

# Ejerforeningen Oddevejen

## Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Oddevejen, søndag den 5. maj 2019 kl. 14.00, Sund & Skov.

### **1) Valg af dirigent, stemmetællere og referent:**

Advokat Jeppe Vang Madsen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at der var lovligt indkaldt til generalforsamlingen.

Pia Maria Stokvad-Rubenius (hus 205) blev valgt til referent. Jan Høher Larsen og Lene Larsen blev valgt til stemmetællere.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt 95 medlemmer personligt, der repræsenterede 101 stemmer.

### **2) Bestyrelsens beretning:**

Formanden, Jens Holme, afgav beretning på vegne af bestyrelsen.

Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, som dermed var taget til efterretning.

### **3) Forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse:**

Årsregnskabet blev forelagt af næstformanden, Ole Lauritzen. Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger. Regnskabet blev godkendt.

### **4) Vedligeholdelsesplan:**

Bestyrelsens forelagde sit forslag til vedligeholdelsesplan for 2019-20 til godkendelse med følgende formulering:

*Der foretages hurtigst muligt en nøje gennemgang af områdets vej- og stibelysning (lamper og ledningsnet) og indhentes tilbud på renovering og udskiftning med henblik på at undgå jævnlige strømafbrydelser og tilsvarende dyre elektrikerregninger. Budgetramme 150.000 kr. Omlægning og renovering af stisystem kan planlægges, men afventer igangsættelse til næste budgetår.*

Susanne Kyra Jensen, hus 184, bemærkede, at mange skrifter til LED-lamper og dermed opnår en betydelig besparelse. Man vil kunne afskrive investeringen i ny belysning over 3-5 år, og der kan opnås EU-tilskud til en sådan udskiftning.

Der var ikke yderligere bemærkninger, hvorefter vedligeholdelsesplanen blev vedtaget.

### **Forslag fra bestyrelse og medlemmer jf. vedtægternes § 5:**

#### **A: Forslag fra bestyrelsen om to ændringer af vedtægternes paragraf 16:**

Indledningsvis redegjorde Jens Holme for et forslag om at følgende formulering burde udgå, fordi forpligtelsen er svær at efterleve i praksis.

# Ejerforeningen Oddevejen

*Ejerforeningens bestyrelse er en gang årligt forpligtet til, at indhente tilbud på udvendig vedligeholdelse af ejendommene, det kan være tilbud på maling af træværk, fugning af facader, udskiftning af døre og vinduer/tag..*

Det var forsamlingen enig i, og forslaget blev vedtaget.

Vedrørende den anden ændring af paragraf 16 redegjorde Jens Holme for baggrunden og sammenhængen med det efterfølgende punkt 5B om rammer for bygningsændringer. Her var der uenighed mellem udvalg og bestyrelse om bestyrelsen skulle give endelig tilladelse til bygningsændringer selv om de ligger inden for rammen.

Dirigenten redegjorde for forskellene i forslagene fra bestyrelsen og udvalget. Han spurgte direktør Annette Thiesen, Sund & Skov, som var bemyndiget af FN Park, hvordan FN Park ville stille sig til forslagene fra henholdsvis udvalget og bestyrelsen. Hun meddelte, at hun havde mandat til at stemme for bestyrelsens forslag om ændring af paragraf 16.

På den baggrund trak Heinrich Arndt, hus 104, forslaget fra udvalgsmedlemmerne, men forbeholdt sig at komme med ændringsforslag til bestyrelsens forslag.

Forslaget blev sat til afstemning.

Med stemmerne 92 for og ingen i mod, blev forslaget vedtaget. Ændringen af paragraf 16 har følgende formulering:

*”, jf. § 3, stk. 4.*

*Dog kan bestyrelsen give tilladelse til ændringer, der er omfattet af bilag A – ramme for ændringer af bygningernes fremtoning. Bestyrelsen skal bl.a. vurdere, om den ønskede ændring kan have betydning for naboer. I givet fald høres disse inden bestyrelsen tager stilling til anmodningen.*

*Såvel en afvisning som en godkendelse af et ændringsønske kan af ansøger eller naboer indbringes for den næstfølgende ordinære generalforsamling.*

*Generalforsamlingen kan omgøre bestyrelsens afgørelse, hvis flere end halvdelen af de fremmødte stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt der er mødt mindre end halvdelen af de stemmeberettigede, kan den, der ønsker at få omgjort bestyrelsens afgørelse, indkalde til en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan bestyrelsens afgørelse af et ændringsønske omgøres, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer herfor - uanset antallet af repræsenterede.”*

## **B: Forslag til fælles regler for udvendige bygningsforandringer (Nyt Bilag A til vedtægterne):**

Jens Holme redegjorde for forslagenes tilblivelse herunder, at det er udvalget, der har lavet det meste af arbejdet. Derefter redegjorde Jens Holme for de punkter, hvor bestyrelsens forslag afveg i forhold til udvalgets forslag.

