

# Grundejerforeningen FARUMSØDAL

## Referat af ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Farumsødal den 29. marts 2005 kl. 19.15 – 21.45.

I alt 18 fremmødte heraf 16 beboere og 2 gæster (overtager parcel fra 1/4 2005).  
13 stemmeberettigede. Ingen fuldmagter.

### 1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Palle Knudsen, som blev valgt med akklamation.

Palle Knudsen gennemgik derefter reglerne for indkaldelse til generalforsamling og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Oplyste endvidere at afstemning i hht foreningens love normalt sker ved håndsoprækning, men at skriftlig afstemning kan begæres af dirigenten eller forsamlingen.

### 2. Formandens beretning

Formanden kunne konstatere, at der i forhold til seneste generalforsamling den 23. marts 2004, ligeledes i Musikhuset, var en lille stigning i fremmødet, idet der sidst var 16 fremmødte og 14 stemmeberettigede.

Herefter berettedes om udviklingen på de områder, som blev behandlet på sidste generalforsamling, og om bestyrelsens arbejde det seneste år.

År **2004 var det sidste med det ekstraordinære kontingent** som følge af vedligeholdelsesplanen og som det fremgår af budgetforslaget, lægger bestyrelsen op til at kontingentet igen falder til 1.000 kr. om året mod 1.500 kr. de senere år.

Det blev sidste år besluttet at **fælde 2 birketræer på fællesarealet** for at skabe ensartethed og fordi træerne skyggede og ikke ansås for bevaringsværdige. Træerne er efterfølgende blevet fældet. Der var ønske om etablering af **hegn mod Farumsødal** til erstatning af markeringstråden. Et tilbud på egnet hegn lød på 18.000 kr. excl. moms, hvilket efter bestyrelsens vurdering er for meget. Måske kan man nøjes med småreparationer og der lægges op til ny drøftelse på generalforsamlingen.

**Vedligeholdelsen** af græsarealer ved stierne er blevet vurderet. Langs stien fra Fensmarks Alle til Frederiksborgvej er fliser blevet frigjort for græs og jord. På området ud mod Frederiksborgvej, hvor vildfarne biler tidligere har anrettet skade, er der plantet forsythia.

**Sct. Hans arrangementet** druknede i regn så fodboldkamp og fællesspisning/grill blev aflyst. Det lykkedes dog at få gang i bålet og mange samledes til en øl.

Nye beboere er kommet til og har haft behov for gennemgribende ombygning. De affødte gener med **støj og rod** har været drøftet i bestyrelsen, som rejser spørgsmålet, om vi har behov for regler i foreningens love for tidsbegrænsning af støj f.eks. i weekends.

Bestyrelsen har brugt en del tid på diverse problemstillinger i forhold til **rådighedsretten over fællesarealet i "hullet"** (mellem Pipersvej 21/25 og Farumsødal 13/17). Det har i foreningens historie været anset for hensigtsmæssigt at naboer tager hånd om visse dele af fællesarealet og betaler et symbolsk beløb på 5 kr. om året for rådighedsretten. Den konkrete problemstilling vil blive behandlet under indkomne forslag.

Der er noteret tilfredshed med de nye afløb, som ser ud til at kunne klare **problemet med overfladevand**.

Der har været en **sag vedrørende Farumsødal 17**, hvorfra der i weekends foretages reklamedistribution. Det er oplyst, at op til 10-15 store biler fredag/lørdag leverer reklamer, som efterfølgende afhentes i mindre trailere. En række beboere fra Pipersvej har henvendt sig til Farum Kommune vedr. støj og trafikgener fra denne virksomhed. Kommunen har påpeget, at der i hht Partiel Byplanvedtægt 2, §3 stk. d. "i boligområder ikke må drives handel, fabrik, værksted eller indrettes oplagspladser. Endvidere må der ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omboende". Efter henvendelse fra en gruppe af grundejerforeningens medlemmer har problemstillingen været drøftet i bestyrelsen også fordi der var tvivl om virksomheden blev drevet fra en del af fællesarealet, som Farumsødal 17 har rådighedsret til. Virksomheden drives dog fra egen grund og bestyrelsen har bedt Farum Kommune om at undersøge, hvorvidt byplanvedtægten er overtrådt og hvordan retspraksis er på området. Bestyrelsen har endnu ikke modtaget et svar, men vil arbejde videre med sagen.

