

HYRDEENGEN

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Mødet blev afholdt tirsdag 11. juni 2024 kl. 19:00-20:40 i Auditoriet (Campus), Pilehaveskolen

Fremmødte: 58 stemmeberettigede matrikler inkl. bestyrelsen og fuldmagter ved mødets start

Bestyrelsen: 27 Jakob Petersen (næstformand)
279 Ole Bøgeholdt (bestyrelsesmedlem)
45 Lene Holm Gamborg (kasserer) (referent)

Mødet startede kl. 19:00 med en velkomst ved næstformand 27 Jakob.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen Bestyrelsen foreslog 211 Marianne – forsamlingen godkendte forslaget.

211 Marianne Marianne takkede for valget og noterede sig, at vedtægterne foreskriver, at frister for indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger er de samme som for ordinære generalforsamlinger. Marianne konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt varslet ved, at indkaldelse og materiale blev modtaget mere end 14 dage før mødets afholdelse. Desuden blev datoen for den ekstraordinære generalforsamling oplyst på Hyrdeengen.dk den 27. maj.

2. Orientering om skelforretning og forslag om økonomisk mandat til retssag mv.

27 Jakob Bestyrelsen byder velkommen til den ekstraordinært indkaldte generalforsamling, hvor der udover valg af dirigent og eventuelt er et punkt på programmet – nemlig bestyrelsens orientering om skelforretningen og anmodning om generalforsamlingens mandat til at kunne tage beslutninger i sagens videre forløb.

Som det ses, er bestyrelsen ikke fuldtallig. Jan er på ferie og formand Claus er i Jylland i arbejdsøjemed. Bestyrelsen har sørget for, at fuldmagterne er på plads, og vi har fået velvillig hjælp af Gregers og Mogens.

I formandens fravær er det næstformanden, der overtager. Dem der har sendt meddelelser/emails til bestyrelsen eller kassereren, har allerede mødt mig på godt og ondt.

Som det nok ikke er gået mange forbi, så er grundejerforeningen impliceret i en skel-/hævdsag indgivet af beboeren i 363.

Det skal lige siges, at der selvfølgelig – og i en ordentlig tone – vil være mulighed for dialog, spørgsmål og kommentarer her efterfølgende.

Denne sag er ganske ekstraordinær, og Vallensbæk Kommune kan ikke huske, at der har været en lignende sag her i kommunen.

Det var med undren, forbløffelse – og ikke mindst skuffelse – at vi i juni måned 2023 modtog en mail fra Ret & Råd i Holstebro.

Der var en beboer, der via advokat og måske rettens vej ved krav om hævd ville have rådighed over et jordareal tilhørende grundejerforeningen, fordi det som beskrevet i mailen var passet, plejet og vedligeholdt samt benyttet som adgangsareal fra for- til baghave af og for beboeren. Øvrige beboere har også haft mulighed for at benytte arealet, som dog er svært tilgængeligt pga. beplantning.

Vores undren/skuffelse var ikke mindre af, at der på den ordinære generalforsamling i 2023 var et forslag fra en beboergruppe, herunder 363, om køb af fællesarealer fra foreningen. Forslaget blev med overvældende flertal nedstemt.

Henvendelsen tæller næppe i fællesskabets interesse eller ånd i lighed med selvbestaltede gravearbejder i foreningens arealer.

Bestyrelsen var helt bevidst om, ud fra beslutningen på den ordinære generalforsamling, hvor der ikke var mandat til eller stemning for at sælge jord, at vi slet ikke havde mandat til at forære jord væk.

Da der i august 2023 blev indkaldt til skelforretning, så vi os nødsaget til at have professionel hjælp og hyrer advokatbistand.

Parterne har ved skelforretningen mulighed for at forklare, hvorfor de mener, at skellet skal eller ikke skal placeres et andet sted end det nuværende.

