

7. april 2003

## **Referat fra ordinær generalforsamling for Ejerlaug Kroengen**

**Dato:** 31. marts 2003  
**Sted:** Skovvangskolen  
**Deltagere:** Beboere fra 31 af de 36 stemmeberettigede husstande (se evt. bilag b)  
**Referenter:** Jens Thorup Laursen, nr. 26  
Jørn Mulvad, nr. 30

*Der henvises til dagsorden udsendt 10. marts 2003 til beboerne på Kroengen.*

---

### **1. Valg af dirigent, stemmeudvalg og referenter**

**Dirigent:** Bestyrelsen foreslog Susan i nr. 25 til dirigent. Hun blev valgt uden modkandidater.  
**Stemmeudvalg:** Finn nr. 18 og Lisbeth nr. 16 blev valgt  
**Referenter:** Bestyrelsen foreslog Jørn Mulvad nr. 30 og Jens Thorup Laursen nr. 26. Igen; ingen modkandidater.

### **2. Formandens beretning**

*Se vedlagte bilag a på side 6.*

#### **Kommentarer til formandens beretning:**

**Nr. 9:** Fjernvarmen er jo påtvunget fra kommunens side. Det er derfor urimeligt, at beboerne ikke har samme forhold som andre i kommunen.

**Nr. 19:** Foreslår, at vi går i fælles front med Tofteåsen mod B/N. Hvor længe kan vi i øvrigt holde B&N hen?

Formanden oplyser, at bestyrelsen inden for 14 dage, vil afholde et møde med borgmesteren/kommunen – for om muligt, at slippe for at overtage de tekniske anlæg.

Kassereren oplyser, at der er blevet udført en plombering af anlæg for at imødegå fejlagtig afregning fra B&N's side.

**Nr. 4:** Oplyser, at han opdagede fejl på sin varmemåler, da han øjensynlig havde forbrugt 34 enheder svarende til 19.000 kr.

Bestyrelsen lover at tjekke op på, om dette forhold også gør sig gældende for nogle af de andre beboere.

**Nr. 13:** Findes der tilsvarende konstellationer andre steder i kommunen (overdragelse af tekniske anlæg til en ejerforening)?

Bestyrelsen. Nej, det drejer sig om, at kommunen forsøger, at lægge flere og flere udgifter over på beboerne. I virkeligheden er vi dårligere stillet end de øvrige beboere i kommunen.

**Nr. 4:** Er der sket nyt i sagen om nummererings skilte på Krogengen?

Kassereren oplyser, at der er kommet et temmelig dyrt forslag fra B&N. Bestyrelsen arbejder videre med dette forhold.

**Nr. 7:** Stiller spørgsmål til brev fra postmesteren, vedr. såkaldt ulovligt placerede postkasser. Kassereren oplyser, at postkasserne er lovlige. Brevet skyldes en misforståelse fra postvæsnets side.

**Nr. 4:** Oplyser, at et nyt lovforslag måske alligevel vil gøre den nuværende placering af postkasserne ulovlige.

Formanden var ikke overbevist om dette.

**Formandens beretning blev enstemmigt godkendt (med applaus)**

### **3. Regnskab**

Kassereren gennemgik regnskabet for år 2002.

**Kommentarer til regnskabet:**

**Nr. 23:** Stillede en række spørgsmål til enkeltposter i regnskabet, som kassereren afklarede.

**Nr. 13:** Hvad er der gjort for at få pengene ind for de 4 grunde, som B&N i år 2002 ejede? Formanden. De 5000 kr. som B&N havde lovet er bedre end ingen ting alt taget i betragtning – desværre lader det til, at B&N er ved at løbe fra den aftale.

**Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.**

### **4. Opbakning til evt. retsligt efterspil vedr. tekniske anlæg**

Formanden uddybede sagen mod B&N vedr. overdragelse af de tekniske anlæg:

Bestyrelsen ønsker opbakning til en retssag mod B&N. Der er blevet vurderet, at udgiften til en retssag kan beløbe sig til mellem 2500 (med retshjælpsdækning) og 5000 kr. pr. beboer, hvis sagen tabes. Vindes sagen derimod, er der mulighed for en betydelig erstatning stor erstatning til alle husstande. 50.000 kr. pr. husstand blev nævnt som mulighed.

