

Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Fænøpark (nu Ejerforeningen Oddevejen) den 27. maj 2018.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Advokat Jeppe Vang Madsen blev valgt som dirigent, og præsenterede sig selv for forsamlingen. Dirigenten konstaterede, at der var lovligt indkaldt til generalforsamlingen.

Pia Maria Stokvad-Rubenius, hus 205, blev valgt som referent.

Henrich Arndt, hus 104, anmodede om, at det blev gjort klart, hvad der blev skrevet til referat, herunder særligt, hvad der blev vedtaget, og at det vedtagne eventuelt blev læst op.

Som stemmetællere blev valgt Helle Holdt, hus 220, og Lene Larsen, hus 113.

Dirigent sikrede, at alle stemmeberettigede, der var mødt, havde modtaget stemmesedler. Han gennemgik dagsordenen. Bestyrelsen foreslog, at punkt 6 blev behandlet sammen med punkt 4. Henrich Arndt, hus 104, modsatte sig dette. *Dagsordenen blev derfor bibeholdt.* Der var ikke yderligere bemærkninger til dagsordenen.

Dirigenten konstaterede, at der på generalforsamlingen var repræsenteret 97 stemmeberettigede, idet bestyrelsen havde modtaget nogle fuldmagter. Det blev oplyst, at Centret havde 20 stemmer.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Formanden, Heidi Andersen, aflagde beretning for det forløbne år. Der var efterfølgende *ingen bemærkninger til årsberetningen.*

3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Formanden Heidi Andersen, gennemgik årsregnskabet.

Susanne Andersen, 206, spurgte til administrationsomkostningerne. Det blev oplyst, at posten dækker over arbejde med bogføring, opkrævninger og udarbejdelse af regnskab m.v. Der var ønske om, at opkrævninger kunne ske via PBS. Det blev oplyst, at dette er forbundet med forholdsvis store omkostninger og derfor er det fravalgt af ejerforening.

Henrich Arndt, 104, ønskede en mellemregningsopgørelse mellem Centret og ejerforeningen i forhold til udlejernes afregning. Heidi Andersen oplyste, at der er faste aftaler med centeret, med faste beløb. Viceværtsaftale og svømmebassin, der står som udgifter og som en del af balancen.

Else Kjelstrup, 164, spurgte, hvordan opkrævning for varme sker. Det blev oplyst, at opkrævning sker direkte fra Middelfart Fjernvarme, hvis ikke man lejer ud.

Knud Johansen, 141, spurgte, hvorfor varmen betales direkte, når de andre forbrugsudgifter sker gennem ejerforeningen. Bestyrelsen oplyste, at den har undersøgt mulighederne for, at alle forbrugsudgifter afregnes direkte med medlemmerne, men at dette er forbundet med en del omkostninger, hvorfor der ikke på nuværende tidspunkt er foretaget yderligere i den henseende.

Årsregnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Claus Nielsen gennemgik bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, som var udsendt på forhånd.

Henrich Arndt, 104, efterlyste en mere præcis vedligeholdelsesplan og mente, at prioriteringen var forkert. Han ønskede også at være mere involveret i beslutningsprocessen omkring vedligeholdelsesplanen. Vejen kunne have bump over hullerne i stedet for udbedring, da der køres alt for stærkt på vejen.

Erling Dam, 214, oplyste, at han tidligere er vejingeniør Han spurgte om der var angivet, hvilken type asfalt tilbuddet omhandlede. Per Skjøtt, 206, oplyste, at han havde talt med tre forskellige selskaber om asfalt. Der var forskellige forslag, og man ønskede ren asfalt. Erling Dam, hus 214, forklarede, at der i dag er lagt overfladebelægning på vejen, hvilket er den rigtige løsning. Det er efter hans vurdering vigtigt, at vejen udbedres, da de nuværende skader på vejen, vil udvikle sig yderligere. Det er derfor rigtigst at udbedre hele vejen. Han anbefalede en overfladebelægning som den nuværende. Bestyrelsen tilkendegav, at man gerne vil gøre brug af Erling Dam i forbindelse med valg af løsningen. Dette var Erling Dam indforstået med.

Anne Galsgaard, 132, spurgte, hvad Centrets rolle er i forbindelse med vedligeholdelse og reparation af vejen. Eske Munck redegjorde for, at viceværtsaftalen indeholder snerydning, men ikke vedligeholdelse. Centeret er derfor ikke forpligtet til at betale for udbedring af vejen.