Udover de implicerede parter kan begge parter indkalde vidner, som udtaler sig (hverken parterne eller vidner udtaler sig som i en retssag under vidneansvar), og der kan fremlægges skriftligt materiale som dokumentation, hvilket bestyrelsen benytter sig af.

I bestyrelsens søgen efter brugbart materiale dukker der også materiale op, der viser, at der tidligere er ansøgt/forespurgt om køb af hele arealet omkring parcellen. En tidligere bestyrelse har forespurgt Vallensbæk Kommune om, hvordan bestyrelsen skal forholde sig og hvordan det i praksis skal foregå (tinglysning mv.) – og specifikt nævnt beboeren i 363 både ved navn og husnummer. Der sker ikke yderligere i sagen. Årsagen kunne være, at 363 kort efter bliver valgt som formand for foreningen.

Der foreligger en fuld skitse/plan fra en landinspektør klar til iværksættelse. Grundejerforeningen har dengang anvendt 25.000 kr. ekskl. moms for at få udført arbejdet hos landinspektøren, og beløbet er med i regnskabet for 2016. Materialet er meget lig det, der blev fremlagt ved forslaget på generalforsamlingen i 2023.

På skelforretningen konkluderede landinspektøren, som det også fremgår af indkaldelsen, at beboeren kun har vundet hævd over en del af det ønskede areal.

Afgørelsen er på ingen måder hemmelig men er en objektiv vurdering fra landinspektøren, og bestyrelsen ville gerne have lagt landinspektørens konklusion ud på foreningens hjemmeside som supplement til indkaldelsen, men spurgte for en god ordens skyld 363, om det ville være i orden.

Dette blev frabedt.

Afgørelsen og referatet fra skelforretningen kan fås, som også nævnt i indkaldelsen, ved henvendelse til bestyrelsen.

Bestyrelsen er ikke enige i afgørelsen og anmoder derfor om bestyrelsens mandat til at kunne beslutte i det videre forløb, jævnfør indkaldelsen.

Bestyrelsen har ikke taget stilling til hverken forslag 1 eller 2.

Efter at indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling er omdelt, er sagen af 363's advokat indbragt for hegnssynet i Vallensbæk Kommune.

Bestyrelsen opfordrer til, at der stemmes ud fra egen mavefornemmelse og hvad man mener/tror tjener grundejerforeningen bedst, herunder også de økonomiske konsekvenser.

