

OG Bestyrelses møde d. 22/6-2022

Tilstede: Bjarne Brejner, Karl Aage, Casper, Wagner, Peter Simone

Referent: Ninna

Bilag 1: Trends omkring legepladser

Bilag 2: Rørmosens kommentarer til GF2022-referatet

AGENDA:

1. Velkomst v/Simone

- Valg af referent

- Fastlægge møderække for det kommende bestyrelsessår.

2. Interne processer

2a. Vi skal finde et format for referat

2b. Vi skal gennemgå budget og tilrette hvad afstemningen gav mulighed for samt overveje om detaljeringsgraden skal tilpasses parcelhusejernes landsforenings anbefalinger allerede i 2022.

3. Vi skal skabe et overblik over de kommende opgaver som vi ved ligger allerede nu.

4. Vi skal genbesøge udvalgene - nye ansigter/ Nye udvalg. Er der interesse for at vi skaber et udvalg der følger energi og et udvalg der følger støjreducerende tiltag? Hvis der er stemning herfor i jeres foreninger, så få spurgt om I har beboere med kompetencer og interesse.

5. Hjertestartere

6. eventuelt

Punkt 1. Velkomst v/Simone og valg af referent:

Der blev budt velkommen til første rigtige bestyrelsesmøde og valgt referent for dette møde, som blev Ninna fra AB1. Der blev planlagt møder for året 2022/23.

Planlagte møder samt tidspunkt: 19:00-21:00

30/8 – Rørrose Parkvej 5 - hos Wagner

8/11- Korsbjerg vænget 104 - Simone

17/1- 2023 – Korsbjerg Vænget 104 - Simone

28/2 – 2023 – Rørrose Parkvej 39 - Ninna

Punkt 2 - 2a. og 2b.: Interne Processer:

2.a: Referat processer:

**Layout/skabelon – punkt overgår til næste møde.*

- Det vi er kommet til enighed om er følgende:

Hver forening skal have deres pointer med i referatet, så alle OG's beboere kan se at alle foreningernes pointer og holdninger kommer frem.

Alle referater ligger på Dropbox og kommenteres der igennem af bestyrelsen.

Vi var enige om følgende:

Alle referater lægges på Dropbox, hvor bestyrelsens medlemmer kan fremsætte kommentarer inden for en uge. Det tilrettede referat lægges igen på Dropbox, og er der ikke inden for 8 dage yderligere kommentarer, er referatet godkendt.

2.b: Budgetter:

- Budgettet skal kort gennemgås på alle bestyrelsesmøder. Så vi hele tiden ser om der er afvigelser fra det planlagte års budget. Og så skal detaljeringsgraden af budgettet tilpasses parcelhusejernes landsforenings anbefalinger. De skal være mere fyldestgørende og planlagte projekter skal være synlige med allokert beløb.

Der arbejdes aktivt med budgettet på de kommende bestyrelsesmøder og bliver endeligt besluttet i slutningen af året 2022.

3. Opgaver der allerede ligger nu, vi skal tage hånd om:

1. OG Generalforsamlinger fremadrettet:

1.a Referent og Dirigent: Alle i den nye bestyrelse mente at det var en god beslutning at det er en ekstern eller en beboer der er referent og dirigent. Det frigiver alle bestyrelsens medlemmerne til at være til stede og aktiv lyttende på mødet. Så dette vil blive benyttet til næste års OG-GF.

1.b Uklarheder i ordinært referat fra OG-GF.:

- Referatet fra den ordinære OG-generalforsamling, er der rettelser til som skal vedlægges og berigtiges på OG's webside
- Pointe fra bestyrelsen er at man ikke retter i et allerede godkendt referat. Og at man derfor ikke kan ændre i det godkendte, men at man kan lave NOTE om rettelse.

1.c - Dette års uklarheder til referat fra OG-GF:

- Wagner fra Rørmosen er kommet med et skriv på 16 punkter med uklarheder og rettelser som de gerne vil have vist på OG's hjemmeside. Disse er blevet læst og behandlet på bestyrelsesmødet og ud fra der har Wagner valgt hvilke punkter der skulle tilføjes.
- Følgende punkter bliver tilføjet. Jf. punkt 3 stk.1
- Rørmosens samlede kommentarer er vedlagt som bilag til nærværende referatpunkt

1.d - Dette års uklarheder til bestyrelsens beretning:

- Karl Aage fra HF1 har indsigelser til bestyrelsens beretning, som går på budgetter/forbrug på legepladser i OG. Karl Aage mener ikke at disse udtalelser er korrekte og vil derfor gerne have en NOTE til dette dokument, som siget at der har været flertal for optionerne - men at budgettet ikke er drøftet helt til bunds og derfor ikke overholdt.
- Denne note kommer der en udtalelse om som vedlægges OG ref. Når det er godkendt af samtlige bestyrelsesmedlemmer inde på Dropbox.

2. Snerydnings udbud:

- Vi blev alle enige om at vi afventer på kommunens tilbagemelding på overtagelse af stamvejen, og at vi udskyder tender på dette område og bibeholder den nuværende leverandør: AGRO SERVICE.
- **AKTION:** Simone undersøger priserne for det kommende år ved forlængelse af nuværende udbyder.