De enkelte punkter i forslagene blev herefter drøftet med følgende bemærkninger:

Dobbeltdør og/eller skydedør

# Ejerforeningen Oddevejen

Arne Reinhardt, hus 192, redegjorde for sit ændringsforslag til hovedforslaget, at en dobbeltdør vil kunne erstatte en skydedør i den indre gård og kun vil kunne åbnes, hvis der er et overparti over døren med vandrette poster. En dobbeltdør ville også være billigere end en skydedør, mente Reinhardt.

Randi Nellemann, hus 150, bemærkede, at de oprindelige tegninger også indeholder en dobbeltdør.

Allan Pless, hus 208, bemærkede, at dobbeltdøren bør have en gennemgående træde, svarende til den nederste fjerdedel.

Ove Knudsen, hus 110 spurgte, om ændringsforslaget dermed udelukker, at der kan etableres en skydedør.

Det mente Heinrich Arndt ikke var tilfældet.

Bestyrelsen foreslog, at ændringsforslaget blev en del af bestyrelsens forslag, og foreslog følgende ændring til sit eget forslag:

*"Det tillades, at der er vandrette poster over en eventuel dobbeltdør af en størrelse, der sikrer, at døren kan åbnes".*

Reinhardt tiltrådte dette.

## Vindue i gavlen

Bestyrelsen foreslog, at det blev præciseret, at vinduet i stuen kan ændres til et vindue i samme størrelse som det, der er i soveværelset ud mod gården.

Claus Lund-Olesen, hus 151, fremsatte ændringsforslag om, at det omkring vinduerne blev tilføjet, – *"det er ikke muligt at ændre vinduesstørrelse på ydersiden"*, sådan som det var formuleret i udvalgets indstilling.

Bruno Pedersen, hus 259, mente at bestyrelsens forslag efterlod usikkerhed med hensyn til højden på vinduet og spurgte afklarende til gavlvinduets eventuelle placering - højde fra soklen og op. Der var ikke taget stilling til dette i forslaget.

Efter nogen diskussion præciserede bestyrelsen sit forslag således: Et nyt og større vindue skal placeres således, at det nederste hjørne nærmest den lukkede gård følger det tilsvarende nederste hjørne i det nuværende vindue.

Det blev derefter sat til afstemning, hvorvidt bilag A skulle indeholde tilladelse til, at det nuværende vindue kan udskiftes med et større vindue i gavlen.

Med stemmerne 70 ja, en blank og 21 nej blev bestyrelsens forslag vedtaget.

# Ejerforeningen Oddevejen

## Taghætter

Arne Reinhardt, hus 192, redegjorde for sit ændringsforslag til bestyrelsens forslag: Der er nogle fine gule tagsten på husene. Hvis der opsættes en zinkhætte, vil den bryde tagets fremtoning. En plasttaghætte vil bedre kunne indpasses farvemæssigt og er desuden langt billigere. Plasttaghætter koster mellem 500 og 1000 kr. De indeholder et integreret iso-rør, der sikrer bedre aftræk.

Arne Reinhardt præciserede, at hans forslag skulle ses som et supplement til bestyrelsens forslag, således at der bliver to muligheder.

Det imødegik Helle Vibeke Holdt, hus 220: det kan ikke være et både og, mente hun. Det vil se grimt ud, hvis der bliver flere forskellige løsninger.

Bestyrelsen tiltrådte på den baggrund Arne Reinhardts forslag således, at hvis der skal skiftes, så skal det være til en gul plasttaghætte.

## Aftræk i skorsten

Hus 151, Claus Lund Olesen stillede ændringsforslag til bestyrelsens forslag, således, at sætningen ”i tilfælde, hvor denne løsning ikke er tilstrækkelig, kan bestyrelsen godkende en løsning med røgsuger”, udgik.

