

Referat fra Ekstraordinær Generalforsamling i Finnhusenes grundejerforening 12. november 2023 kl 10.30.

Dagsorden

1. Valg af dirigent Martin

Indkaldelsen er lovligt indkaldt, idet mindst en fjerdedel af grundejerforeningen tilslutter sig indkaldelsen og det er sket med mindst 8 dages varsel. Sammen med fuldmagter var 23 ud af de 25 huse repræsenteret.

Martin redegør for, at det i forhold til indkaldelsen kun er punkt 3.a om dispensation, vi skal drøfte, idet bygherrerne Stig og Kristine har taget bestyrelsens opfattelse til efterretning: at der med tilbygningen er tale om et tag, selvom den fremskudte del af tilbygningen, der ligger i kælderniveau, her ønskes benyttet som terrasse i stueplan.

2. Valg af referent Inger

3. Kort gennemgang af byggesagen og tegninger for den ønskede tilbygning på Poppelgangen 8

Der søges om dispensation fra Grundejerforeningens regel § 4 stk 1 om "rødt tegltag og taghældning så vidst muligt som eksisterende".

Stig og Kristine valgt at søge om dispensation fra reglerne om tag på den del af tilbygningen, som er terrasse, idet en fuld udbygning af stueplan med tag i den skitserede tilbygning ville give endnu mere udkig/indkig mellem Poppelgangen 8 og Poppelgangen 10.

Kristine redegør for forløbet med planlægningen af den ønskede tilbygning. De har haft drøftelser med naboerne til begge sider. At tilbygningen er blevet delvist som en kælder med terrasse er på baggrund af disse drøftelser. Idet en tilbygning med de ønskede m² i fuld stue/kælder etage ville komme til at skabe et væsentligt større indkig til/fra naboen.

Stig redegør for tegningerne til projektet og også de overvejelser, der har været for at være til mindst mulig gene for naboer. Terrænet er kraftigt faldende. Der kan graves en smule af (tre trin ned) og derved fremstår en kælder med fuld højde, og vinduer. Terrassens gulv = grundhusets gulvniveau kommer til at ligge under nuværende hæk niveau.

Terrassen vil blive beplantet, eller der vil blive sat fast monteret afskærmning op i siden mod Poppelgangen 10, som en afskærmning i forhold til indkig og udkig. Der er afsat stolper og snore op i haven, så man kan få en forestilling om omfang og højderne på tilbygningen. Det er gjort på baggrund af, de har haft en landmåler til præcist at afmærke den nye tilbygnings mål. Dog med en enkelt undtagelse i det nordvestlige hjørne, idet der her kan være en afvigelse på under 10 cm.

Det er myndigheds projektet, som er rundsendt, dvs det færdige projekt med mål osv som Stig og Kristine på Poppelgangen 8 har indsendt til kommunen. Og som generalforsamlingen nu skal tage stilling til.

4. **Debat**

Spørgsmål: er det en renovering eller en tilbygning. Svar det er en tilbygning.

Spørgsmål om rækværk og afskærmning. Det er ikke afgjort. Lise eller Trille: Det er vigtigt, at rækværket passer til husets helheds indtryk.

Martin gør som formand rede for, hvorfor bestyrelsen har valgt at beslutte at forkaste projektet på baggrund af, at der skal gives en dispensation fra vores regler, og at bestyrelsen ønsker, at denne afgørelse træffes af hele Grundejerforeningen.

Thomas og Trille har som nabo P6 på forhånd fået en grundig gennemgang. De er positive over for projektet. Men der er muligvis behov for beplantning for at hindre ind og udstig.

Diskussion om præcedens/ andre kan finde på at søge om dispensation til en lignende bygning. I nær fremtid vil der sandsynligvis komme flere af "vores" finnehuse til salg. Bl.a. er tidligere ejer af Stubbevang 5 desværre død for nylig.

