

GRUNDEJERFORENINGEN

V/ formanden Kurt Jeppesen, Valmuebakken 8, 2625 Vallensbæk, tlf: 4364 8025



Valmuebakken d. 02.01.2001

Til beoerne i grundejerforeningen Valmuebakken:

Der indkaldes herved til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag d. 24/1 2001 kl. 19.30

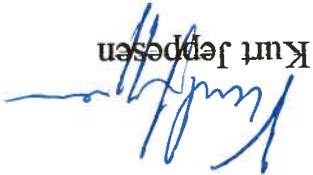
I Pilehaveskolens elevkantine

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag fra bestyrelsen vedr. forligsskitse med Ole Christiansen samt beskrivelse af afhjælpningsarbejderne.
3. Forslag fra bestyrelsen om evt. ændring af terrassehegn i Valmuebakken.
4. Evt.

Med venlig hilsen

p.b.v.


Kurt Jeppesen

Bilag:

- Forslag fra bestyrelsen vedr. afhjælpningsforlig med Ole Christiansen
- Forligsskitse (benævnt bilag 1)
- Beskrivelse af afhjælpningsarbejder (benævnt bilag 2)
- Svar fra Vallensbæk Kommune vedr. terrassehegn
- Bestyrelsens forslag til evt. ændringer af terrassehegn i Valmuebakken

Forlag fra bestyrelsen til den ekstraordinære generalforsamling d. 24/1 2001 vedr. afhjælpningsforlig med Ole Christiansen:

Bestyrelsen foreslår, at grundejerforeningen Valmuebakken indgår forlig med Ole Christiansen som skitseret i forligsskitzen (bilag 1) samt lader Ole Christiansen foretage afhjælpninger af fejl og mangler som skitseret i beskrivelsen af afhjælpningen (bilag 2).

Begrundelse for forslaget:

Bestyrelsen har efter nøje overvejelse og samtaler med vor advokat besluttet at forsøge at finde en afhjælpningsløsning af fejlene ved det udførelse træværk, i stedet for at gå i retten med syn & skønserklæringen. Begrundelserne herfor er først og fremmest, at vi ved en afhjælpningsløsning får udbedret de konstaterede fejl, og at vi ved en retssagsløsning ikke kunne være sikre på, om Ole Christiansen ville kunne udbetale en given erstatning. Vi mener, at det må være det bedste for bebyggelsen som helhed, at de i syn & skønserklæringen konstaterede fejl bliver udbedret med håndværksmæssig forsvarlig kontrol af det udførte arbejde.

FORLIGSSKITSE

Grundejerforeningen Valmuebakken
på vegne grundejerne i Valmuebakken
2625 Vallensbæk
(adv. Kjeld Henriksen)

mod

Ole Christiansen
c/o O.C. Huset A/S
Islandsgade 19
4690 Haslev

På baggrund af den af arkitekt m.a.a. Niels Henning Johansen afgivne skønserklæring af 23. maj d.å. i ovennævnte sag, har parterne indgået følgende forlig:

1) Skønindsævnte Ole Christiansen anerkender at være erstatningsansvarlig for de af skønsmanden konstaterede fejl og skader i byggeselskabet Valmuebakken, beskrevet i skønserklæring af 23. maj 2000 af skønsmænd, arkitekt m.a.a. Niels Henning Johansen.

2) På baggrund af, at det har været nødvendigt at foretage syn og skøn, hvor der er givet skønserklæringen, Grundejerforeningen Valmuebakken på vegne ejerne i byggeselskabet Valmuebakken, medholdt i, at der var fejl og mangler, forpligter skønindsævnte Ole Christiansen sig til at refundere skønserklæringens omkostninger til syn og skøn, herunder skønsmændens honorar med kr. 17.069,03, advokat Kjeld Henriksens honorar for bistand til grundejerforeningen under skønssagen med kr. 16.000,00 + moms eller i alt kr. 20.000,00 samt retsgebyr og gebyr Voldgiftsævnet i alt kr. 900,00.

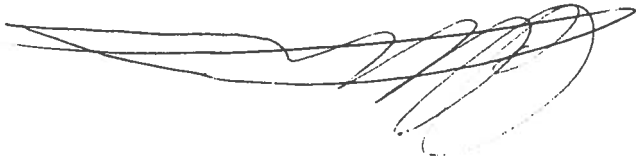
3) Grundejerforeningen Valmuebakken og grundejerne i denne godkender, at skønindsævnte Ole Christiansen lader foretager afhjælpning af de konstaterede fejl og mangler på nedenfor anførte betingelser:

4) Skønindsævnte Ole Christiansen godkender, at Grundejerforeningen Valmuebakken og dens grundejere bistås af en sagkyndig, udmeldt af Voldgiftsævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed, som "opmand" og sagkyndig-rådgiver under afhjælpningsarbejdet og således at honoraret til den sagkyndige opmand afholdes af skønindsævnte for et beløb indtil kr. excl. moms.