Der rejstes et **spørgsmål fra forsamlingen, om asfaltvejen til Farumsødal 17 er fællesareal?** Formanden forklarede, at der oprindeligt havde været en jordvej, som han på et tidspunkt fik amtet til at asfaltere uden udgift for grundejerforeningen. Vejen er blevet adgangsvej til Farumsødal 17 i forbindelse med etablering af motorvejen, hvor der også blev foretaget mageskifte med Kommunen, så Farumsødal 17 fik et andet jordstykke til erstatning for det, som blev inddraget til motorvejen. Halvdelen af asfaltvejen er fællesareal, den anden halvdel ligger på Farumsødal 17's matrikel.

Formanden fortsatte beretningen og nævnte **hegnet overfor Fensmarks Alle 27-29**, hvor beplantningen blev fældet og delvis erstattet ved plantning af laurbær. Der er stadig udsigt til et uskønt hegn, som nu ser ud til at være i fare for at vælte. Dette anses dog ikke for at være grundejerforeningens problem. Endvidere har spørgsmålet om **tagbeklædning** været drøftet. Oprindeligt har alle huse haft skifereternit og der har i foreningen været en overordnet holdning om, at nye tage skulle være sorte. Hver vinter opstiller Kommunen en **gruskasse ved Fensmarks Alle** til grusning på bakken. Der er opstået usikkerhed om ejerforholdet og den korrekte placering af kassen. Som eksempel på et problem som grundejerforeningen ikke kan tage sig af, nævnes en henvendelse fra en beboer angående en nabos høje birketræ. Her må man som gode naboer selv forsøge at finde en løsning.

Sluttelig nævntes **vedligeholdelse af stier og veje**. Formanden har sammen med Per Schultz-Jørgensen gennemgået området og optalt ca. 40 vejfliser, som trænger til udskiftning. Det er forsøgt at indhente et tilbud på arbejdet. Endvidere er der behov for frigørelse af fliser og klipning af hække langs stien mellem Fensmarks Alle og Pipersvej. Desuden nødvendigt med fælles indsats med opsamling af affald på fællesarealet. Der foreslås en **kombineret oprydnings- og stidag den 9. april kl.11-ca. 13** med mødested ud for Fensmarks Alle 30. Formanden vil sørge for indkøb af affaldssække og pilsnere mm.

Forsamlingen havde umiddelbart ingen kommentarer til beretningen. Dirigenten spurgte om **hegnet mod Farumsødal**. Skal man opsætte et nyt eller nøjes med småreparationer?

Der var flere spørgsmål fra forsamlingen om typen af hegn, muligheden for flere tilbud, og om det overhovedet er nødvendigt med et hegn. Desuden nævntes muligheden for plantning af uvenlige/stikkende planter, som f.eks. tjørn. Per Schultz-Jørgensen forklarede, at han har besøgt området sammen med P. Berthelsen, som har givet tilbuddet på kr. 18.000 for opsætning af et egnet hegn. Problemet er, at et nyt hegn skal være stabilt, have en vis højde og ikke kunne bruges som "klatrestativ". På den anden side kan man frygte, at et for kraftigt hegn vil give indtryk af fæstningsværk og måske invitere til hærværk. I virkeligheden er der næppe behov for hegn alle steder. Det besluttes, at nøjes med en udbedring af det eksisterende hegn og måske supplere med skiltning.