- 357 Dorte Dorte spurgte ind til, hvornår i 2016 det er fra.
- 27 Jakob Jakob svarede juni 2016.
- 357 Dorte Dorte nævnte, at den tidligere bestyrelse havde en snak om de arealer ud mod Skolestien og Horsestien, som ikke blev brugt til noget. Den tidligere bestyrelse blev enige om ikke at gå videre med det til en generalforsamling. Det var svært at få op at stå, hvis alle i en række ikke ville være med til en større have. Det er det forslag, Pia og Vim stillede på den ordinære generalforsamling i 2023.
- Dorte spurgte, hvor bestyrelsen har begrundelsen for, at 363 søger nu, fordi det blev afslået til den ordinære generalforsamling i 2023.
- 373 Vim Vim ville gerne se en plantegning over det stykke jord, der er tale om. Der er ikke tale om hans jord. Det omtalte areal blev vist på skærmen.
- 183 Keld Keld nævnte, at vi har et udmærket grundlag for at vurdere, hvad landinspektøren er nået frem til. Bestyrelsen fik en advokat – hvad er advokatens vurdering af vores muligheder?
- 27 Jakob Jakob svarede, at det ikke alene er et spørgsmål om et stykke jord. Det er også økonomi. Kommer vi i retten, og vil vi vinde, skal der vægtige og vigtige beviser oveni det, vi har nu for at vinde den sag.
- 325 Malene Malene nævnte, at hun ikke har forstået, hvad retssagen i så fald skal gå ud på. Er det de 26 eller 88 kvm?
- 27 Jakob Jakob svarede, at landinspektøren har afsat de 26 kvm, og det er den afgørelse, vi i givet fald skal i retten med.
- 325 Malene Hvis beboeren går i retten med sagen, det kan vi vel ikke sige nej til? Det vi skal stemme er, om grundejerforeningen skal gå videre med det, hvilket 27 Jakob bekræftede.
- 171 Joy Joy spurgte til, om advokaterne ikke taler sammen? Ingen forlig? Kunne man have undgået regningen fra landinspektøren?
- 211 Marianne Marianne nævnte, at det kan man ikke, hvis der er en, der vil have skelforretningen.
- 363 Daniel Daniel nævnte, at 363's advokat har sendt besked til grundejerforeningens advokat om, at 363 ikke ønsker at anke.
- 279 Ole Ole sagde, at vi selvfølgelig har talt med grundejerforeningens advokat om vores muligheder. Beløbet på 2-300.000 kr. har bestyrelsen fået fra advokaten, og det er worst case. Advokaten har oplyst, at erfaring fra lignende sager (selvom to sager ikke er ens) i mange tilfælde kan gå begge veje.
- 185 Harder Harder nævnte, at det er svært at stemme om noget, han ikke ved, om det er en vinder- eller en tabersag.
- 45 Lene Lene svarede, at det er svært, og at man aldrig ved hvad en retssag vil koste i så fald. Det vigtigste er at grundejerforeningen ikke kommer til at stå i samme situation igen.
- 81 Per Per har fundet en landsretssag, som minder om denne her, hvor grundejeren vandt sagen. Hvad skal vi så gøre for at forhindre, at vores områder kommer til at se rodet

- ud? Vi kunne ændre vores vedtægter om forslag til ændring af kontingentfastsættelse. Parcellerne er tinglyst i forskellige størrelser, minimum tre forskellige størrelser. Det er de størrelser, beboerne er trådt ind i grundejerforeningen med. En idé kunne være differentieret kontingent, et normalkontingent og så et særligt kontingent for dem, som har fået tilskødet jord. Det forslag sætter 81 Per til den næste ordinære generalforsamling.
- 357 Steen Steen nævnte, at der er mange, der har fået raget jord til sig, hvilket ikke tidligere er blevet vedtaget.
- 225 Bent Bent takkede for orienteringen. Bent opsummerede, at vi taler om de 26 kvm, som giver 363 en værditilvækst på 135.000. Bent foreslog at lave et forlig med, at 363 får de 26 kvm og selv betaler landinspektøren.
- 185 Keld Keld sagde, at der som regel er to sider af en sag. Hvis der fragår en bid af et fælles areal, slipper vi billigere i skat. Grundejerforeningen skal ikke falde fra hinanden på grund af 26 kvm. Mht. omkostningen til en retssag, så er 2-300.000 kr. et stort beløb. Hvis vi ikke vinder en retssag, vil det koste de penge. For de samme penge kan vi ifølge Oplands plan få beplantet hele indgangsarealet.
- 325 Malene Malene sagde, at der ikke er andre tilsvarende huse i Hyrdeengen, som har et græsareal på siden uden hegn.
(red.: alle andre enderækkehuse beliggende mod fællesareal og mod stamvej har selv opsat hegn)
- 363 Pia Pia sagde, at det er vigtigt, at det ikke bliver personligt, så det følgende ville Pia sige i anonymiseret form. 363 kontaktede ikke en advokat, fordi Vim og Pias forslag faldt til generalforsamlingen i 2023. 363's motivation var, at der af to omgange har været et bestyrelsesmedlem, som er kommet ind i forhaven med en meget truende adfærd. Beboerne i 363 ville have ro og ønskede, at deres have og hus skulle være et trygt sted at bo. Så derfor blev en advokat kontaktet for at høre, hvordan de kan sikre deres grund, og derfor startede 363 en hævdsag.
(red.: det var ikke den forklaring (fremgår også af landinspektørens referat), der blev afgivet ved skelforretningen, hvor landinspektøren med kollega, to advokater, bestyrelsesmedlemmer samt andre beboere var til stede.
Der har været en henvendelse fra bestyrelsen til 363, hvor man bad 363 om at fjerne affaldscontainer, wienerstige, to mindre trillebøre, haveaffald og to juletræer fra arealet, da det ikke er en oplagringsplads men et fællesareal. Det ønskede 363 ikke at efterkomme)
- 155 Pia Pia spurgte 363 Pia, om det kun er det lille stykke, de vil have – eller om det er det store stykke.
- 363 Pia Pia svarede, at de bare gerne vil kunne bede det truende bestyrelsesmedlem om at gå væk fra deres matrikel.
- 357 Dorte Dorte spurgte, at nu hvor bestyrelsen er gode til at minde os andre om, at god kommunikation kan løse mange ting, hvorfor tog bestyrelsen så ikke en dialog?
- 27 Jakob Jakob nævnte, at det er ham, der har skrevet de ord. Brevet fra advokaten lå i en bunke på 160 mails, som så ikke poppede op med det samme.
- 247 Gregers Gregers opsummerede og nævnte, at 363 gerne vil have de 26 kvm som angivet på kortet. 363 vil ikke anke og vil ikke have flere kvm.
Mht. antallet af husstande som kan vinde hævdsag er der 18 ved Horsestien og 37 ved Skolestien. Dagens afstemning forhindrer ikke kommende sager, det skal der en vedtægtsændring til for at forhindre.

