

Generalforsamling i Grundejerforeningen Furesølund, 2020

Bestyrelsens beretning

Grundejerforeningen og dens bestyrelse

Bestyrelsen skal ifølge vedtægternes §14 sørge for driften og vedligeholdelsen af foreningens fællesanlæg – og varetage grundejerforeningens anliggender, herunder dens formue. Og ifølge §9 skal bestyrelsen på dette tidspunkt aflægge en beretning for det forløbne år. Fællesanlæggene består af seks områder, som jeg vil gennemgå hver for sig.

Men først vil jeg lige opsummere hvad vi lovede at arbejde med i årets løb, udover den almindelige drift af området:

- Påbegynde stirenovering
- Ombygge trappen ned på Kielshøjstien
- Færdiggøre parkour- og pétanquepladserne
- Planlægge den næste legepladsrenovation
- Finde nye bænke og borde
- Udskifte el-skabene
- Samarbejde med kommunen om præciseringerne af reglerne for farver og materialer
- Finde løsninger for affaldssortering
- Komme godt i gang med digital kommunikation

Jeg vil under hvert af de følgende afsnit give en status på de ovenstående opgaver, der falder ind under det enkelte afsnit.

1. Veje og stier

Grundejerforeningen ejer selv de tre stamveje: Tornehøj, Maglehøj og Kielshøj med tilhørende stikveje, samt de to gennemgående cykel- og gangstier: Maglehøjstien og Kielshøjstien.

Af de ovennævnte ni arbejdsopgaver falder to af disse ind under afsnittet om veje og stier, nemlig:

- Påbegynde stirenovering
- Ombygge trappen ned på Kielshøjstien

For at tage det sidste først, så blev trappen ud for Maglehøj 144 og ned på Kielshøjstien bygget om i 2019, og vi er selv godt tilfredse med resultatet. Trappetrinene er blevet lige og jævne og er blevet flyttet til den ene side, så rampen nu er bred nok til en barnevogn, og der er desuden kommet gelænder op, som flere havde ønsket.

Hvad stirenoveringen angår, så fremgik det af sidste års beretning, at det var vores ambition at skifte al fortovsbelægningen ud over flere år, men med start i 2019. Og vi fik netop sidste år skiftet belægningen på Maglehøjstien Øst, og vi er selv ret godt tilfredse med resultatet. Det lykkedes os endda i sidste øjeblik at få anbefalet en stibelysning, som synes at opfylde vores krav om lysspredning i alle de rigtige retninger, og få de lygtepæle monteret i samme proces. Det er ligeledes vores vurdering, at der er tale om en meget klar forbedring i forhold til den oprindelige belysning.

For at montere den nye rendesten, var det nødvendigt at skære lidt af asfalten på cykelstien op, og efterfølgende lægge ny asfalt. Vi er opmærksomme på, at dette rent visuelt ikke er helt optimalt, men det ville koste os mere end 400.000 kr. at skifte al asfalten på alle stierne, og de penge synes vi altså, at vi kunne bruge bedre andre steder. Først når asfalten på et eller andet tidspunkt alligevel skal renoveres, vil vi bruge penge på det.

I 2020 vil vi fortsætte stirenoeringen, men da vi ikke får råd til at renovere alle de resterende stier i ét kalenderår, så er det vores plan at lave ca. halvdelen i år og resten til næste år. Til gengæld bliver det så inklusive den nye stibelysning, så der er efter vores mening lidt at se frem til.

Udover alt dette, er der også blevet udskiftet vejskilte på alle stam- og stikveje. De gamle var ikke bare beskidte, men mange af dem var så krakelerede i overfladen, at de var svære at læse.

Og der er ligeledes kommet nye skilte på legepladserne, der skal minde om, at rygning og hunde ikke hører til på en legeplads.

2. Kloakker, drænrør, pumper og brønde

Deklarationens §6 fastlægger ejerskabet af alle fælles rør og ledninger af enhver art som tilhørende grundejerforeningen. Bestyrelsen skal altså sikre at disse virker og bliver vedligeholdt.

Som det blev nævnt sidste år, så skulle 3 af vores i alt 13 drænpumper skiftes, men fordi der er kommet nye regler på området, skulle der nu til hver enkelt pumpe opsættes et el-skab over jorden. Dette er sket i løbet af 2019, og efterhånden som flere pumper skal udskiftes, vil der ligeledes skulle monteres nye el-skabe til disse. Vi forventer dog, at der blive tale om ganske få skabe om året, indtil de alle er udskiftet.

