

Referat af ekstra ordinær generalforsamling
Afholdt d. 8. MAR 1985 kl. 19.30 Røhøms Røsten

Der var fremmødte 190 medlemmer.
93 parceller var repræsenteret - heraf 4 ved fuldm.
Gæster: Viena, SDS, - Møllevej - Kreditforening -
Kommissær Preben Grimm, Kommissær Friths Pap.

Dagsorden:

Ad. 1. Valg af dirigent.

Søren P. Olsen, P. 40 valgt uden modkandidat.
Konstaterede generalforsamlingens lovlighed.

Ad. 2. Valg af stemmetællere.

"Fløjmanden" ved hver bordtrække valgt.

Ad. 3. Beretning om tagesætersyn.

Formanden fremlagde beretningens motivering for det fremsatte forslag.

Der blev redegjort for sagens gang samtidig med, at de blev givet svar på en lang række irriterende spørgsmål.

Der blev bl.a. gjort rede for prisudviklingen, garantispørgsmålet, hvad der skal laves, betalingsspørgsmålet m.v.

Den tekniske gennemgang blev henstillet til Per Birch. Formanden konkluderede sit indlæg i følgende hovedtræk:

1. Vi får løst problemerne med afvanding af tagene een gang for alle.
2. Vi får sikret os mod risikoen af tagene ved ventilation og aftrækskanal.
3. Vi får to lag pap, og det tagpap, der virkelig kan holde til forskel fra gammelt pap.
4. Vi får 10 års garanti - fandt deponeret hos advokat.
5. Vi får defekte mure repareret.

6. vi får indlæg separat indskiftet.
7. Vi får foresat de nødvendige tømrerarbejde.
8. Vi får virkelig en holdbar og forsvarlig løsning for 22.000-kr.

Formanden indtræde det således: Bestyrelsen satte på den billigste men bedste løsning og konkluderede, at bestyrelsens holdning gør tid på at arbejde for den billigste forsvarlige løsning.

Herefter redegjorde Per Birch - bistået af over-
vead-plancher og billedserie - for tagproblemerne.

Per Birch redegjorde for følgende hovedtemaer:

- Renovering er nødvendig ifølge tilstandsrapporten -
- Fugtindhold i tagkonstruktion er målt -
- konstruktion er i orden.

- Vandskade grundet utæthed ved indligningshætte og nedløb m.v.

- Inddækning af murkrone er nødvendig
- Tagpap kvalitet 1972 contra kvalitet 1985.

konkluderede at vor tagkonstruktion er i orden. Ikke tale om et helt fladt tag, men med en hældning, der opfylder kravene. Anbefalede den fremlagte løsningsmodel ud fra materialets tilføjelighed af fugt og smidighed.

Ad 4: Løsningsforslag

Dirigenten oplæste bestyrelsens forslag "Bestyrelsen foreslår, at der foretages en tagrenovering, der omhandler alle huse i STADIONPARKEN. Denne tagrenovering omhandler: Ny tagbelegning med trykholdighedspap under overpap, samt nødvendige trykholdighedsplaster. Nød-

vendigt tømrer arbejde i forbindelse med tagrenovering. Levering og montering af tagbrænde, Behandling af lodret sten. Mirkronel med glasfiberarmering. Levering og montering af kysd på sten ved indgangs side af altanside. Reparation af mirkronel og figel. Fendring af konstruktion ved gennemføring af ventilationshøtte og indluftning for faldstamme".

BUDGET: 2.600.000 - Kr. incl moms svarende til ca. 22.000 kr pr parcel.

BEMÆRKNING: Lønes eksemplet til 25.000 - Kr. over 2051 i Kreditforeningen vil det be- regnet efter hus 80 svare til en måned- lig bruttoløn på 305 - Kr. og en net- løn efter skat vil andrage 136 - Kr. månedlig.

Ad. 5. Finansieringsmuligheder.

Mølleip fra Kreditforeningen fastlag, at hvert hus er en juridisk enhed. Fremlagde lánemuligheder og nævnte at hidspærket mál var grúnstigt på grund af lav rente 13.5 %. Redegjorde for at der var an- prioriteringsmuligheder og tilbød sam- arbejde med bankforbindelser. Foreslog f.eks. bankgarantiordning i SOS-Tip- pendal afd. Alt gives som 20 årigt lán vedrørende vedligeholdelse af huset også maling og tapet.

Bestyrelsen havde fra banker og spare- kasser flere forslag, men Vilne fra SOS-Tippendal afd. fra den lokale

SPS -Trippendal afd var inviteret med og fremhævede, at man fra husside på grund af saglus omfang og antallet af lånetagere ville prøve at sætte på en smidig ordning, hvorefter inder- skrifte på diverse papirer vil blive koordineret og reduceret minimumet. Var parat til at låne tage Kreditfore- ningslån, og var villig til at yde bi- stand ved andre ønsker om låne- ordninger.

Ad. 6. Juridiske aspekter.

