

# Grundejerforeningen FARUMSØDAL

## Referat af ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Farumsødal den 21. marts 2007 kl. 19.00 – 21.15.

Fremmødte: 20 beboere - heraf 17 stemmeberettigede. Desuden 2 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.

### 2. Formandens beretning

Formanden bemærkede at der var en fremgang i antallet af fremmødte, idet der ved seneste generalforsamling den 28. marts 2006 kun var 15 fremmødte.

Herefter berettedes om foreningens aktiviteter og bestyrelsens arbejde det seneste år.

Den **fælles oprydningsdag** 22. april 2006 var en stor succes med mange fremmødte, som foretog oprydning på fællesarealet, frigjorde fliserne for græs på stien mellem Fensmarks Alle og Frederiksborgvej og sluttede af med sandwich og drikkevarer. Der lægges op til en gentagelse og belært af erfaringerne, opfordres deltagerne til at medbringe haveredskaber bl.a. river.

**Skt. Hans arrangementet** med fodboldkamp efterfulgt af grill og bål med sange var ligeledes vellykket med mange deltagere.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der i 2007 er planer om **nedgravning af luftledninger** og i den forbindelse **opsætning af nye lysstandere**. Vi må overveje, om grundejerforeningen skal vælge andre lysstandere end standardtypen, selv om det vil påføre os en udgift.

Kommunen har tidligere forsynet os med en **gruskasse** ved Fensmarks Alle om vinteren, men det var tilsyneladende en fejl og ordningen er ophørt. Vi har som forsøg opstillet 2 kasser med hhv. grus og salt ved vendepladsen på Fensmarks Alle. Behovet i vinter har dog ikke været stort. Da sneen endelig kom, var mængderne så store at hverken grus eller salt gjorde nogen nytte.

Der er opsat **nye skilte** ved gennemgangen over fællesarealet og skilt om "parkering forbudt" ved vendepladsen på Fensmarks Alle. Hegnet langs Farumsødal er færdigt.

Bestyrelsen har efter beslutningen på sidste års generalforsamling indhentet en faglig vurdering af **birketræerne ved Pipersvej**. Træerne er tidligere beskåret på en måde, så de uundgåeligt vil rådne. Der er derfor anbefalet, at begge birketræer fældes.

Indtil nu er **kontingentet** til foreningen blevet opkrævet i 2 årlige rater. Bestyrelsen har overvejet om det kunne ændres til én årlig opkrævning for at lette kassererens arbejde.

Af foreningens **formue** er kr. 50.000 sidste år blevet placeret på en opsparingskonto, som giver en rente på 3,5 %.

Det har været overvejet at udskifte **fodboldmålene** på fællesarealet med nye. I første omgang er det dog tilstrækkelig med reovering af de gamle med nye beslag og net.

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra Farumsødal 17 vedrørende store **sten**, som var anbragt i **græsrabatten** og besværliggjorde kørsel med bl.a. campingvogn. Ifølge kommunen kræver anbringelse af sådanne sten en tilladelse fra vejbestyrelsen. Stenene blev herefter fjernet af de personer, som uden tilladelse havde lagt dem ud.

Grundejerforeningen er medlem af den lokale **støjgruppe**, som ser ud til at have en vis politisk gennemslagskraft. Hvordan de aktuelle tiltag vil påvirke os er dog usikkert.

Solveig Ryel blev sidste sommer opmærksom på at der var **dræbersnegle** på vores område og omdelte efter aftale med formanden noget materiale om bekæmpelse.

Bestyrelsen har arbejdet med årets oplæg til **vedligeholdelsesplanen for fællesarealet**. Planen vil blive behandlet under vedtagelse af næste års budget.

Det har været overvejet om foreningen skulle have en **hjemmeside**, men det er endnu ikke mundet ud i noget konkret.

I forlængelse af et spørgsmål på seneste generalforsamling, har størrelsen af foreningens **egenkapital** været drøftet. Vi mener ikke egenkapitalen er for stor, snarere tværtimod da vi kan forvente store udgifter på vores veje og til foreningens 50-års jubilæum. Det er overvejet om kapitalen fremadrettet kan øges ved at forhøje indskuddet for nye medlemmer så det svarer til andelen i formuen. Det vil aktuelt være ca. kr. 2.500.

Foreningens **forsikring for fællesarealet** er ved at blive undersøgt nærmere. Det er lidt uklart hvilke skader den dækker.