Lars Sandberg, hus 196, spurgte til status på kloakkerne og træer, herunder træer der gør skade på ejendom eller kloakker.

Claus Nielsen redegjorde for bestyrelsens holdning til træer. Fældning og beskæring af disse sker kun, hvis træerne er til skade for kloak eller huse. Bestyrelsen oplyste, at der ved tilsyn af enkelte kloaker er konstateret, at disse generelt er i god stand, hvorfor der ikke på nuværende er grund til større tiltag. Det må forventes, at der kan være enkeltstående udgifter til at få spulet og lignende. Der er afsat et beløb hertil i budgettet.

Bjarne Brøndgaard Jensen, 200, bemærkede, at han har stor forståelse for, at det kan være nødvendigt at fælde træer. Han foreslog, at når man fælder et træ, skal der plantes et andet, således at træbevoksningen vedligeholdes.

Arne Reinhardt, 192, opfordrede ejerne til at få set deres tagrender efter.

Per Skjøtt, 206, mente, at der var problemer med fald i terrænet mod sokler og murværk, som bliver skadet af vand, der lægger sig ved huset fundament. Han har selv lagt lag af jord på ved huset og opfordrede andre husejere til at gøre noget lignende.

Suzette Teist, 164, mente, at stoppede tagrender skyldes de store træer, som er for tæt ved husene.

Jan Høher-Larsen, 216, var uenig heri, og mente, at det er en naturlig følge af beliggenheden i skoven. De enkelte ejere må derfor være indstillet på at rense tagrenderne et par gange om året.

Jørgen Jensen, 139, mente, at prioriteringen i vedligeholdelsesplanen var forkert. Der manglede et overslag på reparation af vejen. Det er et større problem, at stisystemet er så slidt, at folk kan komme til skade. Stibelysningen er også et problem og var det bl.a. nytårsaften. Centeret står for, at belysningen virker, men det bliver ikke udbedret hurtigt og godt nok.

Per Skjøtt, 206, oplyste, at der er rigtig mange huller i vejen, og det er til stor gene for de, der kommer dagligt i området. Det bør derfor prioriteres.

Stephan Raahede Kristiansen, 126, mente, at det er et stort beløb, der er afsat til udbedring af vejen. Han spurgte om der kunne undersøges alternative løsninger. Sune Granild, 115, mente, at vejen skulle prioriteres.

Knud Skovsbo, 132, mente ikke, at vedligeholdelsesplanen kunne godkendes, da der manglede finansiering. Ole Lauritsen, 190, bemærkede, at vedligeholdelsesplanen samlet udgør blot 10 procent af ejerforeningens budget, og finansieringen er indeholdt i budgettet.

Jack Majdal, 184, opfordrede Centret til at give tilskud til vedligeholdelsen. Det ville Eske Munch ikke imødekomme.

Efter drøftelserne blev forslaget til vedligeholdelsesplanen ændret, således:

Vejen skal udbedres.

Bestyrelsen udarbejder en ny, opdateret vedligeholdelsesplan til næste års generalforsamling.

Den ændrede vedligeholdelsesplan blev vedtaget.

5. Forslag jf. vedtægternes § 5:

5 a. Forslag om, at ejerforeningen ændrer navn til Ejerforeningen Oddevejen, Jens Holme, hus 220.

Jens Holme motiverede sit forslag. Jack Mejdal, hus 184, ønskede at ejerforeningen også skiftede CVR. nr. så foreningen kunne starte på en frisk.

Bent Hegelund Nielsen, 219, foreslog, at ejerforeningen skiftede navn til Fænø Sund.

Forslaget blev fremsat uændret og ingen ønskede skriftlig afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

Inden de følgende forslag blev behandlet, redegjorde dirigenten for baggrunden for forslag om ændringer i husenes fremtoning. Det fremgår af ejerforeningens vedtægter § 16, stk. 2, at der ikke må ske ændringer i ejendommenes ydre fremtoning. Det kræves derfor, at sådanne tiltag skal vedtages som en vedtægtsændring, hvor der er krav om kvalificeret flertal, hvilket vil sige 2/3 flertal af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal. Der er et samlet fordelingstal på 124 fordelt på 123 medlemmer. Der var repræsenteret 97 på generalforsamlingen, og 2/3 af fordelingstallet svarer til 83. Det var samtidig en forudsætning, at Centret stemmer for forslaget.

5 b.

Forslag om montering af røgsuger, Anna Lauritsen, hus 190.