**Kommentarer til formandens uddybning:**

**Nr. 27:** Hvad er sandsynlighed for at ejerlauget vinder?

Formanden: Ejerlaugets advokat vurderer, at ejerlauget har en rigtig god sag mod B&N (sandsynlighed for at få medhold vurderes til at være større end 50 %).

**Nr. 24:** Hvad er konsekvenserne, hvis vi vinder?

Formanden: Vi kompenseres med en erstatning fra B&N og overtager de tekniske anlæg.

**Nr. 4:** Har bestyrelsen fået en uafhængig vurdering?

Kassereren oplyser, at det er for dyrt at sætte endnu en advokat ind i sagen. Endvidere er der tiltro til advokaten, da han bl.a. er formand for danske boligadvokater. Advokaten repræsenterer også Stensbjergs ejerlaug.

**Nr. 15:** Stiller forslag om overdragelse af de tekniske anlæg til kommunen for de penge, der vindes af B&N.

Bestyrelsen finder forslaget meget interessant.

**Bestyrelsen fik enstemmig opbakning fra de fremmødte til at indlede retssag mod B&N.**

## **5. Indkomne forslag**

### **A. Beplantningsplan**

Bestyrelsen indstillede til, at fællesarealerne blev beplantet på en arbejdsweekend – og at der blev anvendt 10.000 kr. til formålet.

#### **Kommentarer fra beboerne:**

**Nr. 27:** John Yde fra B&N har oplyst, at den grønne kile formodentlig bliver retableret. Formanden. Bestyrelsen koordinerer med B&N, således, at der ikke plantes forgæves.

**Nr. 4:** John Yde havde oplyst, at det ikke var sikkert at de plantede et erstatningstræ ud for nr. 15, da der var kommet jurister på sagen.

**Nr. 4:** Hvorfor plantes der kun på den grønne kile?

Bestyrelsen giver udtryk for velvilje over for forslag til yderligere beplantning.

**Nr. 13:** Er ikke tilfreds med området ud mod Bystien bl.a. pga. ukrudt og TDC's stander.

Malene fra Bestyrelsen forklarer, at beplantningsplanen ikke skal ses som et udtryk for 2-plans husenes ønsker alene, da hun selv bor i et etplans hus.

Kassereren foreslår, at man forhåndsgodkender bestyrelsens forslag til udførelse af en revideret beplantningsplan.

**Nr. 23:** Udtrykker stor utilfredshed med at folk stirrede ind i stuerne – og ønskede derfor også beplantning ud mod Bystien.

**Nr. 22:** Oplyser, at de 10.000 kr. er til beplantning af fællesarealer, ikke til beplantning foran 2 plans husene. Denne udgift afholdes af de enkelte beboere. Forbedringen af fællesarealet på den grønne kile vil være til alles glæde.

Malene fra bestyrelsen foreslår, at folk indleverer deres begrundede beplantnings ønsker til bestyrelsen, som herefter kigger på forslagene.

**Nr. 14:** Stiller spørgsmål om, hvorvidt de grønne områder ind mod torvearealet er inkluderet? Formanden oplyser, at der ved den ekstraordinære generalforsamling sidste efterår var blevet vedtaget retningslinier for beplantning af disse områder. Der plantes buske mv. af beboerne selv.

**Nr. 4** Hvad er der egentlig sket med alle B&N's forslag: Round up/pløjning og græssåning mv.?

Formanden: Forventer at det kun den del af græsset, som er blevet kørt op i forbindelse med dræningen, der vil blive retableret – den nuværende situation taget i betragtning. Ved klipning af græsplæner bliver græsplænerne med tiden sikkert ok.

**Nr. ?:** Ejerlauget varetager forhåbentligt alle beboernes interesser, uafhængig af om der er tale om beboere i 1 eller 2 plans huse. Dette bekræftes af kassereren.