3. Stamvejen:

- Kommunen har selv åbnet dialogen om overtagelse af stamvejen, og den går på om vi stadig er interesseret i det vi har spurgt om de sidste par år. Dette har vi sagt ja til for at være i dialogen og høre hvad de har tænkt sig at overdragelsen skal gå på.
 - Vi formoder også at det er derfor at de har sat tæller/hastigheds målere på i områderne.
- Vi afventer kommunens tilbagemelding på området.

4. Regnskabsprogram til OG foreningen:

- Regnskab, budgetter og opkrævninger. Alle i bestyrelsen er enig om at det er ok med et program som revisor siger der kan bruges.

- **Aktion:** Bjarne Brejner undersøger om vi kan bruge programmet Foreningen LET. Pris 149kr. pr. md.

5. Logbog over de enkelte udvalg:

- Layout: Excel ark.

De kommer til at ligge på Dropbox i forlængelse af referater, til brug af bestyrelsen og vil blive opdateret af formanden for hvert udvalg som er et bestyrelsesmedlem.

- Alle i bestyrelsen er enige og hver formand i udvalget er ansvarlig for at få det Ajourført på OG B-møderne

4. Genbesøg af div. udvalg, årshjuls kontrakter og evt. nye oprettes:

1. Gartner kontrakt:

Udvalget består af: Karl Aage HF1 – Ole AB1- Glennie/Bjarne Ørum Senior BF.

Formand er: Karl Aage HF1

Vi gennemgik kort kontrakten/rammeaftalen og om vi havde tilføjelser til den. Følgende var der Enighed om:

- Græsslåning: Hver 10 dag.

- Rydning af natur græs området: 2 gange om året.

Rammeaftale bliver løbende justeret hvis behovet er for det på bestyrelsesmøderne.

- Vi omdøber **Søsudvalg til et Udeudvalg** – Dette er for at få vores udeområder inkl. søer til at fremstå så præsentable om muligt hel året rundt.

- Shelter pladsen ved HF1:

HF1 har meldt ud at de ikke er interesseret i at OG overtager sheltere på shelterpladsen og et flertal i OG's bestyrelse er enig heri. Shelteret er delvist opført på HF2's matrikel, hvilket HF2 giver lov til, såfremt HF1 frafalder efterfølgende at vinde hævde på kvadratmeterne på HF2's matrikel. Dette lover HF1.

2. Investeringsudvalget:

Består af: Simone, Bjarne Brejner og Bjarne Ørum fra bestyrelsen.

Formand er: Simone HF2.

Rørmosen/Wagner kommenterer: At vi ikke har stemt om at få bemyndigelse til at indgå en aftale med banken.

Men at det er besluttet skrevet til ref. på OG-Generalforsamlingen.

Rørmosen/Wagner bekræfter at de er ok med en plejefortale med en investerings rådgiver. Dette er også hvad der er aftalt på forhånd.

3. Legepladsudvalg:

Består af: Nicklas fra HF2 er udtrådt, Vibeke fra HF1 træder ind i udvalget, Rasmus AB1, Pernille AB1.

Formand er: Ninna AB1

4. Vejudvalg:

Medlemmer: Bjarne Brejner HF1, Bjarne Ørum SBF, Casper E4, Simone Salung HF2.

Formand: Casper Dreijøe

- Det nye asfalteret arbejde er der lunker ved det rettet T-kryds, det skal påpeges, Bjarne Brejner har taget billeder.

- Bjarne Ørum, ønsker at der blive indkaldt til et møde i udvalget inden sommeren, så den fremtidig plan for vej etablering bliver fulgt op.

- Planlagt møde d. 12/7 uge 28 kl.19:00 ved senior bofællesskabet.

5. NYT Støjudvalg: Trafik

Medlem: Simone HF2, Wagner Rørmosen, Carsten Holmboe Jensen, Rørmosen

Formand: Wagner fra Rørmosen

- Der bliver planlagt et møde efter sommeren.

6. NYT - Energi/oplysnings udvalg: vedr. den fremtidig fjernvarme i OG:

- Vi diskuteret at vi i de respektive foreningerne kunne lave udvalg og fremtidig varmekilde.

Pointen med dette er at vi mener at det er uden for formålsparagraffen i OG, at diskutere andet end hvad kommunen ligger ud i vores område, nemlig fjernvarme.

- OG's bestyrelsen vil i den hen sene ligger oplysninger op på hjemme siden www.rørmosen.dk hvad angår fjernvarme i 2024, og om hvordan man skal forholde sig som henholdsvis Ejer forening og Andels forening. Ved næste bestyrelsesmøde gennemgår vi de respektive foreningernes snakke om varmekilder, så vi får en god dialog om emnet for fremtiden.

**Alle udvalg er oprettet Jf. §18 stk. 8.*

Punkt 5. Hjerter starter/Peter Larsen AB2.:

- AB2 v/Peter Larsen informeret om at de i AB2 sætter en hjertestarter op i deres område.

Vi drøfter hvordan AB2 bedst får passer en ny hjertestarter ind i området.

Bekostningen af denne samt abonnement står AB2 selv for.