Angående **udskiftning af vejfliserne**, er det et problem at fliserne ikke længere produceres i den rette størrelse, desuden skal det være kørefliser, som er 7-8 cm tykke. P. Berthelsen har foreslået 3 mulige løsninger: Man kan annoncere efter genbrugsfliser f.eks. i Den Blå Avis; man kan optage fliser fra kanten af vejen, som ikke belastes og lægge tyndere fliser her, eller man kan støbe cement i hullerne.

Der var forslag fra forsamlingen om at kontakte nedrivningsfirmaer, eller måske har de fleste af beboerne et par kørefliser liggende? Desuden nævnte Lene Hartvig Mikkelsen (Pipersvej 21), at de har planer om at udskifte deres egen belægning, som skulle være kørefliser.

Det besluttes, at forsøge at fremskaffe de nødvendige fliser til udbedring af vejene.

Med hensyn til **tagbeklædning** nævnte formanden, at der tidligere har været en del drøftelser i forbindelse med udskiftning af tage. Det er fortsat den fælles holdning, at nye tage skal være sorte. Hvis man har andre ønsker, skal bestyrelsen kontaktes og generalforsamlingen måske spørges.

Dirigenten bragte problemet om **støjende arbejde** frem og nævnte §12, stk. 5 i foreningens love, som siger "På parcellerne må ikke udfoldes nogen form for virksomhed, der ved ilde lugt eller røg samt støj generer naboerne". Spørgsmålet er om der er behov for en tilføjelse?

Der var forskellige meninger fra forsamlingen. Flere påpegede, at mange kun har mulighed for at arbejde på huset i weekenden og at man bør acceptere, at de mange nye beboere i en periode har behov for at tage fat. Andre ønskede fred i weekenden, så man kan sidde ude og nyde vejret.

Konklusionen blev, at der ikke er behov for nye regler, men at der må tages hensyn begge veje. Desuden en god ide, at informere sine naboer om planlagte støjende aktiviteter.

Dirigenten nævnte, at der også havde været fremført kritik af, at et enkelt medlem havde haft en grusbunke liggende i urimelig lang tid på vejen ved sin bolig, hvilket er i strid med §12, stk. 10 i foreningens love, hvor "liggetiden" er maksimeret til 8 dage.

### **3. Kassereren fremlægger revideret regnskab til godkendelse**

Jette Uldal gennemgik regnskabet og nævnte, at alle kontingenter inklusiv det ekstraordinære er indkommet. Medlemsindskuddet på kr. 3.000 kommer fra ejerskifte af 3 parceller.

Efter spørgsmål fra Lene Hartvig Mikkelsen præciseres, at formand og kasserer er kontingentfrie, hvorfor der kun er indkommet ordinært kontingent fra 25 medlemmer.

#### **4. Budget for 2005, herunder fastlæggelse af kontingent og honorarer**

Jette Uldal uddybede forslaget til budget. Det ordinære kontingent foreslås uændret, hvorimod det ekstraordinære kontingent bortfalder. Der budgetteres med et medlemsindskud på kr. 2.000, idet en parcel er solgt og der forventes muligvis et ejerskifte mere. Der er afsat kr. 8.000 til udbedring af hegnet mod Farumsødal.

Som **honorar**, er formand og kasserer kontingentfri med hensyn til det ordinære kontingent, dette foreslås uændret. Desuden foreslås **diæter** (udgifter til bestyrelsesmøder) uændret med kr. 300 per møde, dvs i alt kr. 900 for 3 møder.

Per Schultz-Jørgensen præciserede, at beløbet på kr. 8.000 til udbedring af hegnet er "et slag på tasken" og at det ikke svarer til et specifikt tilbud.

Bestyrelsens forslag til budgettet vedtages enstemmigt. Der budgetteres således med et regnskabsmæssigt resultat på kr. 795 (overskud).

#### **5. Indkomne forslag**

Der er indkommet 2 forslag, begge vedrørende samme område af fællesarealet.