255 Mogens	Mogens oplyste, at han overværede skelforretningen. Grundejerforeningens advokat sagde der, at det er svært at vinde en hævdsag. Den tidligere gartner var med til skelforretningen og kunne bekræfte, at han havde passet arealet – fakturaer for det udførte arbejde på arealet er betalt af grundejerforeningen. Mogens stiller spørgsmålstejn ved, at 363 Pia har passet arealet.
211 Marianne	Marianne spurgte 373 Vim, om han optager mødet, og det bekræftede han. 247 Gregers nævnte, at det er almindelig høflighed at nævne det.
225 Bent	Bent sagde, at 363 Pia ikke har haft en dialog med bestyrelsen, og at det ikke er for økonomisk vinding, at hun kræver de 26 kvm.
29 Kirsten	Kirsten sagde, at hun har forstået, at 363 har brugsretten over arealet – hvorfor så gøre krav på arealet?
363 Daniel	Daniel sagde, at før skelforretningen havde de brugsretten, men den blev pludselig anfægtet fra bestyrelsen. Derfor blev de nødt til at lave en skelforretning. <i>(red.: Bestyrelsen mener ikke at have anfægtet beboerens anvendelsen af arealet. Arealet kan benyttes på lige fod med andre beboere men ikke til opbevaring af ejendele.</i> <i>Brugsret anvendes ved ejendomme beliggende på lejet grund, fx kolonihaver og ikke som her et fællesareal)</i>
27 Jakob	Jakob svarede til 29 Kirstens spørgsmål, at selvom man går på et areal og klipper lidt græs, er det ikke nødvendigvis derfor, man vinder hævdsag.
273 Preben	Preben sagde, at der er regler for hvor meget fællesareal, der skal være. Nu har man taget et stykke ud af fællesarealet.
27 Jakob	Jakob oplyste, at bestyrelsen har talt med Vallensbæk Kommune om netop det. Vallensbæk Kommune vælger ikke at blande sig, da der er tale om et anliggende mellem to private parter.
185 Keld	Keld foreslog, om vi kan runde af og stemme. Ønsker vi at sætte 2-300.000 kr. på højkant – det er spørgsmålet.
289 Susanne	Susanne spurgte, hvor meget det her kan danne præcedens for andre, hvis vi ikke tager en retssag? Susanne vil nødig have et klondikekvarter, som ingen har glæde af. Hvordan forhindrer vi det?
27 Jakob	Jakob svarede, at det er en god pointe. I den forgangne periode har vi arbejdet med, hvordan vi kan undgå noget lignende i fremtiden. Vallensbæk Kommune kan ikke umiddelbart svare på, om der skal tilføjes noget i deklarationen eller vedtægterne men foreslog, at bestyrelsen tager kontakt til de beboere, der måske kunne have en sag.
	27 Jakob læste en email op fra 259 Flemming:
259 Flemming	Da jeg ikke kan komme til generalforsamlingen, får I lige mit synspunkt. Efter at have læst bilagene og tænkt lidt, synes jeg egentlig at sagen er meget enkel. Landinspektøren vurderer at nr. 363 skal have 26 m ² , og det eneste vi sandsynligvis får ud af at gå videre til domstolene, er udgifter og spildte kræfter. Fremadrettet er det vigtigste for mig, at lignende sager ikke opstår igen, og derfor må den grundlæggende årsag til uenigheden fjernes. Den grundlæggende årsag er, at beplantningen ud mod Skolestien ikke står i det matrikulære skel. Derfor må den nuværende beplantning fjernes for at undgå fremtidige misforståelser, og et nyt hegn må etableres i det nye matrikulære skel i overensstemmelse med gældende regler.