**Forslag om beplantning jf. revideret beplantningsplan samt 10.000 kr. til udgifter blev enstemmigt vedtaget.**

## 6. Budget

Kassereren gennemgår budgettet

### **Kommentarer fra beboerne:**

**Nr. 23:** Foreslår at beløbet på 1.000 kr. til bestyrelsens julearrangement bliver hævet til 2.000 kr.

Kassereren takker for den venlige tanke, men oplyser, at det ikke er muligt, idet forslaget ikke er stillet rettidigt – men at forslaget kan stilles til næste generalforsamling. Nr. 23 stiller allerede nu forslaget til næste års generalforsamling.

**Nr. 27:** Beløb (20.000 kr.) til snerydning er højt sat, da der kun er brugt 2000 kr. i år 2002.

Kassereren: Der er brugt 10.000 i denne vinter, som snerydderen beskriver som mild, så beløbet vurderes at være rimeligt.

**Nr. 27:** Beløbet til græsslåning (37.000 kr.) virker lidt højt?

Kassereren: Beløbet svarer til græsslåning en gang om ugen i vækstsæsonen. Der overvejes dog andre muligheder, bl.a. at købe en maskine og få arbejdet udført af en beboer

**Nr. 7:** Det er måske muligt at få en viceværts ordning, og modregne i kontingent til ejerlauget?

Kassereren: Det drejer sig om et væsentligt større beløb end kontingentet. I fremtiden kunne man forestille sig, at ejerlauget slår sig sammen med de andre ejerlaug om opgaven.

**Budgettet blev enstemmigt vedtaget**

## **7. Valg til bestyrelsen**

Den nuværende formand Thomas nr. 24 blev genvalgt til formand

Til bestyrelsesposten opstillede Jesper nr. 28 og Jens nr.26.  
Jens blev valgt til bestyrelsen. Jesper blev suppleant.

## **8. Eventuelt**

### **Kommentarer fra beboerne**

**Nr. 4:** Søen trænger til oprensning.

Formanden. Bestyrelsen har tidligere rettet henvendelse til kommunen, for at kommunen presser B&N til at tage aktion. Bestyrelsen følger op på dette forhold igen.

**Nr. 16:** Opfordrer beboerne til at tage fat i de knægte, der kaster ting i søen.

**Nr. 10:** Oplyser, at han stadig slås med B&N om færdiggørelsen af sit hus. Byggemappen er stadig fyldt med forkerte og unødvendige oplysninger. Endvidere var der problemer med udskiftningen af hækplanter. Dem, der var plantet til erstatning, var alt for små. Han opfordrer beboerne i Krogengen til at bede B&N om en nyere byggemappe. B&N har efterhånden fået lavet en mere korrekt version.

Kassereren oplyser, at han har fået en henvendelse fra ejerlaugets advokat, som havde oplyst, at det er vigtigt hurtigst muligt at få beboerne til at tilbagekalde de fuldmagter, som tidligere er givet til B&N og Glostrup Kommune i forbindelse med skødet og det efterfølgende brev fra kommunen. Kassereren læste et forslag om ordlyden til et brev til tilbagekaldelse af fuldmagter op.

**Nr. 13:** Ønsker begrundelse fra advokat samt brev fra advokat som kladde. Bestyrelsen love-  
de at fremskaffe og udlevere dette til beboerne den følgende dag.

## Bilag a:

### **Formandens årsberetning**

#### **1. Fællesareal - grøn kile mod vest**

Bestyrelsen har siden sidste ekstraordinære generalforsamling haft møde med Glostrup Kommune (GK) vedrørende den grønne kile. På mødet blev det fra Krogengens side argumenteret for at der er store uoverensstemmelser mellem de enkelte grundejeres købskontrakter, skøder og den senere tinglysning på området. GK lovede at ændre tinglysningen, således at det er de tinglyste matrikel størrelser der afgør hvad der er private haver og hvad der tilhører fællesarealet. Der er efterfølgende blevet foretaget en opmåling af matriklerne og nedsat skelpæle. Vi har imidlertid endnu ikke hørt nyt fra GK om hvor langt man er kommet med en ny tinglysning.

