***Furesølund***

***G/F Furesølund***

Forslag til ændringer af Vedtægter og Deklaration

Ekstraordinær generalforsamling d. 18. december 2018

Grundejerforeningen Furesølund

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Forslag | Paragraf | Nuværende tekst: | Forslag til ændring: |
| 1 | Vedtægter §3 | (...) i det omfang nævnte anlæg ikke tilhører eller senere overtages, vedligeholdes, renholdes og drives af offentlige myndigheder, **NESA** eller lignende institutioner. | (...) i det omfang nævnte anlæg ikke tilhører eller senere overtages, vedligeholdes, renholdes og drives af offentlige myndigheder, **forsyningsvirksomheder** eller lignende institutioner. |
|  | Vedtægter §4 | Medlem af foreningen er enhver parcelhuskøber af matr.nr. **1 a, 1 e, 1 ss - 1 abf, 1 cg, 1 abk - 1 acf, 1 acn - 1 afp,** alle inklusive, alle af Farumgård, Farum Sogn, i alt 353 parceller, og/eller parceller, udstykket fra ovennævnte ejendom. | Medlem af foreningen er enhver parcelhuskøber af matr.nr. **1a, 1cg, 1ss-1abf, 1abk-1acf, 1acn-1afp, 1ahy-1ahæ, 1aia-1aid**, alle inklusive, alle af Farumgård, Farum Sogn, i alt 353 parceller, og/eller parceller, udstykket fra ovennævnte ejendom. |
|  | Deklaration | Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. **1a, 1e, 1ss-1xr, 1yx-1abf, 1cg og 1abg-1abp**, alle inkl., alle af Farumgård, Farum Sogn pålægger herved de nævnte ejendomme følgende servitutter: | Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. **1a, 1cg, 1ss-1abf, 1abk-1acf, 1acn-1afp, 1ahy-1ahæ, 1aia-1aid**, alle inkl., alle af Farumgård, Farum Sogn pålægger herved de nævnte ejendomme følgende servitutter: |
|  | Deklaration §6 | Antennemasten opsættes efter aftale mellem bygherren og Farum kommunalbestyrelse. | Udgår |
|  |  | (...) medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, fjernvarmeværket, **NESA** eller lignende institutioner, (...) | (...) medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, fjernvarmeværket, **elværket** eller lignende institutioner, (...) |
|  |  | Såfremt den enkelte parcelejer ikke lader foretage forsvarlig reparation af ledninger eller anlæg, der tilhører ham, er grundejerforeningen, varmeværket, kommunen, vandværket, **NESA** m.v. berettiget til at lade arbejdet udføre for ejerens regning og risiko. | Såfremt den enkelte parcelejer ikke lader foretage forsvarlig reparation af ledninger eller anlæg, der tilhører ham, er grundejerforeningen, varmeværket, kommunen, vandværket, **elværket** m.v. berettiget til at lade arbejdet udføre for ejerens regning og risiko. |
|  | Deklaration §7 | Ejendommen forsynes med vand fra **Andelsselskabet Farum Vandværk**, og de enkelte grundejere er forpligtede til at respektere vandværkets love og vedtægter til enhver tid. | Ejendommen forsynes med vand fra **Furesø Vandforsyning**, og de enkelte grundejere er forpligtede til at respektere vandværkets love og vedtægter til enhver tid. |
|  | Deklaration §9 | (...) i det omfang udgifterne ikke bæres af offentlige myndigheder, **NESA** eller lignende institutioner. | (...) i det omfang udgifterne ikke bæres af offentlige myndigheder, **forsyningsvirksomheder** eller lignende institutioner. |
|  |  | Foreningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af **Farum** kommunalbestyrelse. | Foreningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af **Furesø** kommunalbestyrelse. |
|  | Deklaration §11 | Påtaleret i henhold til nævnte deklaration tilkommer Farum kommunalbestyrelse og ejendommens nuværende ejere, så længe disse har usolgte ejendomme. | Udgår |
|  |  | **Derefter tilkommer påtaleretten alene Farum** kommunalbestyrelse og grundejerforeningen. | **Påtaleretten tilkommer alene Furesø** kommunalbestyrelse og grundejerforeningen. |