- 5) Det er betingelse, at forannævnte beløb til skønsmanden arkitekt m.a.a. Niels Hanning Johansen, advokat Kjeld Henriksens incl. udlæg samt den sagkyndige opmand betales eller deponeres på advokat Kjeld Henriksens konto, Nørre Allé 6, 2600 Glostrup, senest 1. september 2000.
- 6) Afhjælpningsarbejdet beskrives nærmere af skønsmændene Ole Christensen, eventuelt efter forudgående besigtigelse sammen med den sagkyndige opmand. Beskrivelsen af afhjælpningsarbejdet skal være skriftlig og godkendt af den sagkyndige opmand inden afhjælpningsarbejdet påbegyndes. Eventuelt mindre uoverensstemmelser om omfanget af afhjælpningsarbejdet er ikke til hinder for, at afhjælpningsarbejdet kan påbegyndes.
- 7) Afhjælpningsarbejdet skal afsluttes senest 15. november år 2000.
- 8) Uoverensstemmelser vedrørende omfanget af afhjælpningsarbejdet forelægges skønsmanden, der afgør tvisten endeligt, så hurtigt som muligt, efter at den er forelagt. Hver af parterne er berettiget til at forelægge uoverensstemmelser af pågældende art for skønsmanden.
- 9) Til fuld og endelig afgørelse vedrørende konstaterede fejl og mangler ved terrasseadskillelser, betaler skønsmændene Ole Christensen, til Grundejerforeningen Valmuebakken og grundjerne, et beløb stort kr. fastsat som et erstatningsbeløb pr. terrasseadskillelse i alt 70 stk. a kr. eller i alt kr. med tillæg af moms kr. eller i alt kr. Beløbet indbetales til advokat Kjeld Henriksens kontor senest 1. september 2000. Beløbet fordeles mellem grundjerne efter bestyrelsens og generalforsamlingens nærmere beslutning.
- 10) Enhver misligholdelse af bestemmelserne i nærværende forlig kan indbringes for Retten i Brøndbyerne efter de i Retsplejeloven gældende regler. Retten i Brøndbyerne er således aftalt værneeting for alle tvistigheder, som udspringer af nærværende skønssag og forligsaftale.
- 11) Tidsfristen forlægges til 1/5 2001, dog således at mangler hos ejere, der vil sælge huset, udbedres straks.
- 12) Såfremt skaderne ikke er en fejlkonstruktion/forkert behandling ved udførelsen, betaler ejeren selv reparationen.
- 9) udgår indtil videre.

Dato: 14-9-20

Skønsindstævnte:



Ole Christiansen

For Grundejerforeningen Valmuebakken
ved bestyrelsen:

Kurt Jeppesen (formand)

Jeg har modtaget den fremsendte forligsskitse med Deres tiltræden af 14. september d.å. med tilføjelser punkt 11 og punkt 12 og at punkt 9 indtil videre udgår.

Ovennævnte afhjælpning vedrører alene den tekniske udbedring.

Der skal herefter efterbehandles med træbeskyttelse i en af foreningen godkendt farve og type.

Der monteres drypnæse over skurdøre og -låger.

Underkanten af samtlige skures beklædning afslutes korrekt (skrå afsæring og korrekt højde over terræn).

Beklædningerne på skurene og på udhusene inspiceres under medvirken af foreningens konsulent. Hvor begyndende opløsning konstateres, skiftes beklædning til samme type, som benyttes ved udskitfning af gavle.

Skurene og udhusene er alle beklædt med samme pladetype som anvendt ved terrasseskillevægge og gavltrekanter.

Karnappens nederste kant forsynes med en drypnæse, hvis udfornning og behandling er godkendt af foreningen.

Glaslister udskiftes. Nye glaslister skal oliebehandles og malerbehandles som karnappen.

Bestyrelsens indstilling er, at alle karnappartier skal afrenses for nuværende maling. Karnapperne skal herefter inspiceres for rådgangreb. Grundtjeforeningens konsulent skal medvirke i inspektionen. Rådgangrebne partier udskiftes. Karnapperne behandles med svampenhæmmende træolie og ny malingssbehandling påføres med en af foreningen godkendt træbeskyttelse i en af foreningen godkendt farve.