Ole Lauritsen motiverede forslaget.

Else Kjestrup, 164, ønskede oplyst, hvordan man kunne vide, hvem der har behov for en røgsuger? Der blev oplyst, at det kan mærkes, når man tænder op.

Per Skøtt, 206, oplyste, at der også er problemer med den måde som skorstenen er konstrueret på i forhold til regn, der kommer ned i skorstenen. Desuden skulle der gøres opmærksom på det kabel, der skal op langs væggen til udsugeren. Problemet kan løses med en plade over skorstenen, mente han.

Jan Høher-Larsen, 216, gjorde opmærksom på, at en plade som man bare kan lægge over skorstenen også er det ikke en ændring i huset. Og at begge dele bør indgå i forslaget.

Per Skøtt, 206, redegjorde yderligere for løsningen med en plade på fire fædder.

Jørgen Jensen, 139, ønskede forevist et billede af røgsugeren. Der blev henvist til billedet i materialet til generalforsamlingen.

Suzette Teist, 165, efterlyste en oversigt over gener for naboerne, særligt spørgsmål om støjgener. Per Skøtt, 206, forklarede, at røgsugeren kan anvendes på to måder. Kontinuerligt eller kun ved opstart. Christian Bo Jensen, 212, oplyste, at der ikke er støj fra røgsugeren. Han bor lige overfor hus 190.

Frede Marius Johansen, 178, agiterede for, at forslaget blev udvidet, så der skal stemmes om, at der også måtte monteres en plade.

Forslagsstiller bibeholdt sit forslag. Der var ikke ønske om skriftlig afstemning. Der var 76 stemmer for forslaget.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

5 c.

Forslag om højde på rækkeværk, Allan Broberg, hus 105.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Anne Galsgård, 132, spurgte, om det er frivilligt at gøre rækkeværket mindre og konstaterede, at det i givet fald vil give forskelle mellem rækkeværkerne. Niels Nielsen, 211, bemærkede, at husene i forvejen ligger i forskelligt niveau, hvorfor det ikke vil kunne ses, at der er forskelle på rækkeværkernes højde.

Pia Kaspersen, 182, bad om, at det blev præciseret, at det var træværket hele vejen rundt, og også lågen skal være i samme højde. Jette Lun Buk, 142, gjorde gældende, at helheden ville blive ødelagt. Området er tegnet af en arkitekt, der har haft en tanke med området, som det er. Svend-Erik Møller, hus 134, spurgte om det var frivilligt, det blev igen præciseret at det var frivilligt.

Lidia Rybitwa-Top, 135, bemærkede, at det er vigtigt, at stedet følger med tiden, der er løbende behov for ændringer, uanset at en arkitekt måtte have haft tanker med stedet tidligere.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning. Der var 58 stemmer for forslaget.

Forslaget blev ikke vedtaget.

5d.

Forslag om udskiftning af vinduer og skydedøre til træ/alu, Claus Nielsen, hus 218.

Claus Nielsen redegjorde for forslaget.

Hans Ebbesen, 107, spurgte, om man ved vedtagelsen af forslaget var bundet til at Velux vinduer. Claus Nielsen oplyste at det var man ikke, men man kunne vælge træ/alu.

Arne Reinhardt, 192, spurgte om den foreslåede konstruktion var bindende. Claus Nielsen oplyste, at det var den ikke, man kan anvende murhullerne som man vil.

Henrich Arndt, 104, ville sikre sig, at vinduerne var i rigtig farvekode og uden sprosser. Claus Nielsen oplyste at farvekoden skal være den rigtige

Bent Nellemann, 150, oplyste, at han har træ/alu vinduer hjemme. Det fungerer rigtig godt og kan varmt anbefales. Han mente, at såfremt forslaget ikke kunne vedtages på den ordinære generalforsamling, burde det give anledning til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at han ikke mente, at der var grundlag for en sådan behandling af forslagene.

Anna Østergaard Lauritsen, 190, var ikke enig med dirigenten i dennes fortolkning af reglerne. Hun mente, at der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik på vedtagelse af de forslag der får flertal på den ordinære generalforsamling. Der bør samles op på de forslag, der kan genfremføres på ekstraordinær generalforsamling, mente hun.

Heidi Andersen, 208, fandt det vigtigt at bevare helheden i området, men at udskiftning til træ/alu er en god ide.