| 2 | Vedtægter §4 | Nyt afsnit | Foreningen kommunikerer primært digitalt – herunder indkaldelse til generalforsamling og kontingentopkrævninger – dog undtaget de nedenfor nævnte undtagelser. Al information bliver sendt via mail og lagt på hjemmesiden.  Hvis medlemmet ønsker at modtage digital information fra bestyrelsen skal medlemmet registrere sig i det digitale informationssystem, som foreningen til enhver tid anvender.  Bestyrelsen sender information til den eller de mailadresser, som medlemmet har oplyst. Det er medlemmets eget ansvar, at de afgivne oplysninger til enhver tid er korrekte.  Hvis medlemmet ikke ønsker at benytte det digitale informationssystem, skal medlemmet selv opsøge informationerne på foreningens hjemmeside. Dog kan medlemmer, der af Furesø Kommune eller anden myndighed er godkendt til at ikke at benytte E-boks, få omdelt kopi af informationerne med fysisk post på dennes parcel. |
|  | Vedtægter §9 | Desuden udsendes skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem på dennes parcel uden at dette har betydning for generalforsamlingens lovlighed. | Desuden udsendes skriftlig meddelelse **med den elektroniske teknologi, der til enhver tid er den mest hensigtsmæssige** til hvert enkelt medlem uden at dette har betydning for generalforsamlingens lovlighed. |
|  |  | Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på denne ordinære generalforsamling, skal være sekretæren i hænde senest 18 dage før generalforsamlingen og udsendes til medlemmerne senest 8 dage før generalforsamlingen. | Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på denne ordinære generalforsamling, skal være sekretæren i hænde senest 18 dage før generalforsamlingen og udsendes til medlemmerne senest 8 dage før generalforsamlingen **med den elektroniske teknologi, der til enhver tid er den mest hensigtsmæssige**. |
|  | Vedtægter §14 | Bestyrelsen er forpligtet til skriftligt at informere foreningens medlemmer, parcelvis, om alle slags forhold, der kan anses at have væsentlig interesse for bebyggelsens beboere. | Bestyrelsen er forpligtet til skriftligt **med den elektroniske teknologi, der til enhver tid er den mest hensigtsmæssige,** at informere foreningens medlemmer, parcelvis, om alle slags forhold, der kan anses at have væsentlig interesse for bebyggelsens beboere. |
|  |  | Nyt afsnit | Bestyrelsen beslutter hvilken elektronisk teknologi, der er til enhver tid er den mest hensigtsmæssige til information om foreningen. |
| 3 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Tagsten:  Tagsten skal enten være de oprindelige tagsten fra B&C Trading, Viborg - UMBRA CENY 2 eller udskiftes med B&C cementtagsten, Dobbelt S-profil i farven skifer/skifergrå.  Skulle disse tagsten været udgået, skal bestyrelsen med op til 4 ugers varsel kunne henvise til en eller flere typer tagsten, som kan erstatte disse.  Tagsten må ikke være glacerede og må ikke males. |
| 4 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Mursten:  Alle udefra synlige mursten, også på kædehusenes skorsten, skal ved udskiftning bevare den originale størrelse, struktur og farve i det omfang det overhovedet er muligt.  Det skal være maskin-sten (ikke hånd- eller blødstrøgen), i farven gul med en anelse grønt i.  Bestyrelsen skal med op til 4 ugers varsel kunne henvise til en eller flere typer mursten, der opfylder dette krav.  Mursten må ikke pudses, males eller beklædes med andre materialer. |
| 5 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Facade-plader:  De originale Steni facadeplader må alene udskiftes med plader der i farver og struktur svarer til de originale.  Bestyrelsen skal med op til 4 ugers varsel kunne henvise til en eller flere typer plader, der opfylder dette krav.  Facadepladerne må ikke males eller beklædes med andre materialer.  Ovenstående gælder for facadeplader placeret følgende steder: |
| a |  |  | På rækkehusets forside mod garagen under vinduerne på 1. sal i hele husets bredde |
| b |  |  | På rækkehusets forside mod garagen under vinduerne i stueplan i hele husets bredde - for rækkehuse uden kælder dog kun lige under vinduerne ud mod garagen. |
| c |  |  | På rækkehusets haveside mellem stueetage og 1. sal i hele husets bredde |
| 6 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Træ-facader på husene: |