Det var ikke alle der mente at det er OG's ansvar at have disse opsat: HF1 og Rørmosen stemte imod.

Følgende var Neutrale: HF2. E4. og AB1.

- Casper Dreijøe hjælper Peter Larsen med at lave et kort over de nuværende hjertestartere i området.

Opsatte hjertestarter i området pt:

- **Kassemosevej ved siden af nr. 15 v. vandværket**

- **Ved Rema**

- **Ved bofællesskabet**

6. Eventuelt/indkommende punkter:

1. Ref. fra det konstitueret bestyrelsesmøde:

- Wagner fra Rørmosen vil gerne have ført til referat at han mener det er meget tyndt beskrevet.

Ved dette menes der eks. vis at formandsposten ikke er beskrevet som at der er blevet stemt om det.

Men at han bakker op om at Simone er formand

Tak for et godt møde

Bilag 1: Trends omkring legepladser

Trends ift. udvikling af seniorer og børnefamilier i vores område ift. legepladser

Indhold

Indledning

Der har længe været en diskussion mellem enkelte foreninger omkring legepladsernes eksistensberettigelse på sigt. Det har konkret udmøntet sig i et ønske om at der ikke hensættes til nye legepladser i 2038.

Etablering af legepladserne i 00'erne blev stemt igennem med overvældende flertal. Det samme gjorde forslaget om at hensætte til udskiftning 10 år senere. I 2021 og 2022 var der flertal for, at legepladserne skulle delvis fornys/helt udskiftes ligesom der i 2022 var flertal for at der endnu engang skulle hensættes til udskiftning af legeplads fra 2038.

På baggrund af diskussioner i OG's bestyrelse der tydeliggjorde at der i foreninger er en overvældende tilslutning/manglende tilslutning til legepladser blev det relevant at undersøge, hvad der gjorde sig gældende i vores demografiske sammensætning i de enkelte lokalforeninger, samt hvad vi på nuværende tidspunkt ved om de trends der kan påvirke behovet for legepladser i 2038.

Ud fra bilagene nedenfor kan man se, at vores huse appellerer til forskellige grupper, hvor ét-plans huse appellerer til seniorer og toplans huse appellerer til børnefamilier. Det er HOME der gør opmærksom på dette (bilag 2) Det afspejler meget godt den fordeling der er i OG's bestyrelse, hvor foreninger der har 2-plans huse, oplever stor tilslutning til legepladserne og foreninger med étplans huse oplever en lille tilslutning.

Derudover har Parcelhusejernes Landsforening haft en artikel for nylig der forudser at foreninger med tiden vil nedlægge legepladser, fordi de er for dyre at vedligeholde (se bilag 1), og dette vil være en trend, der kan påvirke behovet for at udskifte legepladser i 2038. Ligesom det også vil påvirke at antallet af seniorer i Furesø kommune vil stige frem til 2032, hvorefter tallet forventes at falde.

Som modsatrettede trends er, at Furesø en af de store tilflytterkommuner for børnefamilier (Link nedenfor)(bilag 3), ejendomsmæglere anvender legepladserne i deres salgsmateriale når huse i vores kvarter sættes til salg og der er en forståelse hos ejendomsmæglerne af at vores kvarter appellerer til børnefamilier og en forståelse af at antallet af børnefamilier er stigende i vores kommune (Bilag 4).

Bilag 1 – Parcelhusejernes landsforening (legepladser vil udfases på sigt):

Parcelhusejernes Landsforening har i en artikel i deres blad "Mit Hus" givet udtryk for, at man forventer, at legepladser grundet de øgede omkostninger vil blive nedlagt over tid. Udgifter som der dog er taget højde for i vores budgetlægning frem mod 2038.

Lovlige legepladser

Såfremt et område indrettes med leg for øje, er der pr. definition tale om en legeplads.

Legepladsredskaber og -underlag, motionsredskaber i det fri, skateboardbaner og lignende på legepladser betragtes som faste konstruktioner i bygge-lovens forstand og kræver derfor en byggesagsgodkendelse.

Er legepladsen privat eller offentlig?

Selv om en legeplads er etableret af en grundejerforening, er den typisk "offentlig".

Det er kommunens tekniske forvaltning, som efter en konkret vurdering foretager en vurdering af, om en legeplads er privat eller offentlig.

Det er kommunen, der giver byggetilladelse til en offentlig legeplads.

Kontrol med legepladser

Der er i dag jf. Sikkerhedsstyrelsen ikke krav om certificering af hverken legepladsredskaber eller legepladser, eller krav om, at "legepladsinspektører" inspicerer legepladsredskaber.

Man skal bemærke, at de såkaldte "legepladsinspektører" ikke er en "opfindelse" eller krav fra offentlig side, men et markedsstiltag fra de private firmaer, der er på markedet.

Legepladser (etableret efter 1. januar 2018) er omfattet af Bygningsreglementet BR18. I BR18 er standarderne DS/EN 1176 og 1177 implementeret, hvilket stiller skrappe krav til f.eks. tilsyn, faldunderlag og dokumentation. Standarden DS/EN 1176-7 fore-

skrives alene inspektion efter producentens anvisninger og stiller udelukkende krav til personers kompetencer, men ikke til, hvordan dette eventuelt dokumenteres.

