

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Ejerlaug Kroengen

Dato: 10. sept. 2002
Sted: Skovvangskolen
Deltagere: Beboerne, 28 stemmeberettigede husstande var repræsenteret
Referenter: Jens Thorup Laursen, nr. 26
Jørn Mulvad, nr. 30

Der henvises i det følgende til dagsorden udsendt 5. sept. 2002 til beboerne på Kroengen:

1 Valg af dirigent/referent

Bestyrelse foreslog Frederik Jakobsen til dirigent, og han blev valgt.
Bestyrelsen foreslog Jørn Mulvad og Jens Thorup Laursen til referenter, og de blev valgt.

2 Valg af stemmeudvalg

Thomas nr. 25 og Torben nr. 17 blev valgt.

3 Orientering om overtagelse af udendørsarealer fra Bülow&Nielsen (i det følgende B&N)

Formanden fortalte, at 2 områder primært havde bestyrelsens bevågenhed, nemlig uoverensstemmelser imellem lokalplanen og deklARATIONEN (specielt mht. 2-planshusene) samt den kommende overtagelse af de tekniske anlæg. Formanden gik herefter i detaljer med overtagelsen af de udendørs arealer:

3.1 Vejarealer

Bestyrelsen havde den 24. juni sendt et brev til B&N og til Glostrup kommune bl.a. vedr. overtagelse af vejarealer, da bestyrelsen manglede en plan for færdiggørelsen. B&N havde besvaret brevet den 5. sept. Efterfølgende blev der arrangeret et møde med B&N, der dog ikke førte til nogen afklaring. Der refereres i nedenstående til dette møde.

3.2 Tekniske anlæg.

På ovennævnte møde med B&N, fremførte bestyrelsen, at man mente, at omfanget af de tekniske anlæg ville medføre højere vedligeholdelses omkostninger og dermed større udgifter til ejerlauget end forventeligt. B&N hævdede, at overslaget (nævnt i købsaftalerne) stadig var gældende. Bestyrelse tvivler på dette, og har fremført dette forhold for kommunen.

Dirigenten indskød, at B&N havde hævdet, at der ikke var de store vedligeholdelsesudgifter på nye rør og ledninger, og at ledningerne efter udførelsen var blevet videotestet. Videobånd med disse test ville blive tilsendt bestyrelsen.

3.3 Beplantning

B&N havde fortalt, at der på plintekasserne (jordvolde ved grøn kile og mod Fuglestien) ville blive plantet træer (af mange forskellige sorter) – 40 stk. i alt. Endvidere ville der blive plantet buske – 1 busk pr. m². Beplantningen vil blive udført dette efterår.

Mht. enggræsset, kom B&N med 2 forslag til afhjælpning:

A. Sprøjtning med RoundUp samt efterfølgende oprensning og tilsåning

B. Fjernelse af sten og efterfølgende slåning af enggræsset.

Bestyrelsen var ikke tilfreds, og fremlagde et 3. forslag for B&N, nemlig opløjning, dræning af jorden samt tilsåning med alm. græs. Dette på alle fællesområder. B&N vender tilbage vedr. bestyrelsens forslag (p.t. endnu ikke modtaget af bestyrelsen).

3.4 Legeplads

B&N har tidligere lovet nogle af beboerne en legeplads ved købet af ejendommene.

Bestyrelsen har bl.a. skrevet dette til kommunen, for at kommunen kunne presse B&N til at holde denne aftale.

Det har siden vist sig, at B&N vil opføre den lovede legeplads. Der blev på mødet udleveret en plan, der viser en naturlegeplads beliggende ud til torvet imellem Krogengen 34 og 37. Der vil blive udlagt en træstamme, lavet en pilehytte og plantet buske og udlagt flis. Bestyrelsen spurgte B&N om der var mulighed for et gyngestativ og en sandkasse. B&N ville vende tilbage med svar, idet de var bekymrede over om flis-underlaget kunne godkendes som faldunderlag til en gyng (svaret er p.t. endnu ikke modtaget af bestyrelsen).

Formanden sendte på generalforsamlingen en tegning af legepladsen rundt.

Spørgsmål fra beboerne:

Krogengen nr. 9: Er det et endeligt udkast?. Formanden: Ja, og placeringen gav i øvrigt den bedst mulige oversigt mht. børnene for beboerne.

Nr. 9: placeringen foreslået af bestyrelsens eller af B&N? Formanden: B&N's forslag.