Det er bestyrelsens opfattelse, at den oprindelige påførte maling er for damptæt og at dette er primær årsag til den allerede nu konstaterede nedbrydning.

Karnappartier er vedligeholdet med Hygæa 211 som angivet i vedligeholdelsesvejledning, eller med Beckers Listakrylat. Fra Beckers er oplyst, at dette produkt er velegnet til og beregnet til vedligeholdelse af uventede døre og vinduer af træ.

Karnapper. Der findes p.t. enkelte med råd. Det antages, at de fleste/alle har problem med oprindeligt påført maling og/eller samlinger, der giver mulighed for optugning. Som nævnt i skønserklæringen er mange/alle glaslister i karnappartierne under opløsning. Glaslisterne har ikke fra begyndelsen været malet i enheder og har derfor suget vand.

Jeg vedlægger kopi af Deres tiltræden af forligsskitsen og skal venligst anmode om, at De bekræfter at ville udføre afhjælpning som foran nævnt.

Deres bekræftelse ønskes meddelt på vedlagte genpart, der herefter ønskes returneret til mit kontor med de beløb, som er nævnt i forligsskitsens punkt 2 som følger:

Skønsmændens honorar	kr.	17.069,03
Advokateromkostninger under skønssagen	kr.	20.000,00
Retsgebyr og gebyr Voldgiftsnævn	kr.	900,00


I alt	kr.	37.969,03
-------	-----	-----------

F.s.v. angår forligsskitsens punkt 4 og punkt 5 vil ingenlød Kubel snarest meddele de beløb, der ligeledes må forventes at skulle betales.

Punkt 7 ændres som anført i punkt 11.

Bemærk i øvrigt punkt 8 og 10 i forligsskitsen, der kan anvendes i forbindelse med afhjælpningsarbejdet, såfremt der måtte opstå misforståelser eller tvistigheder i anledning – heraf.

Kopi af nærværende skrivelse er tilstillet ingenlød Christian Kubel og grundeforforeningens bestyrelse.

Med venlig hilsen

 Kjeld Henriksen

accepteret 8-11-00





Grundejerforeningen Valmuebakken
v/ formand Kurt Jeppesen
Valmuebakken 8
2625 Vallensbæk

Dato 22 JUNI 2000

J. nr. TF 910

Ref.

Ændring af terrassehegn i Valmuebakken

Grundejerforeningen Valmuebakken har på generalforsamlingen den 1. april 2000 vedtaget at kunne udskeftte terrassehegnene mellem ejendommene til 3 forskellige typer som erstatning for de nuværende terrassehegn.

Der er ønske om følgende valgmuligheder:

1. Samme mal og farve som nuværende terrassehegn belædt med plader, såfremt egnede kan findes. Alternativt udført med lodret monterede trykimpregnerede brædder.
2. Rektangulært hegn på 1,80 m udført med lodret monterede trykimpregnerede brædder.
3. Mur opført i samme farver og med samme sokkelhøjde som byggeriet og afsluttet med røde cementtagsten på toppen af muren.

I henhold til stk. 6 i deklaration for Valmuebakken tinglyst den 24. februar 1992 må udseen-Påtaleberettigede i henhold til stk. 8 i deklarationen er Vallensbæk Kommunalbestyrelse.

Teknisk Udvalg har på mødet den 7. juni 2000 behandlet sagen og besluttet, at terrassehegne-ne skal være med ens udseende. Vælges der et nyt udseende end det eksisterende, skal nye hegn, ved udskiifning af de gamle, have dette udseende for at sikre bebyggelsens ensartethed i overensstemmelse med hensigten i deklarationen.

Bestutningen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Med venlig hilsen

Henrik Rasmussen
formand

Uffe Juul
teknisk chef

Valmuebakken 02.01.2001

**Forslag fra bestyrelsen til den ekstraordinære generalforsamling d. 24/1
2001 vedr. evt. ændring af terrassehegn i Valmuebakken:**

Bestyrelsen foreslår, at svaret fra Vallensbæk Kommunes tekniske udvalg ta-
ges til efterretning således:

Det er fremover tilladt at udskifte det oprindelige, skrå terrassehegn med et
rektangulært hegn med en højde på 180 cm. og længde som nuværende, ud-
ført i velegnede plader eller lodret monterede, trykimpregnerede brædder.
Farven skal være som de oprindeligt opførte hegn.