Der er særlige topografiske forhold for Poppelgangen 8 – at grunden ned mod haven er meget skrånende – som gør at P.8 kan udbygge kælderens til fuld højde, således at kælderloftet/terrassegulvet ligger på niveau eller under det eksisterende stueplans gulv. Det vil de fleste andre grunde ikke have de samme muligheder for.

Marcus. Kan jeg så også bygge tilsvarende, fordi min grund skråner lige så meget? Det må tages konkret op, hvis der foreligger et myndigheds projekt.

Mads: der er ikke noget, der hedder præcedens, for alle sådanne tilbygninger skal op til behandling i Grundejerforeningen og evt. på en generalforsamling.

Søren: kommunen vil se på, om der kommer mange dispensationer fra Grundejerforeningens side. Hvis der af os gives mange dispensationer fra vores regler, er det svært for dem at holde fast i foreningens regler. Eks på en udenbys sag, hvor en dispensation kan danne præcedens. Taler for at Finnehusene har et helheds særpræg, som skal bevares, sådan som det står i vores vedtægter. Opfordrer forsamlingen til at holde fast ved vores vedtægter. Hvis foreningen slipper vil kommunen ikke være en garant for vilde projekter.

Birk: er der en lokalplan? Det er Grundejerforeningen og kommunen, der har ret til at nægte i en byggesag, hvor Grundejerforeningens vedtægter ikke er fulgt. Kommunen har påtale ret over for Grundejerforeningen. Resten skal selvfølgelig også holde i forhold til byggeplanen.

Marcus nabo indlæg. Isoleret set er projektet flot. Kan ikke forstå, at der skal en dispensation til byggeprojektet på P8. Største anke: terrassens placering, fordi der derfra er indstig direkte til min stue og soveværelse. Opfatter det invasivt. Hvorfor kan terrassen ikke sænkes et trin ca 20 cm? Afskærmningen på terrassen ind mod Poppelgangen 10 bør være varig.

Generelt til Grundejerforeningen: Husk på at vi ikke kan bevare husene statisk. Og blokere for hinandens byggeprojekter. Det har givet dårlige naboskaber.

Stig svarer på spørgsmålet: Hvorfor ikke sænkes et trin. Der er ikke noget teknisk imod det, men vi ønsker det ikke fordi. 1) Ny kældergulv er allerede sænket tre trin i forhold til nuværende kælder gulv niveauet. Dvs indre trin i huset. 2) Lidt af et problem med at grave dybere ned ift. Vandstanden ved kraftige regnskyl. Man kan evt. tage af loftet. 3) det er vigtigt at adgang til huset i stueplan kan foregå uden trin af hensyn til gangbesværet far. Det kan lade sig gøre via terrassen med den nye tilbygning. Da det er et myndigheds projekt, kan vi ikke ændre på det nu.

Lise nævner at mht afskærmning på terrassen ind mod nr 10, kan der evt. være et privat retsligt dokument. Myndighedsprojektet nævner en grøn eller en fast afskærmning. Derefter taler hun også om husenes særpræg og områdets helhedspræg. Det er vigtigt at værne om dem. Passe på med de dispensationer vi giver. Husene er små og området grønt.

Stig: særpræget vil være synligt i den del af huset, der er over stueplansniveau ud til vej i sommerhaalvåret.

Martin foreslå at vi holder pause og derefter går til hemmelig afstemning.

Afstemning. Kan vi godkende det fremlagte projekt fra Poppelgangen 8 med en dispensation fra reglerne om tegltag og hældning?

23 stemmer: 1 blanke, 8 imod og 14 stemt for dispensationen. Hermed er der givet dispensation til byggeriet.

Evt.

Husk 75 års festen for vores Grundejerforening lørdag d. 25. november kl. 15 i C4 hytten.

Inger redegør for den historiske baggrund, for at vi har vores regler og sammenhold i Grundejerforeningen

Referat 19.11.2023 v Inger