Sekretærne rede gjorde for at man havde faldt med to jurister der bor her i Godt- heds parken og Rønneholts parken. De fast- slår ligesom Møllerup, at ethvert hus er en juridisk enhed. Der kan imid- le tid ikke trækkes en "juridisk skille- linie" mellem husene. Kommunen, de to jurister og vor konsulent anbefaler en fælles løsning for at und- gå fremtidige juridiske tvister. Der er ingen domstolspraksis på området. Rønneholts parken har netop i 1985 ved- taget en vedtægtsændring, hvorefter grundejerforeningen har overtaget ved- ligholdelsen af tagene. I Godtheds parken er der imidlertid problemer. Alt i alt synes en fælles solidarisk løsning at by- de på de mindste vanskeligheder, og den ting er sikkert, alle parter vil spare ved at der kun skal an- lægges broggeplads en gang.

Ad 7. Spørgsmål og debat.

Der var en meget lang debat dels om rejste tage - dels om bestyrerens forslag. For medlemmene blev følgende hovedpunkter fremlagt:

- Flere tilbud burde have været indhentet og lagt ind til bred debat blandt medlemmene
- Licitationslovens bestemmelse blev gennemgået
- Noget må gøres, men hvad?
- Det er ikke bestyrerens område, men den enkelte ejer.
- Hvorfor har teknologisk institut ikke været med?
- Er konsulenten ivildig.
- Hvorfor har man skrevet nogle tage op?
- Er der ikke tale om en skrald rapport?
- Kan man være ikke på båndgillet?
- Der har sikkert mangel for shellige tal.
- Hvorfor ikke blokvis løsning ved blokrepræsentant
- Juridiske problemer kan man ikke borte fra
- Tilstands vurdering blokvis eller for det enkelte hus samlet.
- Er garantien god nok?
- Solidaritisk hæftelse?
- Rejste tage vil give rigtig løsning
- Soliditæts i haver m.v.

Bestyreren svarede således på de rejste spørgsmål:

Der er i henhold til Licitationsloven indhentet 2 tilbud. Det ene ved enkelte entreprenører og det andet ved totalentreprise ved Tomsen & Svendsen A/S. De udover har bestyreren modtaget et tilbud vedr. rejste tage, som et medlem har

indhentet. Bestyrelsen har nøje over-
vejet forslagene og har fremlagt det
billigt forsvarede. Vort konsulentfirma
er uvidende i det det er et selvstændigt
firma, der ikke har noget at gøre med
de firmaer der har givet tilbud. Tekno-
logisk Institut har været spurgte. Ville ikke
komme under garantibestemmelserne, og
skal individer have over 500 kr. i
timen. Yderligere kan klare svar ikke
forventes. Nogle tage er skrevet op for
at sikre at strukturbestemmelserne er i
orden - det var den heldige vis. Der blev
adviseret herom på ordinær generel-
forsamling i nov 84. Rapporten har
foretaget kommissionen fået påtegnet
saglighed, hvorfor den ikke kan be-
regnes som en "skæbberapport". Kommissionen
anbefalede, at noget må gøres nu! Man
kan aldrig være sikker på et budget.
Der er nogle variable - f.eks. usikker-
hed for murerarbejdet indtil tag-
papet er taget af murkræne. At
det gradvis synes at være blevet dydere
skyldes, at dengang man an mente
7.000-kr. var de alene tale om nyt
tagpap. Senere talte man om ca 15.000 kr.
Dette var inden murens og inden de
seneste forbedringer - herunder bl.a.
en væsentlig bedre tagpapkvalitet. Ga-
rantien bliver på 10 år, og firmaet er
med i en garantifond deponeret hos en
advokat. Bestyrelsen har allerede arbej-

det med tagrenovering og ikke rejste tag
som tidligere har været oftest på gene-
ralforsamling. Endvidere vil det give
problemer med solindfald, og grund-
ejerforeningen protesterede så da nabo-
grundejerforeningen ville opføre rejste tag
med højere taghøjning. Der kan ikke
bortses fra juridiske problemer, men be-
styrelsen anbefalede en solidarisk løs-
ning med en garanti på 10 år, hvor vi
så er fritaget for juridiske tviste.

Formanden foreslog, at de ikke er
tale om et prestigeprojekt for be-
styrelsen. Det nemmeste for be-
styrelsen havde været at have sig
tilbage, og forstå at det er den en-
kelte grundejers problem. Formanden
anbefalede herefter at så mange som
muligt stemte for bestyrelsens løs-
ningsforslag, men mindede om at
en forudsætning for projektets gennem-
førelse i en blok er at alle er med.
Stemmes der ja vil den enkelte grund-
ejer efterfølgende skulle underskrive
en erklæring idet grundejerforeningen
ikke efter vedtægterne kan pålægge så-
danne indgifter. Debatten forestået sluttede.
Et forslag om skriftlig afstemning for hverk.
Bestyrelsens forslag blev herefter sat
inder afstemning ved hænderoprøring.

For stemte	:	86
Imod	:	63
Ved ikke	:	29

Hermed afsluttede generalforsamlingen og
formanden henvendte sig, at bestyrelsen
arbejder videre med sag og at skrift-
ligt materiale - herunder et beslut-
ningsreferat hurtigst muligt vil
blive indsendt til medlemmerne
Sluttes kl. 23,20

Dirigenten erklærede dagorden for ind-
taget og generalforsamlingen afsluttes

Formand Keld Jensen: Keld Jensen
Dirigent Søren P. Olsen: S.P. Olsen
Referent John Ellehøj: John Ellehøj