Det fremgår f.eks. således af BR18, at der skal afholdes et årligt hovedeftersyn, der skal udføres af en kvalificeret person, som ikke har været direkte involveret i installationen, og som ikke er ansvarlig for eventuelle korrigeringer eller udgifter (altså en "kvalificeret, uafhængig person").

Allerede godkendt

Er legepladsen allerede anlagt og er byggesagsgodkendt (altså godkendt før 1. januar 2018), er det reglerne på tidspunktet for

godkendelsen, der er gældende for legepladsen.

Legepladssejere (og brugere) bør være opmærksomme på, at ældre legepladser ikke nødvendigvis lever fuldt op til de europæiske standarder. Manglende overensstemmelse med de gældende standarder betyder ikke nødvendigvis, at ældre legepladser er farlige.

Legepladssejere bør foretage deres risikovurdering på baggrund af inspektionsrapporterne og sørge for, at eventuelle mangler udbedres.

BR18

Er legepladsen offentligt tilgængelig findes reglerne i bygnings-

Fortsættes på næste side >>



1

>> Fortsat fra side 1

reglementet. Her er der også definitioner på, hvornår en legeplads er offentligt tilgængelig.

Som eksempel på "offentlighed" bringes her én af definitionerne fra det seneste bygningsreglement, BR18:

Legepladsredskaber beliggende på offentligt tilgængelige steder, hvortil der er almindelig adgang:

- Legepladsredskaber beliggende på fællesarealer for mere end én boligenhed, uanset om fællesarealet er aflåst eller kun en afgrænset kreds af personer har adgang til arealet. (Eksempel: Fællesarealer i forbindelse med gårdhaver, boligforeninger og rækkehuse (inklusive dobbelthuse).

Motsat er her definitionen af "privat" legeplads:

- Legepladsredskaber beliggende på privat grund og hvor benyttelse kun er forbeholdt og muliggjort for højst én boligenhed. (Eksempel: Private haver (for den enkelte boligenhed) i forbindelse med enfamiliehuse, dobbelthuse rækkehuse og evt. etageboligbyggeri).

Sikkerhedsstyrelsen er myndighed, når det kommer til markedsføring af legepladsredskaber – både for redskaber til privat og til offentlig brug.

Der er forskellige krav til legepladsredskaber alt efter om de opsættes på private eller offentligt tilgængelige steder.

Særligt for PL om trampoliner

Vi har – som det efterhånden måtte være bekendt – flere gan-

ge omfattet emnet havetrampoliner.

Når man sætter en trampolin op i egen have, gælder der ikke særlige regler, ud over produktloven. Det vil sige, at trampolinen skal være "sikker", når man samler og bruger den efter fabrikantens anvisninger.

Hvis man derimod sætter en sådan havetrampolin op på en legeplads, som ligger på et fællesareal, vil denne være offentligt tilgængelig, og så vil det typisk betyde, at det er Bygningsreglementet, der gælder.

I BR18 er der en sondring mellem "mindre flytbare trampoliner" og "større", men det ender ud i, at det i hvert fald er kommunen, der afgør, om BR18 gælder for netop den trampolin eller ej.

Konsekvensen kan blive, at hvis en sådan privat opsætning af en trampolin/et legeredskab ikke påtåles af foreningen, kan det medføre, at foreningen og dens medlemmer bliver potentielt erstatningsansvarlige for eventuelle skader som følge af det pågældende medlems ensidige handling og foreningens passivitet. Samlet kan sige, at for eksempel en forening, der vil etablere eller ændre en legeplads, bør kontakte den lokale kommunes tekniske forvaltning.

Vær opmærksom på, at såfremt der sker genanvendelse af tidligere benyttede redskaber (tidligere godkendte), skal disse (såfremt de flyttes) opfylde de samme krav som nye legeredskaber, idet der i så fald er tale om en nyopførelse. Dette medfører således, at det er de skrappe regler i BR18, der kommer i spil.



Uanset størrelse af trampoliner, er sådanne ikke dækket af den kollektive forsikring tegnet gennem medlemskab af PL. Vil man derfor absolut have trampolin på fællesarealet, må man tegne en særskilt forsikring andetseds.

Modernisering af eksisterende legepladser

Legepladser nedslides også og med tiden er det nødvendigt at forny udstyret.

Vær opmærksom på, at såfremt der sker genanvendelse af tidligere benyttede redskaber (tidligere godkendte), skal disse (såfremt de flyttes) opfylde de samme krav som nye legeredskaber, idet der i så fald er tale om en nyopførelse.

Dette medfører altså, at det er de skrappe (og dyre) regler i

BR18, der kommer i spil ved nyanskaffelser og flytning af udstyr. Det kan således også medføre, at der er legepladsudstyr på legepladsen, der reguleres efter forskellige regelsæt.

Omfattes man specielt af reglerne i BR18 om skærpet tilsyn og etablering af faldunderlag, vil dette være stærkt fordyrende for det at drive en legeplads.

Dette er således absolut en faktor, man bør "indregne" i budgettet, såfremt man vil flytte/udskifte legepladsudstyr.

Man vil sikkert finde, at omkostningerne og besværet mere end opvejer fordelene ved at have en legeplads.