Suzette Ringgaard Teist, hus 165, henviste til materialet fra udvalget om støjgenerne og spurgte, hvad man vil gøre ved det. Flere vil blive påvirket af larmen, mente hun.

Formanden redegjorde for reglen om nabohøringer og oplyste, at prisen for løsningen med en røgsuger ville afholde langt de fleste fra at søge om lov til at opsætte en sådan.

Per Skjøtt, hus 206, forklarede, at røgsugeren kun skal anvendes ved opstart. Derfor vil det være sjældent, at den kører særligt lang tid af gangen.

Christian Bo Jensen, hus 212, oplyste, at han er nabo til en røgsuger, hvilket ikke medfører gener.

Bestyrelsen fastholdt sit forslag.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget med i alt 95 stemmer. 76 for, 15 imod 2 blanke og 2 ugyldige.

## Inddragelse af passage mellem husene.

Annette Thiesen, FN Park, bemærkede, at det kan være i strid med Beredskabsstyrelsens regler, hvis passagen mellem husene inddrages. dette bør tages i betragtning, hvis bestyrelsen giver tilladelse hertil.

Claus Lund Olesen foreslog på den baggrund at forslaget udskydes til næste år.

Jens Holme redegjorde for, at brandmyndighederne ville blive hørt i alle konkrete tilfælde.

# Ejerforeningen Oddevejen

Pia Maria Stokvad-Rubenius redegjorde for, at det ikke er de passager, hvor man kan gå mellem husene, men alene de "blinde passager", der er mellem nogle huse – altså ikke egentlige passager, men små arealer.

På baggrund af debatten besluttede bestyrelsen at trække den del af sit forslag.

## Generelt om forslaget

Else Kjestrup, hus 164 spurgte, om det var muligt at beskære træerne. Hun opfordrede til at få beskåret de største træer.

Formanden oplyste, at bestyrelsen til næste års generalforsamling vil komme med en plan for beplantningen – herunder regler for beskæring, fældning og nyplantning af træer.

Christian Daugaard, hus 183, spurgte, om en afvisning af godkendelse fra bestyrelsen ville have opsættende virkning.

Det er ikke tilfældet, meddelte Pia Maria Stokvad-Rubenius, men det ville nok være anbefalelsesværdigt at vente til en generalforsamling har afgjort uenigheden.

Dirigenten satte herefter hovedforslaget med de vedtagne ændringer til afstemning.

Med 94 stemmer i alt stemte 90 ja, 1 blank og 3 nej. Forslaget blev dermed vedtaget.

## C- eventuel opsigelse af "aftale om udpegning af udlejningsformidler".

Formanden redegjorde for bestyrelsens holdning til spørgsmålet. Den eksisterende aftale bør ikke opsiges på trods af misligholdelse. Men Sund & Skov er ensidigt i gang med at undergrave aftalens indhold ved at opsiges de eksisterende udlejningsaftaler med de enkelte ejere og tilbyde noget, der er langt ringere end de aftaler, der er beskrevet i den nuværende aftale. På bestyrelsen vegne anbefalede han, at ingen medlemmer indgår nogle af de nye aftaler med Sund & Skov, men afventer nye forhandlinger og eventuelle juridiske skridt.

Inge Magrethe Holmen, hus 174, støttede bestyrelsens anbefaling om, at der ikke skrives under på nogen aftaler. Men hun mente, at det er længe at vente til efteråret.

Lene Lundgaard, hus 207, mente, at det var svært at tage stilling i denne sag. Målet er et gensidigt samarbejde, hvor centret har mulighed for at drive forretning, mente hun.

Sune Granild, hus 115, mente der var tid nok til at finde en løsning. Der var længe til 2020.

Frede Johansen, hus 178, roste bestyrelsens forslag. Det giver mulighed for at komme videre alle sammen.

## Ejerforeningen Oddevejen

Claus Nielsen, hus 218, mente, at aftalen mellem centret og ejerforeningen om eneret til udlejning burde opsiges. Men gjorde samtidig opmærksom på vedtægternes paragraf 17, som bestemmer at alle ejere skal benytte den samme udlejningsformidler.