| a |  |  | Undersiden af tagudhæng på rækkehusene er malet mørkebrun og skal vedligeholdes med en mørkebrun, rødbrun eller sort farve.  Alt andet træværk på husenes facader inkl. (men ikke begrænset til) facadebeklædning, vinduesrammer, døre, karme, lister, sternbrædder, vindskeder mv. skal være malet sort.  Hvor det originale træ måtte være udskiftet til andre materialer skal dette ligeledes være sort. |
| b |  | Afhængig af 6a | Dog kan kædehuse på havesiden (men ikke på den facade der vender ud mod stam- eller stikvej) også vælge farven hvid. |
| 6X |  | Forslag fra K-47 om alternativ tekst til 6a+b | Undersiden af tagudhæng på rækkehusene er malet mørkebrun og skal vedligeholdes med en mørkebrun, rødbrun eller sort farve.  Alt andet træværk på husenes facader inkl. (men ikke begrænset til) facadebeklædning, vinduesrammer, døre, karme, lister, sternbrædder, vindskeder mv. skal være malet sort **eller hvidt**.  Hvor det originale træ måtte være udskiftet til andre materialer skal dette ligeledes være sort. |
| 7 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Balkon og rækværk: |
| a |  |  | Plankerne på balkonen skal være naturfarvede, mørkegrønne, mørkebrune eller sorte. |
| b |  |  | Brædderne på rækværket skal være mørkegrønne, mørkebrune eller sorte, og metalstængerne skal være metalgrå eller sorte. |
| c |  |  | De bærende bjælker under balkonen skal være sorte. |
| 8A | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Hoveddør:  Selve hoveddøren (dørbladet) skal udvendigt være sort, men må gerne indeholde en eller flere glasruder.  Karme, gerigter, lister m.v. skal udvendigt være sort.  Dørtrin er undtaget for denne regel. |
| 8B |  | Alternativ tekst, der tillader kædehusene en hvid hoveddør | Hoveddør:  For rækkehuse skal selve hoveddøren (dørbladet) udvendigt være sort, men må gerne indeholde en eller flere glasruder.  Karme, gerigter, lister m.v. skal udvendigt være sort.  For kædehuse skal selve hoveddøren (dørbladet) udvendigt være sort eller hvidt, men må gerne indeholde en eller flere glasruder.  Karme, gerigter, lister m.v. skal udvendigt være sorte eller hvide.  Dørtrin er undtaget for denne regel. |
| 8X |  | Forslag fra K-47 om alternativ tekst | Hoveddør:  Selve hoveddøren (dørbladet) skal udvendigt være sort **eller hvid**, men må gerne indeholde en eller flere glasruder.  Karme, gerigter, lister m.v. skal udvendigt være sort.  Dørtrin er undtaget for denne regel. |
| 9 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Vinduer (formater og placering): |
| a |  |  | Alt omkring vinduer, altan- og terrassedøre inkl. (men ikke begrænset til) rammer, karme, lister og evt. sprosser skal udvendigt være sort. |
| b |  | Afhængig af 9a | Dog kan kædehuse på havesiden (men ikke på den facade der vender ud mod stam- eller stikvej) også vælge farven hvid. |
| 9X |  | Forslag fra K-47 om alternativ tekst til 9a+b | Alt omkring vinduer, altan- og terrassedøre inkl. (men ikke begrænset til) rammer, karme, lister og evt. sprosser skal udvendigt være sort **eller hvidt**. |
| c |  |  | For rækkehuse gives der mulighed for i samme niveau at placere yderligere 1-2 tagvinduer med samme mål og af samme type som det eksisterende tagvindue mod havesiden (vest). Tagvinduerne skal placeres symmetrisk om det eksisterende vindue i hvert deres spærfag. |
| d |  |  | For rækkehuse gives der mulighed for at placere et oplukkeligt, delt tagvindue (fx Cabrio Tagaltan Velux GDL) mod vest. Vinduet placeres nedenfor, og i flugt med bestående tagvindue. |
| e |  |  | For rækkehuse kan der på 1. sal mod vest opsætte et ekstra, mindre vindue (mål og placering som K-106) i hvert af de to værelser. |
| f |  |  | For kædehuse uden naboer mod bryggers og badeværelse kan der opsætte op til 3 små vinduer (mål og placering som T-11) i denne væg. |
| 10 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Fortrappe med og uden gelænder: |
| a |  |  | Trappetrin og evt. gelænder foran rækkehusenes hoveddør skal være naturfarvede, brune eller sorte. |
| b |  |  | For rækkehuse med kælder skal metalstativet, der holder trappetrin og gelænder, være metalgråt eller sort. |
| c |  |  | For rækkehuse uden kælder skal stativet, der holder trinene, være brunt, grønt, gråt eller sort. |