Nr. 27: Opføres legepladsen for B&N's penge? Formanden: Ja

Nr. 4: En sandkasse er måske ikke så god en ide, aht. ekskrementer fra vilde dyr.

Foreslog i stedet en petanbane samt borde/bænke. Der blev henvist til bebyggelsen Gl. stadion.

Bestyrelsen oplyste, at man var bekendt med det omtalte anlæg ved Gl. stadion, og at der nok også ville komme ekskrementer på en petanbane (som børnene også havde adgang til).

3.5 Oprydning på de udendørs arealer

Formanden kunne konstatere, at der stadig ikke blev ryddet ordentligt op, selv om dette tidligere var blevet påpeget overfor B&N.

3.6 Lokalplan og byøkologiske tiltag (svar fra Glostrup Kommune - GK i det følgende)

Bestyrelsen havde ikke rigtig kunnet identificeret de såkaldte byøkologiske tiltag – ud over et højt isoleringsniveau. Til dette havde GK forklarede, at der ud over isoleringen var blevet anvendt tegl i stedet for betontagsten og at der ikke var anvendt trykimprægneret træ i bebyggelsen.

Bestyrelsen regner ikke med, at der kan forventes at ske forbedringer på dette punkt.

3.7 Hvor er vi nu?

Bestyrelsen afventer B&N's tilbagemeldinger.

Bestyrelsen ligger i forhandlinger med GK vedr. problemet med arealer foran 2-planshusene. Som kommune beskriver forholdene, er haverne faktisk en del af fællesarealet. Endvidere arbejder bestyrelsen med problemet med haven til nr. 25 (meget lille have omkranset af hæk – til forskel fra resten af 2-planshusene).

Bestyrelsen skal på beboernes vegne overtage ansvaret for de fælles anlæg fra B&N. B&N forventer snarligt at lave en overdragelsesforretning, men bestyrelsen gav udtryk for, at de forventede at området skulle være helt OK før overtagelsen og at det nok ville tage lidt tid endnu.

Spørgsmål fra beboerne:

Nr. 1. Hvad arbejder bestyrelsen (ellers) videre med? Formanden: Uoverensstemmelser imellem lokalplan og deklaration. Der er i deklarationen ikke sammenhæng mellem definition af haver/fællesareal samt det beskrevne 2.5 m dybe fællesareal, som 2-planshusene kan disponere over. Jf. skødet, ejer man allerede dette areal i forvejen og mere til.

Nr. 22. Udbad sig en forklaring til problemet med de 2.5 m. Bestyrelsen forklarede, at en opmåling havde vist, at der ikke var afsat den korrekte havestørrelse ud mod den grønne kile. Dette baseret på den beskrevne matrikelstørrelse på 119 m² i skødet. B&N havde i den forbindelse lovet at lave en markering af skel.

Nr. 10 kunne oplyse, at han også havde et problem med en uoverensstemmelse mellem den afsatte have, og matrikelstørrelsen på skødet. Bestyrelsen ville gerne diskutere dette med B&N, men der er en forskel i forhold til de toetagers bygninger. I de lave bygninger er det ikke fysisk muligt at udvide haverne af hensyn til veje og stier mv. og der er derfor ikke blot tale om at flytte en skelpæl. Hvis disse grunde er mindre end der er angivet i købskontrakten, er der grundlag for diskussion om en eller anden form for kompensation fra B&N. I de høje bygninger kan problemet lettere løses, idet man kan tildele de enkelte haver lidt mere af fællesområdet (den grønne kile).

Nr. 31 spurgte om der var en generel fejl i forbindelse med opmålingerne. Bestyrelsen kunne ikke svare på dette spørgsmål.

4 Budget

Det udleverede budget blev gennemgået af dirigenten. Han pointerede, at budgettet var sat forholdsvist højt, men at visse af posterne herunder hensættelser til vedligehold ikke p.t. kunne fastslås med større nøjagtighed; dels fordi bestyrelsen ikke havde overblik over, hvilket tekniske anlæg mv. ejerlauget ville overtage fra B&N, og dels fordi bestyrelsen endnu ikke havde noget erfaringsgrundlag for priserne på en række ydelser. Bestyrelsens forslag var et årligt kontingent til ejerlauget på kr. 2400,-

Spørgsmål fra beboerne:

Nr. 4. Bestyrelsen opfordres til at følge op på priser på vedligeholdelse af fællesarealer specielt mht. snerydning. Der må være stordriftsfordele, arbejde sammen med de 3 andre storparceller. Dirigenten: Det ville bestyrelsen selvfølgelig gøre.