Jørgen Jensen, 139, mente, at der skulle være mulighed for at skifte til træ/alu, men præciserede, at der med forslaget, som det var fremsat, blev åbnet op for at murhullet, dvs. hele stykket mod terrassen, kan udfyldes som man vil.

Eske Munch oplyste, at Centret vil stemme for forslaget, såfremt det ikke giver mulighed for andre farver og sprosser i vinduerne.

Anne Østergaard Lauritsen, 190, bemærkede at den viste løsning, betyder, at skydedøren alene kan skubbes halvdelen af det stykke den kan i dag.

Else Thygesen, hus 194, spurgte, om der så må laves vinduer, der kan åbnes i murhullet. Det blev bekræftet.

Arne Reinhardt, 192, bemærkede, at den eksisterende facade i dag består af skydedør og fire faste partier. Forslaget indebar, at der bliver fire enheder i stedet for fem. Han spurgte, om man kunne beholde skydedøren, som den er, og indsætte en anden type skydedør. Han foreslog, at der i det eksisterende hul til skydedøren kan isættes vinduer. At forslaget ændres, så facaden bibeholdes, blot med den ændring af døre og vinduer må være af træ/alu. Bestyrelsen har været ret så restriktiv i deres tilgang og dette forslag giver mulighed for store ændringer.

Eske Munch var enig i, at tingene skal se ens ud, så der ikke udefra er forskel på husene.

Sune Granild, 115, spurgte, om der ved den foreslåede løsning kan komme kørestole ud og ind. Det blev bekræftet.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning. Der var 82 stemmer for forslaget.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

5e

Forslag om montering af vindue i gavlen, Claus Nielsen, hus 218.

På baggrund af afstemningen om forslag 5d trak Claus Nielsen sit forslaget tilbage, men efter drøftelser genfremsatte Claus Nielsen forslaget med dirigentens og de fremmødes samtykke.

Der var 66 stemmer for forslaget.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

5 f.

Forslag om montering af vindue og terrassedør i gavlen, Peer Hansen, hus 113.

Forslaget blev motiveret af Peer Hansen. Det blev præciseret, at det er tale om dør i "forældreværelset"

Eske Munch, Centret, ønskede tilføjet, at der kun kan isættes dør, såfremt naboer giver tilladelse hertil. Karen Eriksen, 164, oplyste, at med en dør i gavlen, ville hun ikke vide, hvor hun skulle stille sengen.

Forslaget blev herefter ændret:

Der gives tilladelse til at isætte en terrassedør med vindue i gavlen ved soveværelset, såfremt naboer, som gavlen vender mod, giver samtykke. Materialet skal være i træ og i korrekt farve.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning. 38 stemte for forslaget.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

5 g.

Forslag om modernisering af helhårsbeboelsen, nr. 221, Søren Jeppesen.

Majbritt og Søren Jeppesen motiverede forslaget.

Lidia Rybitwa-Top, 135, foreslog, at huset skulle bringes i overensstemmelse med de oprindelige tegninger og ville stille dette som modforslag. Per Skjødt, 206, konstaterede, at ejerne er låst fast i vores vedtægter, og mente i øvrigt, at der skulle stemmes for forslaget.

Lars Sandberg, hus 196, mente at der skulle stemmes for forslaget, og gjorde gældende, at huset i forvejen var anderledes end de øvrige huse.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning. Der var 89 stemmer for forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

5 h.

Forslag om udskiftning af taghætte, Per Skjøtt hus 206.

Per Skjøtt motiverede forslaget og forklarede problemet med træk i emhætten. Aftrækket i loftet er ikke tilstrækkeligt stort. Der er meget små huller i taghætterne.

Claus Lund-Olesen, gav udtryk for, at forslagene har været for dårligt forberedte til generalforsamlingen, der er for mange usikkerhedspunkter.

Per Skjøtt præciserede, at der er tale om én taghætte til brug for emhætteudsugning i samme farve som taget.

Med den præcisering blev forslaget fremsat.

Ole Buk, 142, spurgte, om der ikke kunne findes en pænere model. Christian Bo Jensen, 212, mente, at en zinkmodel ville passe bedre, da en gul plastikmodel ville have en anden farve i forhold til taget.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning. Der var 73 stemmer for forslaget.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

5 i.

Nedsættelse af udvalg af ejere, der udlejer med henblik på varetagelse af disses fælles interesser, Birte og Frede Johansen.

Forslaget blev motiveret af Frede Johansen. Aftalen med centeret udløber i 2026. Det er et ønske, at udvalget nedsættes af bestyrelsen, da ingen kan vide, hvad der bliver afregnet til de enkelte ejere.