I forbindelse med renoeringen af stibelægning og rendesten på Maglehøjstien Øst, blev alle regnvandsbrønde på stien eftersat, reguleret og repareret efter behov, og alle fik ny rist, der passer med faconen på den nye rendesten.

Ingen andre brønde i vores område er blevet skiftet eller repareret i årets løb, men der har været en enkelt forstoppelse på Maglehøj, hvor der blev fundet cementaflejringer i kloakrøret. Det krævede en industrispuling at få det fjernet. Og så har vi for tiden en sag på Tornehøj, hvor vi afventer fotoinspektion af et drænrør, for at finde en mulig årsag til fugt indvendigt på en kældervæg.

Vi har heldigvis ikke haft henvendelser i årets løb om decideret vand i kælder.

Husk på, at skulle man som beboer opleve problemer, som man mistænker stammer fra de fælles installationer, så meld det til sekretæren. Hvis det ikke kan vente, så tilkald selv et kloak-firma, men sørg for at dokumentere hvad der laves, da foreningen ellers ikke refunderer udgifterne. Vi anbefaler at man kontakter ABAK, som vi selv benytter, og som har døgnservice. Og vi refunderer naturligvis kun, hvis problemet rent faktisk hidrørte fra de fælles installationer.

3. Snerydning

Ifølge deklarationens §3 er det grundejerforeningen, der på medlemmernes vegne skal stå for snerydning af alle veje og stier, bortset fra fortove på eller udenfor de enkelte ejendomme. Af forskellige årsager har det dog i mange år været sådan, at beboerne på stikvejene selv skal rydde og salte deres del af vejen.

Det er vist ved at være længe siden, at vi har haft en rigtig god gammeldags vinter med kulde og sne, og der er da foreløbig også kun blevet saltet et par gange i denne sæson. Baseret på de sidste 10 års udsving i snerydningsudgifterne, har vi dog valgt at fortsætte med uændret budget indtil videre.

4. Lege- og aktivitetspladser

Vi har i Furesølund nu syv lege- og aktivitetspladser, der ligger fordelt langs de to gennemgående stier. Disse tæller en naturlegeplads for de mindste, en balancelegeplads, en parkour- og motionsplads, en plads med pétanquebaner samt tre mere traditionelle legepladser.

Yderligere tre punkter fra vores særlige arbejdsliste falder ind under dette afsnit, nemlig:

- Færdiggøre parkour- og pétanquepladserne
- Planlægge den næste legepladsrenovering
- Finde nye bænke og borde

De fire førstnævnte legepladser er alle relativt nye og i god stand, mens de tre sidstnævnte i forskellig grad trænger til at blive renoveret.

Parkourpladsen er blevet helt færdig. Vi fik aldrig lavet en officiel indvielse af parkourbanen, men pladsen er allerede taget i anvendelse. Vi overvejer fortsat, om vi skal arrangere en slags introduktionsdag til parkour, men det vil vi i så fald informere om.

Pétanque-banerne fik ved Carl-Ove Ibsens mellemkomst udskiftet belægningen, så de nu skulle have den rette hårdhed og være meget bedre at spille på. Jeg nåede desværre ikke selv at teste den nye belægning sidste år, men jeg glæder mig til at afprøve den, når det bliver lidt varmere i vejret.

Der er blevet sat to tøndes op ved pétanque-banerne som borde, så spillerne har et sted at stille deres vinglas, når de skal kaste kuglerne.

Med hensyn til planlægning af næste legepladsrenovering, så har vi allerede besluttet, at den næste legeplads vi tager fat på, bliver den ud for Kielshøj 178, idet den trænger mest. Men som det vil fremgå af budgettet, når det fremlægges lidt senere, så vil det måske først ske i 2022. Det bliver i hvert fald ikke i år. Af samme årsag har vi indtil nu valgt ikke at bruge tid på, hvad pladsen skal indeholde. Hvis nogen af beboerne har gode ideer, er man naturligvis velkomne til at sende dem til bestyrelsen, som så vil tage de indkomne forslag med i overvejelserne. Det vi prioriterer er diversitet mellem de forskellige legepladser, så der dels er noget for enhver smag og aldersgruppe, og dels så der bliver noget afveksling, hvis man skifter lidt mellem de forskellige legepladser.