Det er PL's klare forventning, at det med tiden vil blive så uoverskueligt og dyrt at drive sådanne legepladser, at de mere eller mindre stille og roligt vil afgå ved "døden". Og det kan jo blive en særlig udfordring for de foreninger, der gennem lokalplan er pålagt at anlægge og drive legepladser.

Bemærk

Man skal selvfølgelig overholde de betingelser, der er stillet i forbindelse med den byggetilladelse, man får/har fået fra kommunen, men der er ikke fra forsikringskabet bag PL's kollektive forsikringspakke krav om hverken etablering af faldunderlag eller brug af "legepladsinspektører" for, at foreningens ansvar for legepladsen er omfattet af forsikringen.

Det er dog et krav, at legepladsen er lovligt indrettet og godkendt. Det er desuden et krav fra forsikringskabets side, at

legepladsen tilses mindst 2 gange årligt af foreningen, og at man selvfølgelig reagerer (afspærring/reparation), hvis der kommer en melding om en defekt i de mellem-liggende perioder.

Er legepladsen ikke byggesagsgodkendt hos kommunen, bør forholdet afklares.

Har man ikke selv den fornødne viden til at vurdere legepladsen, må man evt. antage professionel hjælp. Husk at få afsat en post på budgettet til sådanne udgifter.

Vær OBS på...

Der er flere ting, man skal holde øje med i forhold til det at have ansvaret for en legeplads.

Overordnet kan man sige, at man skal se efter, om sikkerheden er, som den var, da legepladsen var nyanlagt.

Brug af legepladsen medfører selvfølgelig slid på redskaberne, og det skal man selvfølgelig holde øje med og reparere, hvis det er nødvendigt.

Det man bør holde øje med, er som minimum (ikke-udtømmende liste):

- Slid (gangflader/bevægelige dele)
- Efterspænding af bolte/matrikler
- Rust
- Råd
- Manglende eller defekte dele
- Står legeredskaberne fast
- Underlag

Ud over det rent funktionelle ved legepladsen bør man også være opmærksom på, at der er perso-

Fortsættes på næste side >>

3

ner, der ikke benytter legepladser efter hensigten, hvorfor man desværre også er nødt til jævnligt at sikre sig, at der ikke sker/forsøges hærværk, at der ikke er henkastet/nedgravet knust glas eller f.eks. smidt brugte kanyler.

Er der elementer, der ikke er i orden, må man straks sørge for fornøden afspærring, indtil forholdene er bragt på plads.

I forhold til faldunderlag bør man være opmærksom på, at særligt vinterperioder kan byde på udfordringer. Faldunderlag kan kompakte/fryse til, hvis der f.eks. ikke er drænet korrekt. Hermed mister underlaget de støddæmpende egenskaber, og så kan det blive som at falde på beton, hvis man er uheldig. Også i sådanne tilfælde bør man derfor afspærre legepladsen, så man undgår skader fra faldulykker. I den øvrige del af året anbefales det, at faldsand og grus vedligeholdes ved "luftning" (rive/fræse) 1-2 gange om året, så det ikke kompakter.

Bilag 2 – HOME's erfaring er, at etplans huse appellerer til seniorer og toplans huse appellerer til børnefamilier

Vores huse appellerer forskelligt jf. mail fra HOME. 1-planshuse appellerer til seniorer og 2-planshuse appellerer til børnefamilier. Det betyder at vi har ca. 120 seniorer huse i vores udstykning og 159 børnefamiliehuse. Det kan forklare hvorfor vi lokalt i vores forening har opfattelse af at vores samlede udstykning primært har en børnefamilie eller en seniorer profil



Caroline Sparwath

til Anita, mig ▾

Hej Simone

Tak for din mail, som vi selvfølgelig gerne vil hjælpe med at besvare 😊

Nedenfor har vi indsat tallene. Og en lille bemærkning kan tilføjes:

Rækkehusene i 1 plan henvender sig primært til seniorer og de 2 plan primært til børnefamilier. Der er således stor forskel på vores salgsstrategi alt efter om vores kunde er med eller uden børn, når det gælder legepladserne.

Rigtig god dag.

ons. 1. jun. 09.35



Bilag 3: Rapport frigivet pba. statistik der viser at Furesø er på top 10 over kommuner der tiltrækker børnefamilier

HOME har på baggrund af statistik frigivet en rapport der viser at Furesø er blandt de 10 kommuner ud af 98 i Danmark som søges af børnefamilier, og at der i disse år foregår en vandring fra blandt andet København. Link: [Flytteregegnskab: Her er børnefamiliernes favorit-kommuner \(home.dk\)](#)

Bilag 4: Forespørgsel til ejendomsmæglere i Farum ang. legepladser og børnefamilier

De fulde mails bliver uploadet til bestyrelsens dropbox.

