# Forslag til ekstraordinær generalforsamling i GF Furesølund fra Forskønnelsesudvalget ved Ole Wejse Svarrer K24 m.fl.

**Forslag 1: Vedtagelse af Forskønnelsesplanen**

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at gennemføre Forskønnelsesplanen, som den er beskrevet i Bilag A. Hvis enkelte projekter ikke kan lade sig gøre på grund af lovgivning, økonomi eller andre udefrakommende forhold, har bestyrelsen mandat til at foretage den fornødne tilpasning af Forskønnelsesplanen, så længe planens hensigt tilgodeses i videst mulig omfang.

**Forslag 2: Finansiering af Forskønnelsesplanen**

Forskønnelsesplanen finansieres af et variabelt forrentet banklån på maksimalt 10 millioner kroner over maksimalt 15 år kombineret med foreningens reserver som beskrevet i Bilag B

\*\*\*

**Motivering**

Da generalforsamlingen i 2014 nedsatte Forskønnelsesudvalget lød opgaven på, at skabe ’en samlet, sammenhængende og langsigtet udviklingsplan af Furesølund’.

For at det kan lade sig gøre, mener FFU, at er det nødvendigt at renovere hele området på én gang, at holde et ambitiøst niveau og gentænke Furesølund, så de grønne områder bliver brugbare for flere grupper.

Derfor foreslår vi, at legepladser bliver til værepladser og at cykel- og gangstierne bliver til grønnere sivestier.

Det betyder også, at vores huse ifølge byens ejendomsmæglere vil stige 3-7 procent i værdi – en vurdering, der er bekræftet en grundejere, der til daglig er direktør i EDC-kæden.’

Hvis Forskønnelsesplanen skal føres ud i livet, kræver det et kvalificeret flertal, da beslutningen i forslag 1 rækker ud over almindelige administration og beslutningen i forslag 2 kræver et lån.

Det kræver, at 2/3 af grundejerne skal være repræsenteret på den ekstrasordinære generalforsamling og at 2/3 af disse stemmer ja.

FFU kan derfor kun opfordre alle, der bakker op om planen om at møde op på den ekstraordinære generalforsamling den 8. februar 2016.

# BILAG AINDHOLD I FORSKØNNELSESPLANEN, version 2

## Formål

Formålet med Forskønnelsesplanen er, at åbne op, forskønne og skabe grobund for nye vaner og liv. Målet er at skabe en plan, der kombinerer hensynet til fællesskabet med hensynet til individet. Generelt gælder, at Forskønnelsesplanen dikterer retningen, mens udmøntningen bestemmes af bestyrelsen i samråd med relevante rådgivere og firmaer.