Den mest tidskrævende sag i bestyrelsesarbejdet har været sagen "Hanne og Tage Metzsch versus Sonja Søre-Jensen", som senest er mundet ud i et **varsel om stævning af Sonja Søre-Jensen og evt. medindstævning af grundejerforeningen**, som det fremgår af det omdelte materiale forud for generalforsamlingen. Sagen tog sin begyndelse da formanden 4. juli 2006 modtog en henvendelse fra Hanne og Tage Metzsch (HTM), som med henvisning til brugsretserklæringens §1 ønskede at klage over, at den del af Sonja Søre-Jensens (SSJ) hæk som står på fællesarealet var vokset op i en højde af 2,4 meter. Bestyrelsen modtog 22/8 et brev fra HTM med krav om at hækken blev skåret ned i samme højde, som i 2004/2005, alternativt at hækken fjernes. Den 1/9 konstateredes at hækken allerede var klippet ned til en højde af 2,0 meter. Efter behandling af sagen på bestyrelsesmøde 4/9 sendte formanden et brev til HTM, som redegjorde for bestyrelsens holdning. Bestyrelsen mener ikke, at HTM's herlighedsværdi er krænket så længe hækken har en højde på max. 2 meter og desuden har det aldrig været meningen, at et enkelt medlem kan afgøre spørgsmålet om herlighedsværdien. Det er i orden at rejse spørgsmålet og hvis et medlem er uenig med bestyrelsens beslutning, er det muligt at klage til generalforsamlingen. En efterfølgende besigtigelse fra HTM's matrikel ændrede ikke bestyrelsens holdning. Den 9/1 2007 sendte formanden et brev til HTM med status for sagen og oplysning om at indgive en klage, såfremt de fortsat er uenige med bestyrelsen. Der blev givet mulighed for i første omgang at tilkendegive, om de ønskede at klage og der blev givet en forlænget frist til at aflevere en formel klage. HTM meldte 15/1 tilbage, at de ønskede yderligere undersøgelser bl.a. en ny opmåling af SSJ's matrikel med isætning af skelpæle. Brevet fra HTM havde dog ikke karakter af en klage. HTM blev opfordret til at aflevere en egentlig klage, såfremt de ønskede spørgsmålet behandlet på generalforsamlingen. På grund af forskellige forsinkelser blev den endelige aftale, at HTM selv ville omdele den formelle klage til medlemmerne senest den 13/3 2007. Vi kan konstatere at dette ikke er sket. I stedet har HTM valgt at involvere en advokat, som 8/3 2007 sendte et brev til SSJ med kopi til bestyrelsen. I brevet anførtes, at hækken var 2,4 meter høj og at der ville blive udtaget stævning, hvis ikke forholdene blev bragt i orden inden 14 dage. Det blev oplyst, at man forbeholder sig ret til at medindstævne grundejerforeningen. Efter et ekstraordinært bestyrelsesmøde sendte formanden et brev til HTM's advokat med oplysning om, at højden på 2,4 meter er ukorrekt, at bestyrelsen er uenig i advokatens fortolkning af brugsretserklæringens §1 jævnfør tidligere praksis (generalforsamlingen i 2002), at det er upræcist hvad der

menes med "at bringe forholdene i orden" og desuden at bestyrelsen er ked af forløbet med involvering af en advokat før det har været muligt at behandle sagen på demokratisk vis. Både advokatens og bestyrelsens brev er omdelt til foreningens medlemmer forud for denne generalforsamling.

Efter formandens beretning bad **Hanne Metzsch** om ordet for at redegøre for forløbet set fra deres side. Oplyste bl.a. at sagen var begyndt tidligere end 4/7 2006 og at man havde forsøgt dialogen med SSJ, som dog ikke var indstillet på dette. Endvidere at man af billeder kan se, at hækken har været klippet ned til en lavere højde end den nuværende og at den altid har været i en højde, som ikke generede udsynet. HTM oplever at bestyrelsen har taget SSJ's parti og er uenige i fortolkningen af brugsretserklæringens §1, idet "nogen" betyder "en eller flere". Da det ikke har været muligt at opnå forlig har man valgt at kontakte en advokat, som mener det er et domstolsanliggende. **Tage Metzsch** supplerede med at proceduren for klager ikke er beskrevet i foreningens love og at de fortsat ønsker dialog med SSJ; de har dog kunnet leve sammen som naboer i 23 år.