Overblik over rating fra ejendomsmæglere				
skala: 1-10	Legepladser som salgsargument	Legepladser påvirker interesserede købere	Kvarteret appellerer til børnefamilier	Antallet af børnefamilier er stigende
EDC	8	3	10	10
Home	6	4	7	8
Nybolig	7	7	5	5
Danbolig	5 eller 6	5	8	8

Fra: Simone Salung <simonesalung@gmail.com>

Sendt: 31. maj 2022 09:03

Til: EDC Farum - 354 <354@edc.dk>

Emne: Rørmose Park - 4 spørgsmål

Kære EDC-mæglere,

Jeg er formand for Grundejerforeningen Rørmose Park der har vejene Korsbjergvænge, Korsbjerghave, Hjorteparken, Rørmosevej og Rørmose Parkvej.

Vi har 2 legepladser i området (1 der henvender sig fra de helt små til de helt store fra 0-12år + en der henvender sig til de helt små og mellemstore børn 0-8 år), og jeg håber I vil svare på disse fire korte spørgsmål og sende retur til mig. Vi skal bruge svarene til at forholde os til fremtidige hensættelser i vores budget.

På en skala fra 1-10: Hvis I bare vil sætte tallet efter spørgsmålstegnet vil det være fint 😊

1. I hvilken udstrækning anvender I legepladsernes tilstedeværelse som et salgsargument for de huse I sætter til salg fra vores kvarter/vores vej? 8
2. I hvilken udstrækning er det jeres vurdering at legepladserne er med til at påvirke antallet af interesserede købere? 3
3. I hvilken udstrækning mener I at vores kvarter/vores vej appellerer til børnefamilier? 10
4. I hvilken udstrækning mener I at antallet af børnefamilier der søger til Farum er stigende? 10

...

Sendt: 31. maj 2022 08:56

Til: Caroline Sparwath <cspa@home.dk>

Emne: Rørmose Park - 4 spørgsmål

Hej Caroline,

Jeg skriver til dig fordi du har bedt mig udfylde nogle papirer nogle gange med henblik på salg i vores kvarter. Ud over at være kasserer i Hjortefarmen 2 (Korsbjergvænge) er jeg også formand for Grundejerforeningen Rørmose Park der har alle vejene i kvarteret (vejene Korsbjergvænge, Korsbjerghave, Hjorteparken, Rørmosevej og Rørmose Parkvej).

Vi har 2 legepladser i området, og jeg håber du vil svare på disse fire korte spørgsmål og sende retur til mig (eller spørge dine kollegaer om de vil). Vi skal bruge svarene til at forholde os til fremtidige hensættelser i vores budget.

På en skala fra 1-10: Hvis I bare vil sætte tallet efter spørgsmålstegnet vil det være fint 😊

1. I hvilken udstrækning anvender I legepladsernes tilstedeværelse som et salgsargument for de huse I sætter til salg fra vores kvarter/vores vej? 6
2. I hvilken udstrækning er det jeres vurdering at legepladserne er med til at påvirke antallet af interesserede købere? 4
3. I hvilken udstrækning mener I at vores kvarter/vores vej appellerer til børnefamilier? 7
4. I hvilken udstrækning mener I at antallet af børnefamilier der søger til Farum er stigende? 8

...

Fra: Simone Salung <simonesalung@gmail.com>

Sendt: 31. maj 2022 08:59

Til: Nybolig Farum <3520@nybolig.dk>

Emne: Rørmose Park - 4 spørgsmål

Kære Nybolig,

Jeg er formand for Grundejerforeningen Rørmose Park der har vejene Korsbjergvænge, Korsbjerghave, Hjorteparken, Rørmosevej og Rørmose Parkvej.

Vi har 2 legepladser i området (1 der henvender sig fra de helt små til de helt store fra 0-12år + en der henvender sig til de helt små og mellemstore børn 0-8 år), og jeg håber I vil svare på disse fire korte spørgsmål og sende retur til mig. Vi skal bruge svarene til at forholde os til fremtidige hensættelser i vores budget.

På en skala fra 1-10: Hvis I bare vil sætte tallet efter spørgsmålstegnet vil det være fint 😊

1. I hvilken udstrækning anvender I legepladsernes tilstedeværelse som et salgsargument for de huse I sætter til salg fra vores kvarter/vores veje? 7
2. I hvilken udstrækning er det jeres vurdering at legepladserne er med til at påvirke antallet af interesserede købere? 7
3. I hvilken udstrækning mener I at vores kvarter/vores veje appellerer til børnefamilier? 5
4. I hvilken udstrækning mener I at antallet af børnefamilier der søger til Farum er stigende? 5

Fra: Simone Salung <simonesalung@gmail.com>

Sendt: 31. maj 2022 08:52

Til: Christian Winther - danbolig Farum <christian.winther@danbolig.dk>

Emne: Rørmose Park - 4 spørgsmål

Kære Danbolig,

Jeg er formand for Grundejerforeningen Rørmose Park der har vejene Korsbjergvænge, Korsbjerghave, Hjorteparken, Rørmosevej og Rørmose Parkvej i Farum nord.

Vi har 2 legepladser i området, og jeg håber I vil svare på disse fire korte spørgsmål og sende retur til mig. Vi skal bruge svarene til at forholde os til fremtidige hensættelser i vores budget.