##### **1. Forslag om ændring af brugsretsaf-talen gældende for "hullet/plænen".**

Formanden gennemgik bestyrelsens forslag. Pipersvej 21 fik for nogle år siden frataget brugsretten til området pga misligholdelse af aftalen. Herefter fik Pipersvej 25 og Farumsødal 13 i fællesskab brugsret til området. En ny situation er opstået efter Pipersvej 21 har skiftet ejer og Calle Sørensen ikke er her mere. Bestyrelsen er efter drøftelser med de involverede parter nået frem til et forslag, som indebærer at Ellis Sørensen (Pipersvej 25) helt afgiver sin brugsret. Desuden afgiver Eva og Peter Larsen (Farumsødal 13) brugsretten til en del af det oprindelige areal, som i stedet gives i brugsret til Lene Hartvig Mikkelsen og Flemming Raahauge Madsen (Pipersvej 21), så de får brugsret til et 3,5 m bredt bælte i forlængelse af deres egen grund (jvf tegning dateret 20/11 2004). Alle de berørte parter accepterer forslaget. Et par fejl i allongen skal rettes: Pipersvej 21 har matrikelnummer 1 pi og Lene Hartvig Mikkelsen skal påføres som medejer af denne matrikel.

Solveig Ryel anfører at forslaget er svært at gennemskue, men at det er OK, hvis parterne er enige. Påpeger desuden vigtigheden af at aftaler skrives ned, så man senere kan se præcis hvilke aftaler der er indgået. Formanden nævner i denne forbindelse usikkerheden om tilhørsforholdet til adgangsvejen til Farumsødal 17, som skal klarlægges nærmere.

Forslaget til ny fordeling af brugsretten vedtages enstemmigt.

##### **2. Forslag fra Pipersvej 21 om fældning af træ på fællesarealet.**

Formanden påpegede, at brugsret til en del af fællesarealet ikke giver ret til fældning af træer, men udelukkende giver ret til almindelig vedligeholdelse foruden glæden ved selve brugsretten. Hvis brugsretshavere påtænker at foretage ændringer vedrørende områdets udseende, skal generalforsamlingen spørges. I øvrigt nævntes at foreningen har en generel holdning om ikke at fælde bevaringsværdige træer og at mange tidligere forslag om træfældning er blevet afvist. Desuden har foreningen haft den holdning, at fældning af træer på den del af fællesarealet, der ikke er omfattet af brugsrettigheder, er foreningens udgift, så chancen for at få fældet træer ikke skulle afhænge af forslagsstillerens økonomiske formåen.

Forslagsstillerne gennemgik baggrunden, som også fremgik af det skriftlige forslag. Nævnedes i øvrigt, at de gerne selv vil betale udgiften for fældningen.

Der var i lighed med tidligere forslag om fældning af træer en livlig diskussion for og imod. Argumenter imod fældning var, at træet har en herlighedsværdi for nogle grundejere, bl.a. Jette Uldal, som nyder udsigten fra sit køkkenvindue. Solveig Ryel nævnte at træet måske tager noget af støjen fra motorvejen, men at hun i øvrigt støtter forslaget. Nils Danielsen er generelt imod fældning af store træer, da han er bange for at hvis vi først "giver los" vil alle store træer efterhånden forsvinde fra området. Desuden mente nogle, at det ikke kunne komme som en overraskelse for de nye ejere af Pipersvej 21, at det store træ står hvor det står med de følger det må have. Flere mente, at man burde se tiden an og måske nøjes med beskæring. Andre, som selv har haft glæde af træfældning, støttede forslaget og nævnte muligheden for evt. at plante et erstatningsstræ med en sluthøjde på f.eks. 8 meter. Desuden efterlyste Anders Løvendahl (fremtidig ejer af Pipersvej 15) et regelsæt vedrørende træfældning. Dirigenten oplyste, at dette er drøftet ved tidligere generalforsamlinger.

Forslagsstillerne fastholdt forslaget, som herefter gik til afstemning.

Der var                               6 stemmer for forslaget  
  4 stemmer imod og  
  3 undlod at stemme.

Forslaget blev hermed vedtaget.