På det samme møde med GK, blev der ligeledes fra Krogengens side gjort ophævelser mod den beplantning der var foretaget på fællesarealet. Vi kunne oplyse GK om at vi have opnået en aftale med Bülow & Nielsen (B&N) om at harve den grønne kile og tilså med græs. GK oplyste at det kunne vi ikke uden videre gøre uden godkendelse. Bestyrelsen har efterfølgende sendt en ansøgning om tilladelse til at ændre beplantningen til græs. Denne tilladelse har vi modtaget d. 31. oktober 2002. Efterfølgende har B&N så delvist løbet fra aftalen, idet de har henvist til et tidligere brev fra GK til B&N om at man ikke kunne tillade at beplante med græs. Vi står således i dag og ved ikke rigtigt hvad B&N har tænkt sig at gøre ved området.

Bestyrelsen har d. 13. marts 2003 fremsendt en ny ansøgning til GK med en beplantningsplan for den grønne kile. Denne plan tager udgangspunkt i det forhold at de private haver er så små at man ikke kan plante nogle få buske til at skabe en smule uforstyrrelighed. Derfor anmodes der om tilladelse til at de enkelte boligejere planter et par buske ude i fællesarealet. Endvidere anmodes der om tilladelse til at plante nogle grupper af buske i hver ende samt en 3-4 steder langs den grønne kile, for at mindske direkte indblik i haverne og til dæmpe det værste blæsevejr. Teknisk udvalg i GK vil behandle sagen d. 28. april.

#### **2. Overdragelse af fællesarealer B&N**

Den 10. oktober 2002 blev der afholdt en forberedende afleveringsforretning på fællesarealerne. Bestyrelsen havde på forhånd gennemgået arealerne og udarbejdet en liste over fejl og mangler, som skulle udbedres før vi ville overtage arealerne. B&N havde stillet os i udsigt at tingene ville blive udbedret inden for en måned. Dette er imidlertid langt fra tilfældet og bestyrelsen vil fortsat holde B&N fast på de ting der mangler færdiggørelse.

Den manglende overdragelse af fællesarealerne var også med til at skabe en del forvirring om sne-rydningsproblematikken. Reelt har Ejerlauget ikke overtaget fællesarealerne, men da B&N ikke havde tænkt sig at foretage nogen sne-rydning var Ejerlauget nødt til foretage dette. Bestyrelsen forsøger at få B&N til at refundere disse omkostninger.

#### **3. Overdragelse af de tekniske anlæg fra B&N**

Inden afleveringsforretningen d. 10. oktober, havde bestyrelsen klart tilkendegivet overfor B&N at afleveringsforretningen under ingen omstændigheder omhandlede de tekniske anlæg. For det første var B&N selv på dette tidspunkt lidt i vildrede med om vekslercentralen skulle drives af Ejerlauget eller af GK varmeværk. For det andet var der ikke udarbejdet de manualer som var påkrævet og GK havde endnu ikke godkendt anlægget. Endvidere var vi i Ejerlaugets bestyrelse begyndt at betvivle lovligheden af hele konstruktionen. Det var også først omkring dette tidspunkt begyndt at gå op

for bestyrelsen at det ikke kun drejede sig om at Ejerlauget fik pålagt vedligeholdelsen af de tekniske anlæg, vi ville også blive pålagt et kollektivt ansvar for varmeafregningen. B&N indvilgede da også i at afleveringsforretningen d. 10. oktober ikke omhandlede de tekniske anlæg. B&N har heller ikke siden færdiggjort manualer, opnået godkendelse hos kommunen og har iøvrigt ikke siden forsøgt at indkalde til en afleveringsforretning.

GK har i et brev dateret d. 22. januar 2003 præciseret over for B&N at Ejerlauget ikke har overtaget de tekniske anlæg af den simple grund at GK ikke har godkendt anlæggene. Det er derfor også B&N der skal afholde udgifter til vedligehold og som skal afregne forbrugsafgifter til GK. B&N's advokat har i den forgangne uge bombarderet Ejerlauget med breve om at vi for det første har overtaget anlæggene og at vi skal sørge for at indkræve a'conto varme hos de enkelte beboere. Så tingene er lige nu sat lidt på spidsen.