- 357 Dorte Dorte nævnte, at nogle grundejere igennem årene har flyttet en hæk eller givet et stykke ved nr. 75-85. Der er ikke noget af det, der er tinglyst, og det har foregået igennem årene. Ifølge Gregers' optælling kan beboerne ikke vinde hævde, da det er areal udenfor hækken, som beboerne ikke har benyttet.
- 245 Jens Jens nævnte, at han også har en hæk stående udenfor matriklen, som han er villig til at fjerne. Men mht. bebyggelsesraten skal det stilles som spørgsmål til teknisk forvaltning, har Johan Christensen bygget fuldt ud?
- 279 Ole Ole svarede, at siden 1974 hvor husene blev planlagt har der været en opdeling af, hvordan fordelingen i kvm af huse og fællesarealer er. Landinspektøren mener ikke, at der kan vindes hævde andre steder i Hyrdeengen.
- 225 Bent Bent sagde, at der har været så mange plus og minus og anbefaler, at vi går til afstemning og stemmer på forslag 2.
- 211 Marianne **Forslag 2 blev anbefalingen – alle matrikler undtagen en matrikel stemte på forslag 2, dvs. forlig og ingen retssag.**

3. Eventuelt

Intet til eventuelt.

Mødet blev hævet kl. 20:40.

—

Efterskrift fra bestyrelsen

Ud fra generalforsamlingens mandat til bestyrelsen (forslag 2) er der indgået forlig mellem parterne.

Hver part betaler halvdelen af landinspektørens faktura, hvortil kommer udgifter til egen advokat. For grundejerforeningen beløber det sig i alt til kr. 77.101,07 (kr. 57.101,07 til landinspektøren og kr. 20.000 til egen advokat).

Da den nuværende bestyrelse ikke ønsker en lignende situation for grundejerforeningen igen, har den nuværende bestyrelse taget kontakt til instanser, herunder Vallensbæk Kommune og juridiske rådgivere for rådgivning.

Med hensyn til foreningens forsikringsforhold er disse ændret. Den tidligere forsikring var alene en ansvarsforsikring. Der er tegnet en ny forsikring, der dækker ansvar, bestyrelsesansvar og retshjælp. Det er en merudgift for foreningen på ca. kr. 1.500 årligt.

Bestyrelsen har endnu ikke taget kontakt til beboeren i 363 om, hvordan det fremtidige skel tydeligt skal markeret/afgrænses.

Dato: 13/09/2024



Marianne Klausen
Dirigent



Lene Holm Gamborg
Referent