| 11 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Plantekasser foran rækkehuse uden kælder:  De originale plantekasser foran rækkehuse uden kælder skal holdes i farverne, natur, grøn, brun eller sort, og stolperne skal være sorte. |
| 12 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Tagrender på hus og garage:  På alle rækkehuse skal tagrenderne være firkantede og af zink.  På alle kædehuse skal tagrenderne være firkantede eller runde og af zink eller stål.  På alle rækkehusenes carport og garage skal tagrenderne være runde og af zink eller stål. |
| 13 | Deklaration §2 | Nyt afsnit | Carport/garage: |
| a |  |  | Facadeplader/flader, døre og porte skal matrikelvis være ensfarvede og overholde den vedtagne farveskala.  Alt andet træværk på carport/garage inkl. (men ikke begrænset til) stolper, spær, sternbrædder, vindskeder, dækbræt m.v. skal være malet sort.  Hvor det originale træ måtte være udskiftet til andre materialer skal dette males i ovenstående farver. |
| 13X |  | Forslag fra K-47 om alternativ tekst til 13a | Facadeplader/flader, døre og porte skal matrikelvis være ensfarvede og overholde den vedtagne farveskala.  Alt andet træværk på carport/garage inkl. (men ikke begrænset til) stolper, spær, sternbrædder, vindskeder, dækbræt m.v. skal være malet sort **eller hvidt**.  Hvor det originale træ måtte være udskiftet til andre materialer skal dette males i ovenstående farver. |
| b |  |  | Rækkehusenes carport var oprindeligt en atriumgård (dvs. uden tag). Det er tilladt at overdække carporten med PVC-plader (klar trapez-profil). |
| 14  a | Deklaration §3 | Fortove på de enkelte rækkehuses arealer må ikke spærres for almindelig gående færdsel. | Fortove på de enkelte rækkehuses arealer må ikke spærres for almindelig gående færdsel. **Der skal desuden være plads til at barnevogne, klapvogne, trækvogne, rollatorer, kørestole og lignende på op til 100 cm i bredden kan passere uhindret.** |
| b |  | Nyt afsnit | Enderækkehuse ud mod Tornehøjstien kan spærre deres fortov af ud mod Tornehøjstien, forudsat at der er en oplukkelig låge. |
| 15  a | Deklaration §4 | Al parkering af busser, camping**-, last-, flytte- eller fragtvogne eller lignende** er forbudt på eller **ud for** parcellerne, medmindre det sker for at foretage almindelig af- eller pålæsning. | Al parkering af busser, camping**vogne, autocampere, lastvogne, flyttebiler eller lignende - samt alle køretøjer over 3.500 kg totalvægt - samt køretøjer og anhængere der måler mere end B 255 x L 550 x H 208 cm -** er forbudt på eller **udenfor** parcellerne, medmindre det sker for at foretage almindelig af- eller pålæsning. |
| b |  |  | Anhængere må ikke henstilles udenfor parcellerne, når de ikke er under almindelig af- og pålæsning. |
| c |  |  | For campingvogne og autocampere accepteres det, at af- og pålæsning kan tage op til 24 timer. |
| d |  |  | Både og joller af enhver art og størrelse må ikke henstilles udenfor parcellerne. |
| 16  a | Deklaration §5 | Nyt afsnit | Hvor der oprindeligt var plantet hæk (liguster atrovirens) må denne ikke fjernes eller erstattes af hegn eller anden type hæk.  Dog gælder det for kædehuse, der har fået arealoverført en ekstra strimmel jord på havesiden, at der må opsættes hegn ved det nye skel i overensstemmelse med reglerne i lokalplanen for højde over sti-/sokkel-niveau. |
| b |  |  | Mellem alle rækkehusene er der på havesiden et flethegn. Dette skal holdes i farven natur, grøn, brun eller sort, og stolpen skal være sort. Flethegn mellem naboer må ikke udskiftes til hæk eller en anden type hegn. |
| c |  |  | Nordvendte enderækkehuse, der ligger op til en sti, har et hegn i hele havens længde ud mod stien. Dette må gerne udskiftes til en anden type hegn - i samme højde som det oprindelige hegn. |
| d |  | Forslag fra M-172 – dog omformuleret af bestyrelsen | Rækkehuse, der støder op imod Fiskebækstien, må gerne opsætte hegn ud mod Fiskebækstien – i overensstemmelse med reglerne i lokalplanen for højde over sti-/sokkel-niveau. |
|  |  |  |  |