Nr. 16. Hvem rydder Skovsletten? Bestyrelsen: Det gør kommunen.

Nr. 25. B&N vedligeholder vel stadig fællesarealer? Bestyrelsen: Ja, indtil disse er overdraget ejerlauget. Det sker i løbet af efteråret.

N. 7. Hvad omfatter punktet forsikring? Dirigenten forklarede, at det er en fælles ansvarsforsikring for fællesarealerne samt på bestyrelsesrelateret indbo.

Nr. 25. Vedr. posten ekstern rådgivning. Findes det ikke på privatforsikring? Dirigenten: Nej, gælder ikke ifm. fælles besiddelser (fællesarealer).

Nr. 27. Det er et godt budget.

Nr. 4. Budgettet er for højt. Vil have afstemning om budgettets størrelse (2400 kr. kontra 1500, som estimeret af B&N).

Nr. 22: Sæt ikke kontingentet for lavt aht. ønsket om en begyndende opsparing til vedligeholdelse.

Nr. 13. Der mangler regler for hvilke af midlerne bestyrelsen kan råde over (opsparing kontra løbende udgifter). Bestyrelse vil lave regler. Fremlægges efterfølgende for beboerne.

Nr. 27? De i ordensreglerne anførte forhold vedr. græsslåning, må have indflydelse på budgettets størrelse? Formanden og Jørn. Betragt budgettet som foreløbigt – evt. besparelse på græsslåning har ikke den store indflydelse.

Afstemning:

Der stemmes om et kontingent på kr. 2400 pr. år kan vedtages.
26 stemmer for og 2 imod. Bestyrelsens budget er således vedtaget.
Bestyrelsen oplyser, at der udsendes et rev. budget til den ordinære generalforsamling næste år.

5 Ordensreglement

Ordensreglementet blev gennemgået og forklaret af formanden punkt for punkt. I det følgende refereres beboernes kommentarer:

5.1 Affald

Bestyrelsen: Se kommunens udsendte folder vedr. storskrald.

5.2 Antenner

Spørgsmål om oprettelsen af antenneforening fra salen. Bestyrelsen forklarede, at vi jf. lokalplanen var forpligtet til at være tilsluttet hybridnettet. Bestyrelsen følger op på priserne i samarbejde med de andre storparceller.

5.3 Behandling af cedertræ

Der var enighed om, at træet skal behandles i år. Da visse beboere allerede har indkøbt træolie, følger bestyrelsen op på, hvem der er interesseret i et fælles indkøb af træolie og evt. en fælles male-weekend. Fremover (2003) vil bestyrelsen fastlægge en malerweekend, hvortil der fælles vil blive indkøbt træolie.

5.4 Cykel og knallertkørsel

Nr. 25 mente, at der skulle skilte op med knallertkørsel forbudt.

Nr. 4 efterlyste skilte med vejvisning.

Bestyrelsen foreslog, at man så tiden an (til næste generalforsamling) mht. opsætning af skilte med knallertkørsel forbudt, da der nok skulle opstilles 5 skilte. Bestyrelsen ville dog holde B&N op på, at der snarest skulle opsættes skilte med vejvisning.

5.5 Forsikring

Formanden redegjorde for det tilbud, der var blevet indhentet vedr. tilbud for fælles forsikring (privat og fælles forsikring). Da visse beboere ikke ønskede denne forsikring, kunne den ikke realiseres for hele Krogengen. Bestyrelsen opfordrede dog folk til at

kontakt kassereren, hvis man var interesseret i en fælles forsikring (for et mindre antal beboere).

5.6 Fællesarealer, græsslåning

Formanden redegjorde for de 2 forslag vedr. ansvar for græsslåning.

Der blev stillet forslag fra salen om, at alle fællesarealer skulle slås af beboerne. Det var derfor nødvendigt at stemme i 2 omgange om, hvem der var ansvarlig for græsslåningen.

Afstemning:

Afstemning 1. Med 23 stemmer imod og 2 for, blev forslaget om, at alle fællesarealer skulle slås af beboerne stemt ned.

Afstemning 2. Med 24 stemmer for og 3 imod, blev forslag om, at fælles arealet imellem de 2 bebyggelser skulle slås af beboerne, og resten af en entreprenør, vedtaget.