Ole Lauritsen, næstformand: "Hvis man ser udspillet til de nye udlejningaftaler, er de et fremskridt i forhold til fleksibilitet og udlejernes mulighed for at benytte deres huse. Men sammenholdes den økonomiske forskel mellem de eksisterende aftaler og forslaget til nye aftaler, er der tale om en drastisk forringelse. Fra 96.000 til 40.000 kr. for de ejere, der har en fast aftale. Det svarer til en besparelse på ca. 4 mio. kr. om året for centeret, som udlejerne altså betaler. Jeg forudser, at de kommende forhandlinger bliver en nervekrig."

Claus Lund-Olesen, hus 151, mente, at det må være et krav til en ny eneretsaftale at alle får de samme muligheder. Altså at alle får det samme tilbud. Den nuværende aftale er i forvejen skæv, fordi den kun giver et begrænset antal ejere adgang til den mest lukrative udlejningsaftale.

Anette Thiesen, direktør i Sund & Skov og repræsentant for FN Park, meddelte, at hvis der ikke kan indgås aftaler som de fremlagte, kan hun ikke fremadrettet forpligte Sund og Skov i forhold til markedsføring og andet. Ejergruppen bag selskabet ønsker ikke længere at dække store underskud i Sund & Skov.

Det er en klar meddelelse fra ejergruppen, at hvis ikke de nye udlejningsaftaler bliver en realitet, så vil der ikke blive skudt yderligere likviditet i selskabet, hvorfor det vil ophøre. Selskabet kan fortsætte en kortere periode, særligt ved at spare udgifter på særligt aftalen om poolen, som er indgået med ejerforeningen. Det er en helt klar meddelelse fra ejerkredsen, at der ikke vil komme flere penge til selskabet.

Susanne Lehrmann, hus 217, gav udtryk for tvivl. Det er som at blive skudt eller hængt, vil rigtig gerne hjælpe Sund & Skov gennem krisen, hvis der kom en garanti om, hvad der ville ske bagefter.

Lene R. Larsen, hus 113: "Det er ikke ejerforeningen, der skal betale for driften i Sund og Skov."

Sune Granild, hus 115: "Steensdahl-gruppen har penge nok, bl.a. på grund af salg af husene."

Efter en længere debat blev følgende forslag sat til afstemning:

- 1) *Generalforsamlingen undlader på det foreliggende grundlag at benytte retten til at ophæve den nuværende aftale.*
- 2) *At generalforsamlingen henstiller til medlemmerne ikke at indgå nye formidlingsaftaler med Sund & Skov.*
- 3) *At generalforsamlingen beder bestyrelsen om at forhandle videre med Sund & Skov om en ny aftale, der ophæver den nuværende eneret til formidling og til efteråret indkalder til en ekstraordinær generalforsamling.*

Formanden lovede at den ekstraordinære generalforsamling bliver fremskyndet mest muligt.

75 stemte fordelt på 1 blank, 11 nej og 63 ja. Forslaget blev dermed vedtaget.

# Ejerforeningen Oddevejen

## **5 D Krolfbane.**

John Kaspersen, hus 182, motiverede sit forslag om anlæggelse af en krolf-bane på ejerforeningens areal.

Jens Holme bemærkede, at forslaget ikke var tilstrækkeligt gennemarbejdet – og foreslog det derfor nedstemt.

Forslaget blev sat til afstemning.

Der blev afgivet 71 stemmer: 2 ugyldig 14 blanke 37 nej og 18 ja.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

## **6) Fremlæggelse af budget til godkendelse**

Ole Lauritsen gennemgik bestyrelsens forslag til budget med uændret kontingent til ejerforeningen. Det blev godkendt af generalforsamlingen.

## **7) Valg af to medlemmer til bestyrelsen**

Peer Hansen genopstillede ikke. Bestyrelsen foreslog genvalg af Pia Maria Stokvad-Rubenius og nyvalg af Jørgen Jensen, hus 139.

Jørgen Jensen og Pia Maria Stokvad-Rubenius blev valgt til bestyrelsen.

## **9) Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Per Skjøtt, hus 206, og Frede Johansen, hus 178, blev genvalgt.

## **10) Valg af revisor**

Jan Høher-Larsen, hus 216, blev genvalgt.

## **11) Eventuelt.**

Claus Lund-Olesen takkede bestyrelsen for et godt stykke arbejde og en god generalforsamling.

Formanden takkede det afgangende bestyrelsesmedlem, Peer Hansen, for hans indsats og de fremmødte for en god generalforsamling med god dialog og sober debat. Samtidig takkede han dirigenten for god mødeledelse.