## Konkret indhold

1. Rydning af krat, busk og store træer – hvor det giver mening
2. Omdannelse af gang/cykelstierne (Kielshøjstien og Maglehøjstien) til fællesstier med blandet trafik.
3. Totalrenovering af fire legepladser i vest og opdatering af legepladserne i øst
4. Etablering af Magnoliaengen langs Furesøstien
5. Rydning af stamvejsrabatter og etablering af armeret græsparkering
6. Mindre omlægning af Vestengen
7. Oprydning af striben ved Dybedalstien nærmest motorvejen
8. Oprydning af de tre lommeparker med mulighed for etablering af grønne og rekreative områder
9. Tilpasning af projekterne, så de harmonerer med midler til drift og vedligehold.
10. **Kielshøjstien og Maglehøjstien**
	1. **Formål:** At genskabe et grønnere og lettere stiforløb med ensartede fællesstier med karakter af sivestier, der åbner sig op ved legepladserne og giver en forskelligartet oplevelse langs stien.
	2. **Indhold:**
		1. Busk, krat og store træer fjernes, hvor det giver mening.
		2. Ens belægning i stiens fulde bredde adskilt af en rende i niveau, så stierne opleves som sivestier med blandet trafik.
		3. Betonbelægning i form af fliser, der kan reetableres ved gravearbejde.
		4. Stibeplantning med bede med lav beplantning. Bedene kan oplyses, hvis det skønnes nødvendigt.
		5. Det er et krav, at beplantningen kræver et minimum af vedligeholdelse, at det ser pænt året rundt.
		6. Stibelysningen tilpasses
	3. **Ændringer ift. Forskønnelsesplanen**
		1. Ingen træer på stierne eller beplantning langs enderækkehusenes gavle.
		2. Visuel opdeling af stien ved hjælp af en rende.
		3. Bede placeres i stiernes sider
11. **Legepladserne**
	1. **Formål:** At skabe et kreativt legeunivers for op til 10-12 år. Legepladserne skal være så attraktive, at børn og voksne vil gå på opdagelse på dem. De skal være behagelige at opholde sig på for voksne med eller uden børn med eller ej. Legeredskaberne har mere end en funktion og tilgodeser flere aldersgrupper.
	2. **Indhold**
		1. De fire legepladser vest for Langager Allé får hvert sit tema. På Kielshøjstien bliver det VAND og UDELIV. På Maglehøjstien bliver det BALANCE og SCENE som beskrevet i Forskønnelsesplanen. Dog forsvinder grillpladsen og kaninburene fra UDELIV.
		2. På hver sti vil én af legepladserne få et område, der er tilegnet de mindste børn.
		3. Busk, krat og store træer fjernes, hvor det giver mening.
		4. Der opsættes skraldespande under forudsætning af, at disse tømmes af renovationsselskabet.
		5. Hvis der er penge til det, vil legepladserne i øst bliver opdateret/moderniseret.
	3. **Ændringer ift. Forskønnelsesplanen**
		1. Ingen særlige områder til picnic
		2. Ingen grill- eller bålplads
		3. Ingen kaninbure
		4. Opsætning af skraldespande
12. **Parkering/Stamvejsrabat**
	1. **Formål:** At skabe bedre fremkommelighed og et lettere udtryk på stamvejene. Lokalplanen blokerer ikke for anvendelsen af arealet. Det er kun politiet, der er godkendelsesmyndighed.
	2. **Indhold**
		1. Krat og busk fjernes på Kielshøj, Maglehøj og Tornehøj øst.
		2. Etablering af græsarmering (forslag 2) i vidst mulig omfang på alle tre stamveje. Forventeligt med plads til 2 biler for enden af hver rækkehusrække – svarende til 46 pladser i alt.
		3. Hvis forslag 2 ikke kan gennemføres på grund af manglende myndighedsgodkendelse, gennemføres forslag 1 (Tornehøj-løsningen)
	3. **Ændringer ift. Forskønnelsesplanen**
		1. Ingen
13. **Magnoliaengen**
	1. **Formål:** At åbne området op og gøre det lettere. At øge brugen arealer, der ellers ligger ubrugte hen.
	2. **Indhold**
		1. Krat, buske og store træer fjernes, hvis det giver mening.
		2. På græsarealerne plantes der er Magnoliatræer, med skiftende bunddække og bænke hist og her.
		3. Bænke mv. placeres mindst to meter fra bygninger og hegn.
		4. Bænke og træer placeres ikke i umiddelbar nærhed af vinduer og hegn.
	3. **Ændringer ift. Forskønnelsesplanen**
		1. Furesø Kommune vil opprioritere renoveringen af Furesøstien, hvis Furesølund renoverer randområderne langs stien.
14. **Vestengen**
	1. **Formål:** At bibeholde et stort, frit areal med udsyn, der samtidig har små afskærmede områder til ophold.
	2. **Indhold**
		1. Vi fjerner birketræer, hvor det giver mening og erstatter dem med passende træer af hensyn til kloaknettet og allergikere.
		2. Nedsænkede opholdsarealer ved Dybedalstien med volde omkring.
		3. Betonbelægningen på Maglehøjstien føres i samme form på hele strækningen i uændret form ud til Fiskebækstien.
		4. Områder/bede med vildtgroende blomster i græsarealer
		5. Bænke og parkinventar kommer ikke tættere på rækkehusenes hæk end fem meter.
	3. **Ændringer ift. Forskønnelsesplanen**
		1. Banen til Leg & Spil fjernes
		2. Picnicområder omdannes til nedsænkede opholdsarealer med volde omkring
		3. Den forgrenede grussti fra Maglehøjstien sløjfes.
15. **Lommeparker og striben ved Dybedalstien**
	1. **Formål:** At give de tre små lommeparker mere værdi for de nærmeste beboere. FFU/Bestyrelsen bestemmer (gerne i samarbejde med lokale beboere) indholdet i parkerne. Projektet får en lav økonomisk prioritering.
	2. **Indhold**
		1. Vi fjerner pur, krat og store træer, hvor det giver mening.
		2. Vi rydder striben ved Dybedalstien, hvor det giver mening og erstatter med passende beplantning fx hvidtjørn, magnolia eller paradisæbletræ.
		3. Hvis der økonomi til det etableres fx petanquebane, vinterhave, labyrint eller anden beplantning, der kræver lav vedligeholdelse. Bestyrelsen er stadig åbne for gode forslag.
	3. **Ændringer ift. Forskønnelsesplanen**
		1. Nedprioriterer området
		2. Inddrager striben ved Dybedalstien

## BILAG BØKONOMI OG FINANSIERING

1. De maksimale anlægsudgifter beløber sig til 10 millioner kroner inkl. rådgiverhonorar, uforudsete udgifter og byggepladsomkostninger.
2. Drift- og vedligeholdsbudgettet opjusteres til mindst 400.000 kroner årligt. Projekterne i Forskønnelsesplanen tilpasses, så vedligeholdelsesopgaven passer med de midler, der er til rådighed.
3. FFU anbefaler, at G/F Furesølund låner penge for at gennemføre renoveringen på én gang. Det bør ske ved et banklån med variable rente over 15 år fratrukket 50% af foreningens reserver.
4. Med en variable rente på 5% om året vil lånet betyde en kontingentstigning på 1.880 kroner ved lånets indgåelse.
5. Det er ’Grundejerforeningen Furesølund’, der bliver debitor på lånet, så der skal ikke tinglyses hæftelser på den enkelte ejendom.
6. Grundejerne hæfter heller ikke solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredje mand (bank, leverandører etc.) jf. vedtægternes § 6. Men grundejerne er forpligtede til at være medlem af Grundejerforeningen Furesølund ifl. Deklarationens § 9 og vedtægternes § 4, og de er forpligtede til at betale kontingent til foreningen og dermed ydelser på lånet.
7. Da renten er variabel, kan ydelsen stige eller falde i lånets løbetid. Herunder kan du se, hvad ydelsen stiger til, hvis renten stiger:

|  |  |
| --- | --- |
| Ved lånets indgåelse | 1.880 kroner |
| Renten stiger til 10% efter 3 år | 2.658 kroner |
| Renten stiger til 10% efter 6 år | 2.488 kroner |
| Renten stiger til 10% efter 9 år | 2.313 kroner |
| Renten stiger til 10% efter 12 år | 2.132 kroner |
| Ovenstående forudsætter et lån på ca. 9,5 millioner kroner over 15 år med en variable rente ved lånets indgåelse på 5%. |

1. Det er til enhver tid generalforsamlingen, der fastsætter kontingentet. Kontingentet kan derfor godt være uændret, selvom ydelsen stiger. Det kræver blot, at bestyrelsen kan finde pengene til rentestigningen andet sted i budgettet.