5.7 Fællesarealer, beplantning

Formanden gav udtryk for, at den beskrevne beplantning vedr. fællesarealer imellem bebyggelserne også skulle gælde for den grønne kile.

Efter nogen diskussion blev dette vedtaget af forsamlingen.

5.8 Parkering

Nr. 7 anmodede folk om ikke at parkere ved udgange ved vendepladser.

Nr. 23 havde opmålt de etablerede båse, som kun var 2.17 m midte til midte af brosten, hvilket efter hans mening var for lidt.

Bestyrelsen havde allerede konstateret, at der fra B&Ns side ikke var etableret det lovede antal parkeringspladser. Bestyrelsen havde flere ideer til en udvidelse af antallet, og ville tage forholdet op med B&N ved førstkommende lejlighed. Ind til videre: Parker med omtanke så pladsen udnyttedes bedst muligt.

Afstemning:

Ordensreglementet, som et hele, blev vedtaget med 28 stemmer for. Ingen stemte imod.

6 Forslag fra medlemmerne

6.1 Forslag 6A, nummerering af parkeringspladser

Efter nogen diskussion i forsamlingen om hvorvidt nummererede pladser var en fordel eller til ulempe, blev der stemt om forslaget.

Afstemning:

4 stemte for forslaget og 22 imod. Forslaget blev nedstemt.

6.2 Forslag 6B, vand på den grønne kile

Bestyrelsen følger op på dette forhold. Der blev ikke stemt om forslaget.

6.3 Forslag 6C, ændringsforslag til vedtægter

Forslaget blev gennemgået og der blev stemt om de enkelte dele i forslaget.

Afstemning:

Del vedr. "side 3..." For stemte 23, imod 1. Vedtaget.

Del vedr. "side 5 paragraf 8.2..." Blev trukket tilbage af stilleren

Del vedr. "side 5 paragraf 8.3..." For stemte 28, ingen imod. Vedtaget.

Del vedr. "side 5 paragraf 8.4..." For stemte 2, imod 25. Nedstemt.

Del vedr. "side 5 paragraf 9..." For stemte 23, imod 2. Vedtaget.

6.4 Forslag 6D, Bom/bilkørsel på Krogen

Forslaget blev diskuteret og sat til afstemning.

Afstemning:

Med 2 stemmer for og 21 imod blev forslag nedstemt.

7 Generel orientering fra bestyrelsen

Formanden fortalte om bestyrelsens kendskab til projekt for en mulig etablering af motorvej syd for Jyllingevej gennem Vestskoven. Motorvejen graves formodentlig ned i nærheden af os. Der bliver af Vejdirektoratet i efteråret afholdt en række møder for de berørte beboere til den nye motorvej (der tidligst vil blive etableret i 2007). Bestyrelsen opfordrede Krogenens beboere til at deltage entusiastisk i disse møder, således vi yder vores del til, at projektet forhåbentligt ikke bliver en realitet.

Bestyrelsen lovede, efter spørgsmål fra salen om, at følge sagen tæt.

Til revision af ejerlaugets regnskab blev Pauli nr. 13 og Sten nr. 37 valgt. Jørn nr. 4 blev valgt til suppleant.

8 Eventuelt

8.1 Vedr. Nilan-anlæg

Bestyrelsen meddelte, at næstformanden vil vende tilbage med seddel til beboerne om tidspunkt for demonstration af Nilan-anlæg mv. Demonstrationen skulle kunne ske i løbet af oktober.

Fra salen, blev spørgsmålet rejst, om hvorfor Nilananlægget ikke var forsynet med varmeaggregat (er vi blevet snydt?) samt, at vandtrykket til tider ikke var højt nok. Frederik forklarede, at vandtrykket pt. er sat lavt af hensynt til nybyggeriet. Bestyrelsen formidler disse spørgsmål videre til B&N.

8.2 Skure

Nr. 4 opfordrede bestyrelsen til at spørge om skure til affald ifm. bestyrelsens henvendelse til B&N vedr. parkeringspladser.

8.3 Grus på parkeringspladsen

Nr. 24 var utilfreds med grus udlagt på parkeringspladser. Bestyrelsen følger også op på dette punkt.

8.4 Julefrokost for Ejerlaugets bestyrelse

Dirigenten foreslog at man afsatte 1.000,- kr. i budgettet til en julefrokost til den til enhver tid siddende bestyrelse som en form for 'bestyrelseshonorar'. Forslaget blev vedtaget uden afstemning.