Til gengæld skulle det gerne blive i år, at vi får anlagt den såkaldte 'bedsteforældrelund' i forlængelse af parkour-banen. Der er allerede planlagt et møde, med dem som vi forventer kommer til at udføre arbejdet.

Et punkt på vores arbejdslisteliste, som vi desværre ikke er kommet så meget videre med, er at finde nye bænke og borde til vores område. Vi har tidligere fortalt, at den model, som vi ellers havde besluttet os for, udgik af markedet, inden vi nåede at indkøbe til alle legepladserne. Måske var det held i uheld, for flere af de indkøbte bænke er allerede begyndt at skalle i malingen. Så belært af erfaring leder vi nu efter nogle mere robuste bænke, som samtidig skal opfylde forskellige andre kriterier, som vi løbende diskuterer i bestyrelsen. Bænkene er på ingen måde glemt eller nedprioriteret, men vi har bare endnu ikke fundet den rigtige model, som vi alle har kunnet blive enige om. Arbejdet fortsætter i 2020.

Endelig skal det nævnes, at vi har indkøbt og opsat tre skraldespande på henholdsvis Balancelegepladsen, Parkourpladsen og legepladsen ved K-6. Skraldespandene bliver tømt af lokale beboere.

5. De grønne områder

På parkourpladsen er der sat nye planter. Dels en række Rød Kornel, syv Kirsebærlaubær-træer i forskellig højde samt nogle Duftsnebolle-buske.

På naturlegepladsen er de tre Robinietræer blevet fældet og rodfræset, da deres rødder desværre var i færd med at ødelægge belægningen på Maglehøjstien. I forbindelse med at stien skulle renoveres, besluttede vi, at det var på tide at fjerne træerne. Der vil blive plantet tre nye træer med større afstand til stien, og af en type med knap så aggressivt rodnet.

Ved Petanquebanerne er det store men flækkede Robinietræ, som vi allerede omtalte sidste år, blevet fjernet og der er rodfræset. Og hvor der før anlæggelsen af pétanque-banerne stod et lille træ i hjørnet ud mod Maglehøjstien, er der nu i stedet plantet et kirsebærlaubærtræ.

Og så er der netop i den forgange uge blevet fældet og beskåret træer på den lille grønne plads i den vestlige ende af Kielshøj.

På de grønne arealer langs Furesøstien, er der blevet anlagt tre hævede bede med hver tre træer. Der er tale om Paradisæbletræer af typen Freya, Hesse og Floribunda – tre af hver slags. De skulle alle sætte meget små frugter, som fuglene vil tage, så der skulle ikke blive problemer med nedfaldne frugter, som kunne tiltrække uønskede gnavere. Under træerne vil der i hvert bed blive anlagt en lille blomstereng. Freya har røde blomster og blade mens Hesse har orange frugter og hvide blomster og Floribunda har også hvide blomster.

Ligeledes er der sat tre solitære træer: Japansk Kirsebær Kanzan med lyserøde blomster, Magnolia Soulangeana med hvide/rosa blomster og Japansk Røn med hvide blomster, orange bær og høstfarve. Endelig er der sat to halvcirkelformede bede af Kirsebærlaubær i sorterne Rotundifolia med lysegrønt blad og Novita med mørkegrønt blad.

Vi er selv meget spændte på at se, hvordan det kommer til at se ud hen over året. Vi håber, at det bliver rigtig flot.

6. Sti- og fællesbelysning

Under dette afsnit er der et enkelt punkt fra arbejdslisten:

- Udskifte el-skabene

Som det fremgik af sidste års beretning, så står vi for at skulle udskifte de tre el-skabe, som i mange år har styret vores fælles belysning på stier og carporte. Vi har haft megen dialog frem og tilbage om de tekniske muligheder man nu kan bygge ind i sådanne skabe, og først for nylig har vi endelig accepteret et tilbud, så arbejdet skulle gerne gå i gang meget snart.

Når det er udført, vil vi begynde at se på, hvilke tekniske muligheder og udfordringer der kunne være, når vi på sigt skal have gjort noget ved fællesbelysningen på vores carporte.

