for cykeludhæng. Dels fordi der er tale om ibrugtagning af fællesareal og dels for at sikre en vis ensartethed i bebyggelsen og dermed et helhedspræget udtryk.

Disse retningslinjer er fortsat gældende – med en enkelt tilføjelse, som blev besluttet på generalforsamlingen i 2017. Retningslinjerne indgår i ordensreglementet for grundejerforeningen.

I 2017 opstår der den situation, at et medlem opfører et cykeludhæng, uden på forhånd af bestyrelsen at have fået godkendelse og/eller dispensation på længden til mulig længde. Der er opført et cykeludhæng, der ikke overholder målene for højde eller dybde. Længden ville kunne godkendes af bestyrelsen med dispensation.

Cykeludhængen er i dag delvist tilpasset retningslinjerne, idet medlemmet har afkortet det til 600 cm og sænket taget et par skift.

Problemstillingen giver anledning til, at der på generalforsamlingen i 2018 behandles forslag fra såvel bestyrelsen som medlemmet om emnet – se nærmere i referatet.

Bestyrelsen trækker sit forslag tilbage om handlemuligheder over for medlemmer, som ikke overholder de fastlagte retningslinjer, og vil i stedet arbejde videre med forslag til ændring af vedtægter.

Bestyrelsen har sidste generalforsamling rådført sig hos en kyndig advokat, som har konkluderet, at der ikke er behov for vedtægtsændringer for at bestyrelsen kan varetage deres arbejde. Denne

konklusion er truffet med henvisning til paragraf 11 i vedtægterne, om at foreningens daglige ledelse varetages af bestyrelsen, *"handler på hele foreningens vegne og udøver sin virksomhed inden for de mål og rammer, som fremgår af foreningens vedtægter, deklARATIONER samt beslutninger på grundejerforeningens ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger."* Bestyrelsen har således den nødvendige bemyndigelse til at handle.

Advokaten har samtidig vejledt bestyrelsen om, hvordan man om nødvendigt kan gå videre med en konkret sag, når forhandlingsmuligheder er udtømte. Det vil som udgangspunkt være en forudsætning for at en grundejerforening kan fremsætte et evt. økonomisk krav over for et medlem, at der foreligger et retsligt grundlag, og et retsligt grundlag vil typisk være en dom på baggrund af en stævning eller et indgået forlig. Advokaten anbefaler, at en sådan beslutning i givet fald sker på en generalforsamling.

Udvalgs aktiviteter i Favrhølmvænget

Det eneste aktive udvalg vi har er carportudvalget, hvor der efter sidste generalforsamling er tre aktive medlemmer, som har ydet en stor indsats. Der er tømt tagrender og pletmalet i løbet af efteråret. Fra carportudvalget er der et ønske om at der fremadrettet bliver skiftet tage, da det er ved at være slidt samt udskiftning af rådne brædder. Ligeledes ønsker carportudvalget at der lægges flydere i alle tagrender, så grene og blade ikke samles der. Der er nok at tage fat på og bestyrelsen takker udvalget for dets arbejde.

Bestyrelsen kunne godt tænke sig, at der er flere aktive udvalg og har som en del af bestyrelsesforslagene foreslået, at der etableres et festudvalg, samt at der kommer friske kræfter til legepladsudvalget.

Vedrørende legepladsen så har det nuværende legepladsudvalg og bestyrelsen sikret, at alle elementerne på legepladsen har fået olie i 2018. Jo bedre vi passer på det desto længere holder det. Det er dog en tidskrævende og vejrafhængig opgave, så derfor vil bestyrelsen i 2019 gerne lægge denne opgave ud hos en eller flere beboere som ønsker at hjælpe. Det vil være muligt at få honorar for dette i henhold til aftale på tidligere generalforsamling. Dette er dog ikke en opgave for børn, da der visse steder skal males højt oppe.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling været samlet ca. 1 gang i måneden med henblik på at gennemgå de ovenstående punkter. Men ud over dette har der været forberedelse og afholdelse af arbejdsdage. Det er altid nogle inspirerende og produktive timer vi har sammen. Det er også den perfekte anledning til at lære nogle af de øvrige beboere at kende og det kan varmt anbefales at møde op.

En anden væsentlig opgave for bestyrelsen er at hjælpe ejendomsmæglere med forskellige oplysninger, når vores beboere ønsker at flytte. Vi kan se det er et populært område og liggetiderne er da også meget lave. Det betyder, at det er et attraktivt område, som folk ønsker at flytte til og det er noget vi skal blive ved med at arbejde for - både bestyrelse og beboere.

Desværre har bestyrelsen været ramt af jobskifte og sygdom hos en række af os. Lige inden julen betød dette at vi har været nødt til at skifte kasserer til Christian Nielsen fra nr. 58. I den forbindelse skal der fra bestyrelsen lyde en meget stor tak til både Mikael Siiger og Steen Hansen for deres store støtte og tålmodighed i løbet af året. Afslutningsvis vil bestyrelsen rette en stor tak til beboerne i nr. 19, som af eget initiativ har fået sat en hjertestarter op på deres bolig, som kan benyttes af alle i grundejerforeningen hvis der bliver behov for det. Tak!