På en skala fra 1-10: Hvis I bare vil sætte tallet efter spørgsmålstegnet vil det være fint 😊

1. I hvilken udstrækning anvender I legepladsernes tilstedeværelse som et salgsargument for de huse I sætter til salg fra vores kvarter/vores veje? 5-6
2. I hvilken udstrækning er det jeres vurdering at legepladserne er med til at påvirke antallet af interesserede købere? 5
3. I hvilken udstrækning mener I at vores kvarter/vores veje appellerer til børnefamilier? 8
4. I hvilken udstrækning mener I at antallet af børnefamilier der søger til Farum er stigende? 8

Bilag 2: Bemærkninger fra G/F Rørmosen:

Ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Rørmose Park – bemærkninger fra G/F Rørmosen

Ad generalforsamlingsreferat

- 1) Ad 1a: Den korrekte betegnelse for OG's medlemmer er ikke underforeninger, men foreningsmedlemmer, jfr. OG's vedtægter, kapitel 2, §4.
- 2) Ad 2: Hvem er tilhørerne? Det fremgår ikke af referatet, at der var andre tilstede end OG's bestyrelse.

Det var G/F Rørmosens repræsentant, som fremførte ønsket om at få tilsendt bestyrelsens beretning for at kunne videregive det enkelte foreningsmedlems input.
- 3) Ad 3: Der står, at "Praksis har været, at der har været beregnet med ekstraordinære indtægter på 60.000 kr.". Dette er upræcist, idet de ekstraordinære indtægter dels består af realiserede samt urealiserede tab/gevinst på hhv. Vejfonden og på værdipapirbeholdningen, som vedrører OG's egenkapital.
- 4) Forslag 2: Der står, at Forslag 2's vedtagelse er et krav for, at foreningen kan få en plejeaftale med bankens omkring foreningens beholdning."

Det er ikke korrekt, idet forslag 2 alene handler om at ændre fordelingen af aktier og obligationer i værdipapirporteføljerne, se også pkt. 3 omkring fordelingen af Vejfondens og egenkapitalen investeringer.

- 5) Ad forslag 3: Der står, at "Legepladserne blev ved deres opførelse betalt af Lind & Risør. Foreningen har derfor alene til dato haft omkostninger til vedligehold af de to legepladser".

Det er ikke korrekt, at Lind & Risør har betalt nogen af de to legepladser. Det er derimod OG, som har betalt legepladsen ved AB1 i 2006 med 198.000 kr. (opført i 2007) samt legepladsen ved HF2 i 2009 med 199.344,33 kr.

Det er heller ikke korrekt, at foreningen til dato derfor alene har haft omkostninger til vedligehold af de to legepladser.

Fra 2007 til 2021 er der i alt brugt 148.000 kr. på vedligehold af legepladsen ved AB1. Der er således brugt godt og vel 584.000 kr. på legepladsen ved AB1, inklusive den nye legeplads med tilhørende faldunderlag, som blev stemt igennem på OG's generalforsamling 2022.

Legepladsen ved HF2 ikke blev vedligeholdt i 2021 men blev i stedet opgraderet med nye lege-muligheder. At der ikke var tale om en renovering af legepladsen ved HF2 kan ses af, at der er genbrugt tårne fra det eksisterende klatrerredskab, hvilket ikke ville være muligt, såfremt redskabet havde været renoveringsmodent.

Fra 2009 til og med 2021 er der brugt godt og vel 420.000 kr. inkl. faldunderlag og løbende vedligehold på legepladsen ved HF2, inklusive den nye legeplads med tilhørende faldunderlag under gyngestativet, som blev stemt igennem på OG's generalforsamling 2021.

- 6) Ad Forslag 4: Der står, at "Rørmosen anførte, at landsforeningen i deres blad har drøftet problemstillingen omkring legepladser. Forudsigelsen er, at de grundet de øgede omkostninger vil blive nedlagt over tid".

Det bør præciseres, at der er tale om Parcelhusejernes Landsforening og endvidere, at Parcelhusejernes Landsforening forventer, at legepladser grundet de øgede omkostninger vil blive nedlagt over tid.

- 7) Ad forslag 6: Der står, at "Sporene fra legepladsen ved HF2 skræmmer, den blev udskiftet for tidligt på grund af dårligt vedligehold."

Legepladsen ved HF2 blev opgraderet grundet ønsker om at give nye legemuligheder, og blev ikke udskiftet på grund af dårligt vedligehold.

At der ikke var tale om dårligt vedligehold af legepladsen ved HF2 kan ses af, at der er genbrugt to tårne på det eksisterende klatrerredskab, hvilket ikke ville være muligt, såfremt redskabet havde været renoveringsmodent.

Desuden er legepladsen løbende vedligeholdet, malet og har fået nyt sand i sandkassen efter behov i henhold til tilbagemeldingerne fra de tilsyns- og driftsansvarlige i HF2.

- 8) Ad pkt. 6: Registrering af bestyrelsesmedlemmer. Bjarne Brejner er ikke medlem af bestyrelsen og bør derfor vælges separat.

Ad bestyrelsens beretning

- 9) 2. afsnit: Der står, at 5 ud af 7 var nye i OG's bestyrelse.

Det er ikke helt korrekt, idet repræsentanterne fra AB1, AB2 og Etape IV er eller har været medlem af OG's bestyrelse og som sådan har været bekendt med OG's tidligere arbejde.