**Sonja Søe-Jensen** oplyste, at hækken har stået der i 50 år og at hun ikke ser nogen grund til at flytte den. Er utilfreds over at HTM har kontaktet hendes søn vedr. problemet. Fremviste billeder dels som hækken har set ud tidligere med bl.a. et meget stort grantræ lige bagved og nu, hvor der er helt åbent.

**Formanden** oplyste, at problemet ser ud til at hænge sammen med HTM's om-/tilbygning med etablering af ny terrasse og at SSJ's hæk har stået uændret i mange år og i øvrigt hænger sammen med den hæk, som står i SSJ's eget skel. Mener at en vis højde er nødvendig for at hindre frit indsyn til SSJ og at herlighedsværdien for HTM ikke er forringet i en sådan grad, at det er rimeligt at kræve hækken nedskåret yderligere. Beskrev desuden den tidligere sag vedr. Fensmarks Alle 23, som blev behandlet efter reglerne, først via bestyrelsen og derefter med beslutning på generalforsamlingen. Beklager at det ikke er muligt at få generalforsamlingens vurdering i den aktuelle sag, da HTM har valgt ikke at indgive en formel klage.

**Per Schultz-Jørgensen** mente, at det advokaten beder om allerede er sket, idet hækken har en højde på max. 2 meter og ikke de anførte 2,4 meter. Synes den nuværende forringelse af udsigten er under bagatelgrænsen i forhold til at der tidligere har været en enorm bevoksning. Faktisk er der tale om en forbedring i forhold til det historiske forløb. Havde håbet, at vi kunne gå den demokratiske vej.

**John Olsson** gjorde opmærksom på, at grundejerforeningen har fået et problem med mulig stævning. Efterlyste løsningsforslag, som tilgodeser alle 3 parter (HTM, SSJ og foreningen). Nævnte hegnssynet og mente i øvrigt at hækken's maksimalt tilladte højde bør indskrives i SSJ's brugretserklæring.

**Dirigenten** oplyste, at hegnssynet kun tager sig af stridigheder mellem naboer og i dette tilfælde er der tale om genboer. Med hensyn til ønsket om opmåling af SSJ's grund oplystes, at da generalforsamlingen i 1978 besluttede at få opmålt brugsretsarealerne, valgte man af økonomiske hensyn at undvære skelpæle.

Flere efterspurgte en **acceptabel højde på hækken** set fra HTM's side. Hanne Metzsch oplyste, at de blot ønsker at kunne se sønen og at det kun er interessant om forholdet er neutralt for dem. Mente, at hækken nok bør være ½-1 meter lavere end nu.

Efter denne drøftelse med bemærkninger fra alle parter afsluttede **formanden** emnet med oplysning om, at vi ikke er under punktet "klager" eller "forslag".

**Dirigenten** supplerede med, at vi intet kan afgøre under punktet "formandens beretning" og ledte forsamlingen videre til de øvrige emner. Spørgsmålet om at betale

kontingentet i én årlig rate blev modtaget positivt. Til spørgsmålet om egenkapitalen oplyste dirigenten, at der er 3 muligheder for at øge denne: 1) forhøjelse af kontingentet, hvilket der næppe vil være tilslutning til, 2) nedsættelse af driftsudgifterne, hvilket næppe er muligt, og 3) forhøjelse af indskuddet for nye medlemmer til f.eks. 2.500 kroner. I forsamlingen var der dog ikke stemning for denne mulighed. **John Olsson** foreslog til gengæld, at man kunne indføre pligtarbejde 2 gange årligt og opkræve et beløb fra de medlemmer, som ikke deltog. Dette forslag faldt dog heller ikke i god jord.

Formandens beretning blev godkendt med 13 stemmer for og ingen imod.

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

Jette Uldal gennemgik regnskabet, som endte med et resultat (overskud) på kr. 5.574. Posten "diverse inkl. gebyrer" inkluderer erstatning for ødelæggelse af et medlems briller ved Skt. Hans-arrangementet samt gaver i forbindelse med 2 runde fødselsdage. Oplyste desuden, at de 50.000 kr. på opsparingskontoen frigives til maj og vil blive flyttet til en konto med højere rente.

Regnskabet blev godkendt.