Kommentarer til de enkelte forslag

Diverse faktuelle ændringer

**Forslag 1:**

NESA – findes ikke mere. Har heddet DONG og nu Ørsted, men vi kan lige så godt refererer til et generelt elværk eller en forsyningsvirksomhed.

1ahy-1ahæ og 1aia-1aid er 7 nye matrikelnumre på fællesarealer opstået i 2002 via ny lov.

1e har aldrig tilhørt Furesølund. Det er spejderhytten på Frederiksborgvej.

De 353 ejendomme omfatter 1ss-1abf, 1abk-1acf, 1acn-1afp - og ikke kun 1ss-1xr, 1yx-1abp.

I deklarationsbegæringen til tinglysning nævnes dog matriklerne:1a, 1e, 1cg, 1ss-1xr, 1yx-1afp.

Det efterlader fortsat matriklerne 1xs-1yv udenfor deklarationen, ligesom en række ikke-eksisterende matrikler er med i deklarationen.

Antennemasten er fjernet for længe siden.

Vi modtager vores vand fra Furesø Vandforsyning.

Kommunen hedder nu Furesø. Der refereres fortsat til Farum kommune flere steder, og i historiske sammenhænge giver det fortsat mening.

Dele af afsnittet om påtaleret er forældet.

Elektronisk kommunikation/e-mail

**Forslag 2:**

Vi vil fremover kommunikere med beboerne via mail, hvilket er nemmere, hurtigere, billigere og på alle måder mere praktisk. For at kunne gøre det, skal vi have lavet nogle tilføjelser til vores Vedtægter. Vi vælger at formulere det som ”den elektroniske teknologi, der til enhver tid er den mest hensigtsmæssige” for at gøre reglen fremtidssikret. Formuleringen er lånt fra en anden forenings vedtægter, som er udarbejdet af en advokat.

§2. Bebyggelse

Forslag 2-13 vedrører alle bebyggelsens udseende. Den oprindelige §2 lød:

”*Den af de nuværende ejere projekterede og af Farum kommunalbestyrelse godkendte bebyggelse må ikke ved ombygning ændres, således at det udseende, som den samlede bebyggelse har, ændres. Ej heller må facadernes farve ændres. På grundene må ikke opføres yderligere tilbygninger, skure eller lignende.*”

Ved generalforsamlingen 22/3-1990 besluttedes følgende ændring:

”*~~Ej heller må facadernes farve ændres.~~ Facaderne skal fremstå i farver, der af grundejerforeningen fastlægges i en farveskala, som bevarer bebyggelsens harmoniske udseende.*”

Udover den allerede gældende farve (drivtømmergrå) besluttes hele farveskalaen “Gori 77 Kystfarver”, som består af Kridt, Anholt, Flint, Ler, Stengrå, Sand, Kalkgrå, Grus, Marehalm og Strandeng.

Til generalforsamlingen i 1993 er det gået op for beboerne, at teksten fra 1990 vedrører alle træfacader. Det sker efter at M-7 har malet sin husfacade. Det var faktisk ikke dét flertallet af beboerne havde tænkt sig, men nu var det i mellemtiden kommet med i lokalplan 18.3, som kommunen ikke vil ændre.

Ved generalforsamling 17/3-1994 blev følgende fortolkning af lokalplan 18.3 §7.4 vedtaget:

”*Facader på garager og carporte skal fremstå i farver, der af grundejerforeningen fastlægges i en farveskala, som bevarer bebyggelsens harmoniske udseende. Husfacader mod vej og sti skal fremstå med sort træværk, gule sten og hvidgrå facadeplader på rækkehuse. Allerede foretagede ændringer på husfacaders farver mod vej og sti skal næste gang de males fremstå med sort træværk. Såfremt nymaling ikke har fundet sted forinden, skal dette ske senest ved ejerskifte.*”

Byrådet har efterfølgende skriftligt tilkendegivet, at man vil lægge afgørende vægt på denne fortolkning.