- 10) 2. afsnit, tab af viden: Der står, at "Samtidig fik OG's bestyrelse ny formand og næstformand. I den overgang gik der megen viden tabt ligesom også dialog og sparring med Parcelhusejernes Landsforening i foråret 2022 tydeliggjorde, at vi mangler en række interne processer til at få samarbejdet til at glide uden de konflikter, som samarbejdet i år har båret præg af".

Der har været afholdt en overdragelsesforretning, hvor den tidligere formand og OG's nye formand gennemgik relevant materiale, herunder også OG's hjemmeside ligesom den tidligere formand også har sat OG's nye formand ind i alle relevante tiltag, som skulle ske i forbindelse med formandsskiftet i 2021 og i øvrigt i forhold til OG's leverandører.

Derudover har såvel den tidligere næstformand og den tidligere formand begge stillet deres mangeårige viden til rådighed for OG's nye formand og den samlede bestyrelse, dog uden at denne viden har været særligt efterspurgt.

Med hensyn til konflikterne i OG's bestyrelse beror det i højere grad på uenighed om bestyrelsens rolle end det handler om manglende procedurer.

- 11) Året, der gik, Afsnit om Legeplads mellem Hjortefarmen II og Seniorbofællesskabet

Der står, at "Den tidligere bestyrelse skulle derfor iflg. Parcelhusejernes Landsforening have afsat budget til denne udbedring på den førstkommende generalforsamling".

Det bemærkes, at der fremgik en budgetpost i budget 2021 på i alt 40.000 kr. til henlæggelser til legepladserne, hvortil kom en eksisterende henlæggelse på i alt 400.000 kr. til de to legepladser tilsammen. Det nye underlag skulle som hidtil har været sædvane, betales af disse midler. Den tidligere bestyrelse vurderede dermed, at der var sat tilstrækkelige midler af til nyt faldunderlag.

- 12) Året, der gik, Afsnit om Vejudvalg og status på veje: Der står, at der ikke tidligere har været afsat midler til vejrapporter m.v. i budgettet.

Det er ikke korrekt, idet der dels i de sidste mange år har været en budgetpost, kaldet Bestyrelsens rådighedsbeløb på 30.000 kr., som har været tiltænkt til at dække uforudsete udgifter.

Derudover har tidligere bestyrelser valgt at have en likviditetsbuffer på omkring 250.000 kr., så der også ad den vej er midler til uforudsete udgifter og endelig er der Vejfondens midler, som skal bruges til vejvedligeholdelse, herunder altså også til udfærdigelse af vejrapporter, jfr. Kapitel 8 Foreningens vejfond, §24.

- 13) Samme afsnit: Der står, at "Dertil kommer at dem der har ansvaret for nogle af vores brønde..."

Det er upræcist formuleret. Meterbrøndene i midten af vejene, ejes af Novafos - det er altså ikke vores brønde, som der står i beretningen - og da brøndene ligger på lejet jord, skal Novafos betale for omsætning af brøndene, når der skal asfalteres.

- 14) Afsnit om Investeringsfond: Helt generelt gælder det, at vi ikke har en investeringsfond, vi har derimod to værdipapirdepoter, hvoraf det ene tilhører Vejfondens og det andet er en del af driften. Vejfondens midler skal holdes skarpt adskilt fra driften, jfr. Kapitel 8 Foreningens vejfond, §25.

Driftskontoen udgøres dels af den af tidligere bestyrelser vedtagne buffer på 250.000 kr. og dels af årets resultat og de til enhver tid værende hensættelser til legepladser m.v.

- 15) Investeringsfond: Der står, at "Vi kan få en plejeaftale med banken, hvor banken er proaktiv såfremt vi ændrer vores nuværende fordeling fra 80% obligationer/20% aktier til 70% obligationer/30% aktier.

Det er ikke korrekt. En plejeaftale med banken er ikke indeholdt i forslag 1 eller forslag 2, som begge har som udgangspunkt, at fordelingen af obligationer og aktier ændres til 70% obligationer/30% aktier og forslaget har dermed ikke som forudsætning, at vi samtidig skal lave en plejeaftale med banken.

- 16) Bestyrelsen fremadrettet: Der står, at "At sidde i OG's bestyrelse kræver at der træffes beslutninger ... og at der hersker flertal om de beslutninger, der er taget i bestyrelsen både iht. eksekvering af vores ansvar og hvad der skal sendes til forslag på årets generalforsamling..."

Det kan vi da kun være enige om, og det er i øvrigt også sådan, bestyrelsesarbejdet har fundet sted siden 2005, da OG blev stiftet.

Det bemærkes desuden, at de enkelte foreningsmedlemmer til ethvert møde i OG forventes at have et mandat med fra deres egen forening i forhold til de enkelte dagsordenspunkter, og det er således de enkelte foreningers input, som skal danne grundlag for de beslutninger, som træffes i OG's bestyrelse. Det bemærkes endvidere, at da generalforsamlingen er OG's højeste myndighed, skal alle forslag, som ikke kan rummes indenfor bestyrelsens opgave, jfr. Kapitel 3 Foreningens formål og opgaver, §6, stk. 1, sendes til behandling på generalforsamlingen.