### **4. Budget for 2007, herunder fastlæggelse af kontingent og honorarer samt vedtagelse af vedligeholdelsesplanen for 2007-08**

Jette Uldal gennemgik forslaget til budget. Udgiften til gennemførelse af vedligeholdelsesplanen er anført til kr. 15.000, men bestyrelsen har efterfølgende fået et billigere tilbud (jf. det udleverede forslag) og beløbet foreslås ændret til kr. 9.000. Til snerydning er indtil videre kun brugt kr. 300, hvorfor denne post foreslås nedsat til kr. 500. Kontingenter og honorarer foreslås uændrede.

Per Schultz-Jørgensen gennemgik forslaget til det kommende års vedligeholdelsesplan for fællesarealet, jf. beslutningerne under "indkomne forslag" på seneste ordinære generalforsamling. Vedr. punkt 3 har fagfolk vurderet, at det største af birketræerne ikke står til at redde og bestyrelsen foreslår, at begge træer fældes.

Budgettet inklusiv forslaget til vedligeholdelsesplanen vedtages enstemmigt med ovennævnte ændringer. Der budgetteres således med et regnskabsmæssigt resultat på kr. -6.345.

### **5. Indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag.

### **6. Indkomne klager**

Der var ikke indkommet formelle 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**

Rikke Hartmann Pedersen, Per Schultz-Jørgensen og Lene Udby blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Eva Larsen og Palle Knudsen blev genvalgt som suppleanter.

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

John Olsson blev genvalgt som revisor og Elin Cederholm som revisorsuppleant.

## 11. Eventuelt

John Olsson rejste spørgsmålet om **hustage**. Oplyste at de selv vil vælge sort tag i forbindelse med udskiftning, men efterspørger regler. Palle Knudsen oplyste, at der intet står i byplanen om hverken farve eller belægning. Nils Danielsen supplerede, at spørgsmålet tidligere har været behandlet af generalforsamlingen og der har været enighed om, at nye tage skal matche de eksisterende. Palle Knudsen foreslog en ændring af vedtægterne så fremtidig tvivl undgås. Forslaget blev modtaget positivt. Tage Metzsch oplyste, at de tidligere har fået tilladelse til zinktag, men endte med at vælge anden belægning.

Der blev udtrykt bekymring for vores vejfliser i forbindelse med gravearbejdet ved **nedgravning af luftledninger**. Palle Knudsen oplyste, at nedgravningen giver mulighed for fibernet. Jette Uldal oplyste, at nogle gadelygter lyser direkte ind i boligerne og vi skal være opmærksomme på at problemet undgås med de nye lysmaster. Palle Knudsen spurgte, om der var stemning for at grundejerforeningen ofrer penge på bedre/pænere lysmaster end standarden? Nils Danielsen lovede, at bestyrelsen vil være opmærksom på problemet og evt. henvende sig til DONG eller kommunen forlods.

Palle Knudsen nævnte §10, stk. 6 i **Hegnsløven** som foreskriver at hegn i naboskel som udgangspunkt bør være 1,8 meter, hvis ikke ganske særlige forhold taler derimod, og ikke uden naboens samtykke må overstige 2,0 meter. Paragraf 18, stk. 4 angiver dog en højde på 3,5 meter ved åbne pladser.

John Olsson spurgte, hvad der skal ske med **gruskasserne** og hvorfor de kun er opsat på Fensmarks Alle? Mener i øvrigt at kasserne står på hans matrikel og kan ikke acceptere den nuværende placering. Foreslår at de placeres ved siden af gangstien lige ovenfor trappen ved Fensmarks Alle. Vil gerne være behjælpelig med bygning af halvtag, så presenningerne kan undværes som overdækning. Mener i øvrigt, at alle bør opbevare grus og salt til eget brug. Palle Knudsen oplyste at han gennem 46 år har oplevet problemet med is og sne i svinget på Fensmarks Alle. Oplyste at gruskasserne aktuelt er placeret på vejen, der er en del af fællesarealet, og at det selvfølgelig er en fejl, hvis de står på Olssons matrikel. Nils Danielsen oplyste, at bestyrelsen vil overveje placeringen.

Formanden afsluttede med at takke dirigenten og alle de fremmødte. Takkede bestyrelsen for indsatsen i det forløbne år, som har været det hidtil travleste i formandens tid. Per Schultz-Jørgensen takkede til gengæld formanden, som efterhånden har siddet længe og sikrer kontinuiteten.

Farum den 11. april 2007

---

Dirigent  
Palle Knudsen

---

Referent  
Lene Udby

---

Formand  
Nils Danielsen