Grundejerforeningens anliggender

Bortset fra at drifte disse seks områder, så har bestyrelsen også andre opgaver, som falder ind under grundejerforeningens anliggender

Og her finder vi så de sidste tre punkter på vores arbejdsliste:

- Samarbejde med kommunen om præciseringerne af reglerne for farver og materialer
- Finde løsninger for affaldssortering
- Komme godt i gang med digital kommunikation

Og, for igen at tage det sidste først, så er vi ikke bare kommet i gang – vi er gået fuldt og helt over til den digitale kommunikation, og det har gjort kommunikationen til beboerne meget lettere. Vi skal ikke længere bekymre os om hvor meget det rundsendte materiale nu fylder i et dokument, vi skal ikke bekymre os om at udskrive tusindvis af sider papir, som efterfølgende skal omdeles i hele bebyggelsen. Vi har for tiden 15 medlemmer, som qua deres fritagelse fra e-Boks også er fritaget for at modtage kommunikation fra bestyrelsen digitalt. Til disse 15 udskriver og omdeler vi fortsat alt på papir, men det er jo langt billigere og mere overkommeligt, end at gøre det til 353 medlemmer.

Der er så fortsat ca. 20 medlemmer, der af ukendte årsager endnu ikke har tilmeldt sig ordningen, og derfor selv må opsøge alle informationer – eksempelvis via vores hjemmeside. Vi skal endnu en gang opfordre til, at de sidste 20 også kommer med, og hvis man har problemer med tilmeldingen, så tag endelig fat i Ole, som meget gerne hjælper.

Hvad angår de vedtagne regler for farver og materialer i Furesølund, så har det vist sig noget nært umuligt at komme i dialog med kommunen. Fire eller fem gange har vi bedt om et møde med kommunen, for at diskutere mulighederne for at få vores regler forankret i kommunalt regi, men de vender ikke engang tilbage! Vi ved dog fra andre kilder, at muligheden for at få vores regler med i en lokalplan, ikke nødvendigvis er umulige – men det har tilsyneladende lange udsigter. Fra kommunens side har man prioriteret andre område højere end vores ønsker. Det betyder ikke, at vi giver op, men at vi skal forberede os på det lange seje træk. I mellemtiden har vi valgt at udarbejde vores lokale regelsæt, som naturligvis har samme gyldighed, da reglerne er vedtaget med såkaldt kvalificeret flertal, men vi må foreløbig undvære den kommunale opbakning, som en lokalplan ville give. Regelsættet er netop lagt ud på vores hjemmeside, hvor alle kan gå ind og læse det.

Endelig er der affaldssorteringen, som vi skulle finde mulige løsninger for. Sidste år på generalforsamlingen bliver der fra salen givet udtryk for, at det ikke var noget vi behøvede at skynde os så meget med, men sidst på året blev vi kontaktet af en af kommunen udpeget konsulent, som skulle bistå os med at få sat affaldssorteringen i gang. Vi har så haft en lang dialog med ham, for at få afklaret alle mulige spørgsmål om krav, begrænsninger og muligheder ved den nye ordning.