På et tidspunkt efterfølgende forsvinder Marehalm og Strandeng (udgået?), og da Gori 77 udfases og erstattes af Gori 88 forsvinder farverne Kalkgrå og Grus.

De følgende forslag er alle udarbejdet i et forsøg på at bevare det oprindelige, ensartede udtryk – under hensyntagen til de mindre justeringer, som en stor del af beboerne allerede har foretaget.

**Forslag 3 - Tagsten**

Har endnu ikke været et problem, men det er taget med for at være på den sikre side.

Kan fås hos Monier/La Farge Roofing www.monier.dk

**Forslag 4 - Mursten**

Efter branden på Tornehøj blev der anvendt mursten i en nuance der viste sig at være en anelse forkert. Derfor denne præcisering for det tilfælde, at nogen igen skulle få behov for nye mursten.

Følgende sten, som også er godkendt af kommunen, anbefales:

Wienerberger, W 311 Gul reduceret (wienerberger.dk/produkter/w-311-gul-reduceret)

**Forslag 5 - Facade-plader**

De grå-hvide facadeplader er noget af det mest karakteristiske ved rækkehusene, og derfor essentielt for bebyggelsens ensartede udseende. Forslaget er dog delt op i a, b og c, idet ikke alle pladerne er lige synlige udefra, og måske derfor ikke lige væsentlige for det ”ensartede udtryk”.

Den originale Steni-plade er udgået for længe siden. I 2013 kunne man få en model Imago SN-20 som lignede meget, men den er sidenhen også udgået.

Bestyrelsen har nogle vareprøver på eksisterende modeller (2018), og vil udpege den mest vellignende

**Forslag 6 - Træ-facader på husene**

Fælles for alle husene er kombinationen af mursten og sort træ. De sorte træ-facader er dermed en af de væsentligste faktorer, hvis husene skal være ensartede.

Forslag 6b er et udtryk for, at det måske ikke betyder så meget for det ”ensartede udtryk”, om træ-facaderne, der vender ud mod kædehusenes haver, er sorte eller hvide, da de ikke er særligt synlige udefra.

Alt træværk på husenes facader skal vedligeholdes med “Ibenholt træimprægnering” (Medd.19740814)

**Forslag 7 - Balkon og rækværk**

Her er der allerede en vis udbredt variation, men spørgsmålet er, om det ikke ville være rimeligt at begrænse farvevalget til et mindre men rimeligt udvalg.

Rækværk og planker på balkonen var oprindeligt natur-farvede. Trykimprægnering gav dem en svag grønlig nuance. Metalstængerne var metalgrå. Bjælkerne var sorte.

**Forslag 8 - Hoveddør**

For at kunne bevare det ”ensartede udtryk” er det vigtigt, at især rækkehusene alle bibeholder den sorte hoveddør.

Det burde ideelt set også gælde for kædehusene, men på den anden side er de ikke så synlige udefra, og man kan kun se én ad gangen. Derfor stiller vi også et alternativt forslag, der giver kædehusene et alternativt farvevalg

**Forslag 9 - Vinduer**

Forslag 9b er et udtryk for, at det måske ikke betyder så meget for det ”ensartede udtryk”, om vinduerne, der vender ud mod kædehusenes haver, er sorte eller hvide, da de ikke er særligt synlige udefra.

Forslag 9c er allerede vedtaget på en generalforsamling, men er aldrig blevet skrevet ind i deklarationen.

Generalforsamling 19. marts 1998: Der gives mulighed for i samme niveau at placere yderligere 1-2 tagvinduer med samme mål og af samme type som det eksisterende tagvindue mod havesiden (vest). Tagvinduerne skal placeres symmetrisk om det eksisterende vindue i hvert deres spærfag.

Forslag 9d er allerede vedtaget på en generalforsamling, men er aldrig blevet skrevet ind i deklarationen.