#### **6. Indkomne klager**

Der var ikke indkommet klager.

#### **7. Valg af formand**

Nils Danielsen genopstillede og blev valgt med akklamation.

#### **8. Valg af kasserer**

Jette Uldal genopstillede og valgtes med akklamation.

#### **9. Valg af 2-3 bestyrelsesmedlemmer og 1. og 2. bestyrelsessuppleant**

Per Schultz-Jørgensen og Lene Udby blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer. Sonja Søe-Jensen ønskede ikke genvalg. Rikke Hartmann Pedersen opstillede og blev valgt.

Eva Larsen og Palle Knudsen genopstillede som suppleanter, desuden ønskede Lene Hartvig Mikkelsen at opstille. Formanden foreslog skriftlig afstemning. Dirigenten styrede afstemningen, hvor alle stemmeberettigede kunne afgive 2 stemmer på samme stemmeseddel, men ikke på samme person.

Tolv stemmesedler var udfyldt med 2 stemmer og en stemmeseddel var blank.

Eva Larsen og Palle Knudsen blev genvalgt med 10 stemmer hver. Lene Hartvig Mikkelsen fik 4 stemmer.

#### **10. Valg af revisor og revisorsuppleant**

Erik Stig Larsen har overfor bestyrelsen oplyst, at han genopstiller som revisor. John Olsson har ikke oplyst sin stilling til genvalg. Ingen af parterne var til stede, hvorfor John Olsson ifølge foreningens love ikke kunne genvælges. Lene Hartvig Mikkelsen opstillede som revisor og blev valgt med 13 stemmer.

Erik Stig Larsen blev valgt som revisorsuppleant.

#### **11. Eventuelt**

Per Schultz-Jørgensen skulle sige fra Ellen, at hun gerne vil smøre sandwich til **oprydningsdagen den 9. april**. Dette modtages meget positivt.

Der er på generalforsamlingen 13-14 beboere, som melder sig til oprydningsdagen.

For at øvrige medlemmer også skal have mulighed for at deltage, vil der blive udsendt en meddelelse inden selve dagen.

Lene Hartvig Mikkelsen påpeger, at vi jo har **snerydningspligt** på vores private veje, men oplever at sneen lægger sig som is på fliserne, så det er svært at komme i bund. Foreslår, at der opstilles **depoter med grus** flere steder.

Nils Danielsen oplyser, at kommunen generelt er ophørt med at opstille gruskasser og at vores ene kasse på Fensmarks Alle er en særaftale med George Nielsen. Bestyrelsen kan tage problemet op.

Palle Knudsen oplyser, at han har en bekendt, som foretager snerydning og at han gerne vil indhente et tilbud. I øvrigt nævnes problemet med manglende afhentning af affald i vinter, hvor kun 1 ud af 5 manglende afhentninger burde kunne begrundes med manglende snerydning. Vil kræve 10% i refusion.

Rikke Hartmann Pedersen nævner problemet med **fiskeri i søen**. Børn som fanger et par haletudser er selvfølgelig OK, men måske burde der opsættes skilte med "fiskeri forbudt" af hensyn til karperne. Nils Danielsen mener, at skiltene i så fald bør være ved indgangene til fællesarealet samt måske ved hullerne i hegnet mod Farumsødal. Palle Knudsen påpeger at medlemmer af grundejerforeningen og deres familie principielt har tilladelse til at fiske i søen, men at det ifølge gældende regler for fiskeri i ferskvand kræver fisketegn og tilladelse for fremmede.

Solveig Ryel efterspørger en egentlig plan for fældning og plantning af træer fra bestyrelsens side. Formanden lover at spørgsmålet igen vil blive vendt i bestyrelsen, men lover ikke nogen plan.

Sluttelig takker formanden dirigenten og de fremmødte medlemmer.

Farum den 11. april 2005

---

Dirigent  
Palle Knudsen

---

Referent  
Lene Udby

---

Formand  
Nils Danielsen