- Det første krav vi skal leve op til er, at alle skal benytte den samme løsning.
- Og det første valg står mellem at alle får tre dobbelte affaldsspande, som skal stå på hver enkelt matrikel, eller at alle får én affaldsspand til matriklen, og det øvrige affald afleveres på nogle til formålet oprettede sorteringspladser på stamvejene ud for enderækkehusene.
- Ifølge retningslinjerne fra kommunen, må der ikke være mere end 70 meter fra en hoveddør og hen til nærmeste sorteringsplads. Vi har dog fået lovning på, at vi kan dispensere en lille smule fra dette, så vi kan nøjes med 11-14 sorteringspladser frem for 26. De 14 var konsulentens oplæg, men rent logisk burde vi kunne få det ned på 11-12 stykker. Vi har netop fået et overslag på prisen for at anlægge sådan en sorteringsplads, og den mest basale model med korrekt underlag og hegn omkring vil koste ca. 75.000 kr. pr. styk. Skal vi have overdækning og en mere fancy afskærmning kommer prisen op på 125.000 kr. eller mere pr. styk.
- Uanset om vi skal have en eller tre spande på matriklen, så er der frit slag for den enkelte med hensyn til placering af disse. Man kan stille dem til højre eller venstre for hoveddøren eller i carporten. Man kan også gemme dem væk i garagen, men så skal man selv stille dem frem, når de skal tømmes. De må selvfølgelig ikke spærre for fortovet foran rækkehusene.
- Man skal også være opmærksom på, at de nye spande ikke umiddelbart kan stå korrekt i vores skralderum. Spandene er for dybe, og kan kun stå sidelæns. Hvis man er villig til selv at tage spanden ud og ind ved tømning, så er det selvfølgelig i orden at bruge skralderummet. Men hvis skraldefolkene selv skal hente spanden ud fra skralderummet, så skal man flytte bagvæggen 10-15 cm.
- Der må heller ikke være trappetrin i vejen (hvilket gælder for to blokke).
- Skulle vi vælge løsningen med sorteringspladser, så kan vi som bonus få pap med i ordningen. Så er det nærmest kun haveaffald, man behøver at ulejliges sig op på genbrugspladsen med.
- Når vi har diskuteret de forskellige muligheder i bestyrelsen, er det blevet klart, at det er meget individuelt, hvad hver enkelt betragter som fordele og ulemper. Nogle vil gerne gå op til 70 meter med det mere 'sjældne' affald frem for at have de nye spande stående foran huset, mens andre hellere end gerne vil have spandene lige ved døren, så de slipper for den lange vej, hver gang der er mere affald.
- For de der gerne vil være fri for at have de nye spande stående, er spørgsmålet til gengæld, om det er de 8-900.000 kroner værd det som minimum vil koste at anlægge sorteringspladserne. Også selv om der kommer pap med i ordningen. Og så er der jo spørgsmålet om, hvor pænt eller grimt det vil se ud med 11-14 sorteringspladser på stamvejene.

Det er i hovedtræk hvad vi har fundet frem til, og I kan jo så hver især fundere over, hvilken løsning I foretrækker. Fra bestyrelsens side vil vi forsøge at lodde stemningen for de forskellige løsninger via en holdningsundersøgelse, og så vurdere ud fra den, hvad der er det mest sandsynlige udkomme af en afstemning på en generalforsamling. Undersøgelsen kan også vejlede os i, om vi skal vente til næste års generalforsamling med at træffe en afgørelse, eller om vi skal fremskynde den. Under alle omstændigheder skal ordningen være trådt i kraft inden udgangen af 2021.

En trist historie fra året der gik er, at vi igen har haft et kædehus, som er brændt ned. Det drejer sig denne gang om Maglehøj 39, og det bedste ved historien er nok, at ingen personer kom til skade, så vidt vi er orienteret.

Langt mere glædeligt er historien om, at der igen med succes er afholdte fastelavn for børnene i Furesølund. Igen har frivillige stået for det hele, og foreningen har støttet det økonomisk. 54 børn og en anelse flere voksne havde en hyggelig dag, hvor man var super heldige med vejret. Stor ros til arrangørerne, og især til Ulla Kjær, som igen har været initiativtager og tovholder på arrangementet!

Hvis andre går med planer om at arrangere noget for beboerne – om det så er leg for børnene, pétanque-turnering eller arbejde for de voksne – så henvend jer endelig til bestyrelsen. Vi hjælper gerne med at dække udgifterne, hvis det går til et godt formål i foreningen.

Grundejerforeningens formue

Uden at komme for meget ind på regnskabet, som kassereren vil fremlægge lige herefter, så vil jeg ganske kort fortælle, at vores reserver er på godt 1,85 mio. kr. – heraf 1,55 mio. kr. som såkaldte bundne midler – dvs. øremærket til asfalt, legepladser og stisystem.

Planerne for 2020

Afslutningsvis vil jeg lige opsummere hvad vi skal arbejde med i det kommende år. Ud over de sædvanlige driftsopgaver har vi følgende projekter:

- Fortsætte stirenovering med hele Kielshøjstien
- Anlægge bedsteforældrelund
- Finde nye bænke og borde
- Planlægge ny legeplads ud for K-178, som dog tidligst kommer i 2021
- Udskifte de tre el-skabe til fællesbelysning
- Arbejde videre med løsninger for affaldssortering, så det kan sættes i værk senest i 2021
- Presse på for at få vores regler om farver og materialer med i en ny lokalplan

Jesper Andersen, K-38
Furesølund, 3. marts 2020