#### **4. Retsligt efterspil vedr. tekniske anlæg.**

Som sagt var bestyrelsen for Ejerlauget begyndt at betvivle lovligheden af hele konstruktionen og det besluttedes at indhente bistand fra en advokat. Vores højeste prioritet var i det hele taget at undgå at overtage de tekniske anlæg, og derfor bad vi advokaten om en vurdering af vores mulighed for at føre en sag mod kommunen. Alternativt ville vi gå efter B&N, som ikke havde oplyst os om de forpligtelser der ville blive pålagt grundejerne, ikke har gjort noget som helst for at lette Ejerlaugets overtagelse af driften og vedligeholdelsen og som hårdnakket har påstået at det kun vil koste kr. 1.500,- om året i fællesudgifter. Bestyrelsen har fået udarbejdet et løst skøn over hvad de reelle udgifter vil være, nemlig et mellem kr. 6.000,- og kr. 8.000,- om året, boligerne er således solgt under falske forudsætninger.

GK henholder sig til at de har oplyst om de forholdene i bygherrevejledningen og at det derfor udelukkende er en sag mellem B&N og Ejerlaugene. Vores advokat har vurderet at vi ikke har ret meget andet end moralsk sag at køre overfor GK, til gengæld har vi en fortrinlig sag overfor B&N. Der er stadfæstet domme i lignende sager hvor sælger er kommet til at betale et beløb på 10 gange differencen mellem de i købskontrakten fastsatte fællesudgifter og de rent faktiske. Det vil med andre ord sige et beløb på mellem kr. 45.000,- og kr. 65.000,- pr. husstand hvis vore beregninger holder. Det er dette vi optaget som et selvstændigt punkt på dagsordenen.

Vi har selvfølgelig ikke opgivet at gå efter kommunen, for vi faktisk mener vi en moralsk god sag. Det er ikke rimeligt at vi skal pålignes vedligeholdelsesudgifter som andre borgere i kommunen ikke har. Det er aldeles urimeligt at vi skal pålignes et kollektivt ansvar for varmeregningen og at det i sidste ende kan betyde at bestyrelsen for Ejerlauget må erklære en grundejer konkurs og begærer tvangsauktion hvis vedkommende ikke har betalt sin varmeregning. Det er helt uantageligt at vi faktisk ikke kan få anlægget forsikret, vi har indtil nu fået 5-6 afslag.

Både B&N og GK har ageret komplet uansvarlig og uprofessionelt i denne sag, og desværre er det os der står som en lus mellem to negle, men vi prøver at bide fra os. Vi har aftalt at gøre fælles front mod de øvrige Ejerlaug efterhånden som de bliver stiftet, der er således indledt samtaler med både Steensbjerg og Tofteaasen.

#### **5. Frederikssund motorvejen.**

Som bekendt har Vejdirektoratet færdiggjort deres VVM redegørelse i efteråret 2002. Der blev i den forbindelse indkaldt til høringer rundt omkring i de forskellige berørte byer. Alle steder har projektet mødt en voldsom og berettiget kritik undtagen i Ballerup, som vil opnå en del aflastning. Desværre lader det til at kritikken ikke har gjort indtryk på hverken Vejdirektoratet eller politikerne. Der er ganske vist ikke vedtaget nogen anlægslov for Motorvejen endnu, men det er vedtaget at udvide Motorring 3, og i den forbindelse vil man formentlig planlægge at lave selve tilslutningsarbejderne, dels fordi det vil være billigst at gøre det når man i forvejen er i gang med at udvide ringve-

jen, og dels fordi første etape af Motorvejen har en meget høj prioritet i regeringspartierne.

#### **6. Kørsel på gangarealer**

Bestyrelsen skal endnu engang komme med en kraftig opfordring til grundejerne og deres gæster til ikke at køre på gangstierne, undtagen i sjældne nødvendige tilfælde. Det betyder efter bestyrelsens opfattelse at man måske kan have et behov en gang om måneden og i hvert fald ikke dagligt eller sommetider flere gange dagligt. Hvis det ikke kan lade sig gøre frivilligt at indordne sig under disse forhold, så bliver vi jo nødt til at sætte bomme eller andre ting op som kan forhindre en sådan trafik. Men det er jo ikke så ligetil en sag fordi ambulancer og brandslukningskøretøjer jo altså skal have adgang. Så - vis venligst hensyn - tak.