Generalforsamling 10. marts 2003: Der gives mulighed for at placere et oplukkeligt, delt tagvindue (Cabrio Tagaltan Velux GDL) mod vest. Vinduet placeres nedenfor, og i flugt med bestående tagvindue.

Forslag 9e og 9f er udtryk for nogle tiltag som allerede eksisterer, men som (vistnok) aldrig har været oppe på en generalforsamling. Løsningen i 9f er der givet konkret dispensation til fra kommunen.

**Forslag 10 - Fortrappe med og uden gelænder**

Er taget med for fuldstændighedens skyld.

Trappetrin og gelænder (kun ved kælder) var oprindeligt natur-farvede. Trykimprægnering gav dem en svag grønlig nuance.

**Forslag 11 - Plantekasser foran rækkehuse uden kælder**

Er taget med for fuldstændighedens skyld.

**Forslag 12 - Tagrender på hus og garage**

For at kunne bevare det ”ensartede udtryk” er det vigtigt, at især rækkehusene fortsat benytter firkantede tagrender rundt om hele blokken, og at disse fortsat er af zink.

På kædehusene er dette ikke helt så vigtigt, da hvert hus har sin egen tagrende, og de fleste har allerede udskiftet de oprindelige firkantede tagrender i zink med runde i stål eller zink.

På rækkehusenes garage og carport er tagrenden placeret mere diskret, men bør fortsat være runde og af zink eller stål.

**Forslag 13 - Carport/garage**

Blot en præcisering af en tidligere generalforsamlingsbeslutning (se indledning til §2).

Forslag 13b er taget med for fuldstændighedens skyld.

LP 18.3 §7.4: I delområde A skal facaderne fremstå i farver, der af grundejerforeningen fastlægges i en farveskala, som bevarer bebyggelsens harmoniske udseende.

LP 18.3 §7.6: I delområde A skal garagebygninger, carporte, udhuse, udestuer mv. have fladt tag inddækket med vandret stern.

PVC-plader omtales i “At Bo I Furesølund”, 1. udg, 1989

§3. Veje, stier og fællesarealer

**Forslag 14 - Fortovspassage**

Beboerne har tidligere været enige om, at man gerne ville afspærre fortovene foran rækkehusene, men det blev afvist af kommunen. Ifølge dem SKAL der være åbent for passage til fods. Hvor meget plads dette kræver, vil vi gerne have fastsat. De 100 cm er blot et oplæg til diskussion.

Generalforsamling 1973, 23. maj - 311 medlemmer, 212 repræsenteret, 11 ved fuldmagt

Pkt. 9: Udstykningsdeklarationens § 3 vedr. fortove.

a) Kun afskærmning blokvis mod nord og syd (for enderne)

b) Mellem matriklerne, men kun hvis der er enighed i blokken

Forslag om at ændre deklarationen vedtages med 98 mod 63.

Forslag a) vælges med 100 stemmer mod 57 for b)

Skrivelse fra kommunen 24. juli 1973 j.nr. A 25.2

Kommunen har blankt afvist at ændre deklarationen om fortove. Evt. opsatte hegn skal straks fjernes igen. Der skal være uhindret passage på fortovene.

Møde med kommunen 7. september 1973

Det accepteres, at der opsættes hegn i de sydlige ender af rækkerne, hvor fortovet ender i et bed. I de nordlige ender mod Stavnsholtvej bibeholder man spærringen indtil der er opsat hegn mellem sti og kørebanen. Der gives tilladelse til at lave åbninger i alle hegn fra stikveje mod cykelsti, så cykler og knallerter ikke skal via fortovet langs husene. I samme ombæring accepteres det, at der oprettes sluser mellem stisystem og fortove, så kun gående kan passere.

Forslag 14b er kommet til på baggrund af det forhold, at der for længe siden er opsat hegn mellem Tornehøjstien og Stavnsholtvej, hvorfor tilladelsen til de opsatte hegn i princippet ikke længere er gældende. Forslaget er et forsøg på at komme dette forhold i møde. Det vil muligvis slet ikke kunne godkendes af kommunen, men derfor kan vi jo godt stemme om det alligevel.

§4. Parkering

**Forslag 15 - Parkering**

Hensigten med den nuværende paragraf er, at undgå ’større’ køretøjer i vores område. Men formuleringen er lidt upræcis, og det vil vi prøve at gøre op med. Vores tanke er, at det ikke skal være tilladt at parkere med køretøjer der er så store, at de ikke ville kunne holde parkeret i en af rækkehusenes carporte.