V/ formanden Kurt Jeppesen, Valmødebakken 8, 2625 Vallensbæk, tlf: 4364 8025

GRUNDEJERFORENINGEN

Referat af generalforsamlingen d. 24/1 2001

31 boliger var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag fra bestyrelsen vedr. forligsskitse med Ole Christiansen samt beskrivelse af afhjælpningsarbejderne
3. Forslag fra bestyrelsen om evt. ændring af terrassehegn i Valmødebakken
4. Evt.

ad 1:

Kurt blev valgt til dirigent

ad 2:

Kurt præsenterede bestyrelsens resultat i form af en forligsskitse indeholdende en juridisk aftale og en afhjælpningsplan, og forklarede om årsagen til at bestyrelsen har valgt at gå efter en forligsløsning.

Derefter indledtes en debatrunde med følgende væsentligste konklusioner:

Udhusere/redskabsrum som er sat uden på terrassehegn er ikke omfattet af forliget.

Kun gavtrekanter, som af vores opmand Christian Kubel anses for angrebne, udskiftes. Materialet skal være dokumenteret godkendt til formålet, godkendt af foreningen og i samme farve som det oprindelige (men ikke nødvendigvis af samme type). Resterende gavtrekanter afskæres skråt forned og behandles med træbeskyttelse/maling.

På skure udskiftes angrebne plader, mens øvrige plader afskæres skråt forned i korrekt højde over terræn og efterbehandles. Der monteres desuden drypnæser ved skurdøre og - låger. Vindskeder har ikke været nævnt i tidligere syn- og skønrapporter, hvorfor de ikke er medtaget i dette forlig. Da flere beboere på generalforsamlingen melder om angrebne vindskeder foreslog advokat Kjeld Henriksen at disse efterfølgende vurderes af vor opmand med henblik på at fastslå omfang og prisniveau. Konkrette boliger blev udpeget som eksempler (Per 29, Helge 43, Lena 5, Per 36). Advokaten vil herefter overveje hvordan problemet evt. kan medtages i forliget.

Alle karnapper aftenses til forret. Herefter foretages nødvendig udskitning samt efterbehandling med velegnet olie og maling, samt drypnæser. Glaslister er inkluderet i forliget.

Generalforsamlingen var enig i at anmode Ole Christiansen om at afhjælpe skadernes på terrassehegn som alternativ til en sumudbetaling.

Alt udbedringsarbejde aftales med foreningen på forhånd, og krav fra O.C. om evt. medbetaling fra beoerne indgår ikke i forliget.

Advokat Kjeld Henriksen forklarede bl.a. at de i forligsskittens pkt. 2 nævnte beløb er indbetalt af Ole Christiansen, at opmandens honorar jf. pkt. 5 snarest fastsættes og opkræves hos O.C., samt at afhjælpningsfristen i pkt. 7 er udskudt. Udbedringsarbejdet vil foregå med løbende tilsyn af vores opmand.

Efter denne gennemgang blev bestyrelsens forslag til afhjælpningsløsning enstemmigt godkendt.

Ad 3:

Kurt gennemgik herefter bestyrelsens forslag om evt. ændring af terrassehegn. I det væsentligste går det ud på at kommunens svar på forrige ordinære generalforsamlings ønske om større valgfrihed m.h.t. udformning af hegn, tages til efterretning således at evt. udskiftning til en ny type hegn giver mulighed for at vælge et rektangulært hegn, mens beoerne som ikke ønsker at udskifte til rektangulært hegn fortsat må kunne vedligeholde det originale skrå hegn.

Den efterfølgende debat understregede ønsket om at kunne vælge et rektangulært hegn, men gav samtidig argumenter for at kunne beholde det originale skrå hegn. Flere har lavet redskabskure efter det skrå hegn, det skrå passer godt med pergola og med lave hække. Modsat passer det skrå dårligt med hække på 1,80m.

Som argument for at acceptere skrå og rektangulære hegn blev også påpeget kommunens implicitte accept af at der i en ikke uvæsentlig lang periode ville kunne findes begge typer i foreningen, idet der ikke i kommunens svar forlanges en samtidig udskiftning af alle hegn.

Ved spørgsmålet om uenighed mellem beoerne om valg af type ved udskiftning henvises til forrige ordinære generalforsamlings beslutning om at nuværende hegn vælges ved uenighed.

Der var enighed om at lade ordene "lodret monterede" udgå af forslaget's tekst.

Bestyrelsens forslag blev herefter sat til afstemning. Der var 27 stemmer for, 2 stemmer imod og 2 som undlod at stemme.

Der var ikke punkter til punktet Evt.

Herefter sluttede den ekstraordinære generalforsamling.

Dato:

30/1-2001

Dirigent (og formand)

Kurt Hylleberg

Bestyrelsesmedlem

Ole Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Boyd Jensen

Bestyrelsesmedlem

Alvurung Jensen