Forslaget blev præciseret som: Bestyrelsen skal nedsætte et udvalg med deltagelse af et bestyrelsesmedlem til varetagelse af udlejerens interesser i forhold til centeret. Udvalget nedsættes i samarbejde med forslagsstillerne.

Per Skjøtt, 206, anbefalede, at man melder sig til bestyrelsen, således at interesserne dermed bliver varetaget i regi af bestyrelsen. Jan Høher-Larsen, 216, mente ikke, at udvalget skulle ligge i regi af bestyrelsen. Der kan godt være en kontakt person fra bestyrelsen i udvalget, men det bør være nærmere defineret, hvilken opgave bestyrelsen har i dette udvalg.

Jens Holme, 220, bemærkede, at det bliver på kryds af bestyrelsens øvrige arbejde, hvis udvalget skal nedsættes under bestyrelsen. Lars Sandberg, 196, mente ikke, at bestyrelsen skal beskæftige sig med udlejernes særskilteinteresser.

Der var ikke ønske om skriftlig afstemning. Der var 24 stemmer for og 52 imod.

Forslaget blev ikke vedtaget.

6. Fremlæggelse af budget til godkendelse.

Formanden, Heidi Andersen fremlagde budgettet.

Budgettet blev godkendt.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Jens Holme blev valgt uden modkandidat.

8. Valg af ét medlem til bestyrelsen.

Centeret oplyste, at de ikke vil udnytte retten til at udpege et medlem til bestyrelsen.

Følgende stillede op: Frede Johansen, hus 178 og Ole Østergaard Lauritzen, hus 190.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

84 afgav stemme. 30 stemte på Frede Johansen, 54 stemte på Ole Østergaard Lauritzen.

Ole Østergaard Lauritzen, hus 190, blev dermed valgt til bestyrelsen.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Per Skjødt, hus 206, og Frede Johansen, hus 178, blev valgt som suppleanter, uden modkandidater.

10. Valg af revisor.

Jan Høher-Larsen, hus 216, blev valgt til revisor, uden modkandidat.

11. Eventuelt.

Peer Hansen, 113 orienterede om etableringen af en fælles værksted. Følgende meldte sig til "Team for reparation og vedligeholdelse": Bruno Pedersen, 159, Per Skjøtt, 206, Peer Hansen, hus 113.

Arbejdsdage annonceres i god tid på ejerforeningens Facebook-side, så øvrige interesserede også kan melde sig.

Der var spørgsmål til den nye renovationsordning, der var særlig klager over, at der står flasker ved containerne. Eske Munch og Claus Nielsen fra bestyrelsen redegjorde for de tiltag, der gøres for at undgå dette.

Sune Grandlid, 115, fremhævede, at 88 af alle voksne danskere gerne vil kildesortere deres affald, hvis det er nemt, bekvemt og fungerer. I forhold til den nye renovationsordning er der ikke givet besked til ejerne af husene – der har været dårlig kommunikation. Ingen oplysninger om den nye ordning, heller ikke fra kommunen, som han selv har rettet henvendelse til for at få yderligere skilte op.

Per Skjøtt, 206, mente, at det ofte er gæsterne i lejede huse, der stiller flasker og andet ved containerne. Det må være centeret, der skal rydde op efter sådanne gæster.

Svend-Erik Møller, 134, oplyste, at der i forbindelse med Kristi Himmelfartsferien blev uddelt en velkomstfolder. Den burde indeholde information om renovationsordningen, mente han.

Else Thygesen, 194, spurgte til bade-/bådebroen. Eske Munch redegjorde for tiltagene i forhold til denne. Den afgangende formand, Heidi Andersen, redegjorde for badeforholdene ved broen, hvor der er meget strøm og stor dybde, hvorfor hun opfordrede til stor forsigtighed i forbindelse med badning.

Bent Hegelund Nielsen, 219, opfordrede den nye bestyrelse til at få klarhed over om det er muligt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på eventuel vedtagelse af nogle af de forslag, der har opnået simpelt men ikke kvalificeret flertal på denne generalforsamling.

Bestyrelsen takkede for en god generalforsamling, hævdede mødet og overlod ordet til Eske Munch, der efter generalforsamlingen gav en orientering om centerets aktiviteter og besvarede spørgsmål.

Jens Holme
Jens Holme
Formand

Jeppe Vang Madsen
Dirigent