Da vejen er en privat fællesvej med offentlig adgang, kan vi ikke regulere hvem og hvor mange der parkerer i vores område. Men vi kan regulere hvilke typer køretøjer, der må parkere her.

Alt skal kunne holde parkeret i en standard rækkehus-carport på ca. B 282 x L 555 x H 208, og person- og varebiler må ifølge loven max være B 255 x L 1200 x H 400, men man opererer normalt (når man indretter trafikanlæg mv.) med max mål på B 175 x L 475 x H 400

LP 18.3 §8.3 (Ubebyggede arealer): Oplagring/opbevaring af større både (kølbåde) og af uindregistrerede køretøjer herunder uindregistrerede campingvogne må ikke finde sted.

§5. Hegn og have

**Forslag 16 - Hæk og hegn**

Opr. deklaration, 6/3-1970: De af sælgerne opsatte faste og levende hegn (liguster atrovirens, der skal holdes klippet i en højde af 1,80 m) skal forblive i uændret skikkelse, og herudover må der kun opsættes trådhegn i 1,20 m højde.

LP 18.3 §8.2 (Ubebyggede arealer): I delområde A må kun - udover de oprindeligt opsatte faste og levende hegn - opsættes flethegn, trådhegn eller levende hegn (liguster atrovirens). Højden af sådanne opsatte hegn må maks. være 1,80 m over stiniveau eller 1,20 m over sokkelniveau.

**Forslag 6X, 8X, 9X og 13X**

Da Furesølund for snart 50 år siden blev opført, var det populært med sorte vinduer og facader, og med indvendige trælofter, der med tiden blev mørkere og mørkere. Tiden er imidlertid løbet fra det mørke look.

Lige som mange andre af beboerne har vi et ønske om, at vores hus fremstår lyst og venligt, både ude og inde. Men da smag og behag jo er forskelligt, bør vores regler give mulighed for, at man frit kan vælge, om man ønsker at bibeholde sort træværk på kædehusenes facader og vinduer, eller om man vil vælge hvidt som alternativ. Begge dele passer fint sammen med den sorte stern og det sorte tag, men hvidt giver en god kontrast.

Og så har hvide vinduer i mange år været dansk standard.1) De reflekterer lyset ind i stuerne2), der derved bliver lysere, og de er op til 40 % billigere end vinduer, der er sorte udvendigt.3)

Derfor foreslås det at ændre forslag 6,8 9 og 13, så der bliver muligt at vælge både sort og hvidt, der begge er indeholdt i de af bestyrelsen godkendte standardfarver.

Med venlig hilsen

Harriet og Michael Colding-Jørgensen

Kielshøj 47

Bestyrelsen har følgende bemærkninger:

1) Der er ikke nogen farve på vinduer der er ”dansk standard”.

2) Der er praktisk talt ingen refleksion fra rammen, som sidder udvendigt og lodret.

3) Det er muligt, at man kan finde en forhandler, der tager så meget ekstra for at male vinduerne sorte. Men det er også muligt at få det langt billigere, og nogle steder helt uden tillæg.

**Forslag 16d**

Der står nordvendte enderækkehuse, der ligger op til en sti, har et hegn i hele havens længde ud mod stien. Dette må gerne udskiftes til en anden type hegn – i samme højde som det oprindelige hegn.

Der skal da tilføjes samme gældende regel for de huse der ligger med have siden mod motorvejen, da disse er specielt udsatte ift. Den sti der går langs haven, hele vejen fra centeret og forbi både Tornehøj, Maglehøj og Kielshøj.

I mit tilfælde var der ikke nogen hæk, men dette hegn, som jeg er meget glad for ift. Hvor mit hus er beliggende, så det vil jeg ikke skifte med en hæk jeg skal vente på vokser op.

Folk har generelt sat rigtig mange forskellige hegn op, så det er jo en ulige kamp at tage op, hvis man vil have så mange mennesker til at skifte deres hegn.

Det kunne være at man skulle starte med at gøre farven ens på alle huse…ikke kystfarver som er mange farver, men én farve som folk ikke er i tvivl om.

Mvh

Mette Christensen

M-172