Ferren
Et attraktivt sted at bo!

Ferren - Referat af ekstraordinær generalforsamling den 31. oktober 2026.

Tilstede: 20, 22, 24, 26, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 54, 56, 58, 60, 66, 70, 63,65,67, 73, 77, 83, 87, 89, 91, 95, 97, 99 ,103, 105, 107 i alt deltog 31 ejere

Der var 18 **fuldmagter:** 14, 16, 18, 28, 30, 34 50, 64, 68, 74, 76, 69, 71, 79, 85, 93, 101, 109

Samlet var 49 huse repræsenteret ud af 62 svarende til 79%

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstiller Steen Frederiksen, formand for grundejerforeningen Møllebakken, som dirigent og Steen blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og opfordrede til, at generalforsamlingen afholdes i god ro og orden og med en konstruktive dialog.

Dirigenten kunne herefter konstatere at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til foreningens vedtægter og således beslutningsdygtig.

Dirigenten kunne også konstatere at ifølge indkaldelsen var der kun et punkt på dagsorden nemlig afstemning om det er foreningen eller den enkelte ejer der står for udskiftning af tagrender

2. Bestyrelsens oplæg til hvem der er ansvarlig for udskiftning af tagrender

Formanden gennemgik det oplæg, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Indledningsvis fremgår det af vedtægternes §15 at ejerne selv er ansvarlige for vedligeholdelse af deres ejendomme, med en undtagelse i § 5.4 hvor der står, at foreningen skal stå for rensning og vedligeholdelse af tagrender.

Generelt vurderes det at vedligeholdelse ultimativt omfatter udskiftning, når det sker 1 til 1 og ikke udgør en forbedring. Det vurderes at tagrender der går på tværs af en hel blok, må betragtes som fælles for den samlede ejendom. Dette understreges af, at der "kun" er tre nedløb for en blok, ikke et for hver ejendom.

Der kan være og er forskellige holdninger til dette. Da det vil kræve midlertidig forhøjelse af kontingent med kr. 1.000 i 6 kvartaler, hvis det er foreningen der skal står for udskiftning af zink-tagrenderne, ønsker bestyrelsen med denne ekstraordinære generalforsamling at få ejernes holdning til hvordan vedligeholdelse i dette tilfælde skal fortolkes. Det vil sige, om det er foreningens opgave eller det er den enkelte ejers eget ansvar.

Der var efterfølgende en åben debat om emnet og der kom flere gode kommentarer og indlæg både for den ene model og for den anden model. Dirigenten måtte dog et par gange opfordre til, at man holdt sig til det emne der var på agendaen.

Under debatten kom følgende indlæg:

73: *er prisen anderledes hvis det er den enkelte* – det vurderes at være dyrere for den enkelte, da de nuværende tagrender er manuelt bukket men ikke hvis det er en hel blok kan man skifte til stort set identisk standard model (Arkitekt 500).

46: *hvad med dem der har udskiftet* – hvis det er foreningens ansvar, vil vi skifte blok vis for at sikre ensartetheden.

77: mener at rensning burde være på fælles arbejdsdag og i øvrigt ikke viden om - at § 5.4 var blevet vedtaget hvilket kunne bekræftes skete på generalforsamlingen i 2015.

67: *foreningen har kun betalt siden sidste generalforsamling* – hvilket er korrekt idet man ikke har været opmærksom på dette tidligere, men betalingerne dækker faktisk de sidst par år.

67: *mente også at § 5.4 kun var beregnet til indkøb af maling* – hvilket kan bekræftes.

83: *lidt forundret over dette da ejer selv har betalt for udskiftning af plastik tagrender der i øvrigt også er væsentlig billigere.*

20: *enig i fælles tagrender må være en fælles opgave men forstår også, at tagrender ikke er lavet af samme materiale.*

20: *kunne i øvrigt godt tænke sig en investeringsplan* – hvilket bestyrelsen bekræfter allerede er udarbejdet og fremlægges på næste generalforsamling.

20: *vil godt have noteret, at man forventer en garanti for, at når det bliver deres tur så er vedtægterne ikke ændret* – formanden kunne kun bekræfte, at den nuværende bestyrelse ikke har planer om dette, men kan ikke give garantier langt ud i fremtiden.

73: *mente det er udemokratisk og vil kræve 2/3 flertal, da det er en ændring af vedtægterne – foreningen dækker fælles forsikringer – bestyrelsen bør være mere rettidig i forhold til fremtidige fælles udgifter og der bør udarbejdes en investeringsplan* – hvilket bestyrelsen allerede har bekræftet er sket.

73: *spurgte ind til om foreningen ved vedligeholdelse af tagrender mod nord i nr 59 til 87 også tager sig af de faskiner som vandet fra fællestagrender løber ned i* – bestyrelsen bekræfter, at det er en del af vedligeholdelse og har allerede gjort det ved nr 61.

87: *det bør stå mere klart at vedligeholdelse også omfatter* udskiftning – det blev bekræftet, at det vil blive medtaget ved kommende opdatering af vedtægterne.

70: *hvis der er flertal for det er en foreningsopgave, bør det være flere blokke ad gangen* - hvilket blev bekræftet er planen.

20: *bør indhente vurdering fra mere end et firma* – hvilket allerede er sket.

77: *der findes en billigere løsning med reparation af zinktagrender selvom flere VVS-firmaer har sagt det modsatte.*

67: bekræftede at hele bestyrelsen var enige om at vedligeholdelse også omfatter udskiftning af tagrender.

20: *ikke enig i alternative løsninger – fælles tagrender skal på et tidspunkt udskiftes og det må være en fælles løsning for fælles tagrender – forslag om differentieret betaling af udskiftningen (tagrender og tagpap for sig)* – vil blive for kompliceret.

99: *tagrenderne hænger sammen og som en fælles opgave må det derfor være en foreningsopgave og investering.*

26: *har fået repareret tagrende og indtil videre ser det ud til at holde.*

95: *forespurgte om nye tagrender ville blive med ekspansions stykker* – hvilket blev bekræftet.

42: *enig i at tagrender skal skiftes og på en gang for at være ens så derfor foreningsopgave.*

91: *tak for at få det belyst godt og støtter det er en foreningsopgave.*

58: *takkede bestyrelse for dens arbejde.*

56: *forespurgte hvornår udskiftning forventes* – bestyrelsen planlægger 2 kvartal 2027 for de første 3 blokke (de 3 sydlige blokke mod vest).

Herefter tog dirigenten ordet og spurgte om der var yderligere/nye indlæg eller kommentarer. Da dette ikke var tilfældet, gik man over til afstemning, der på opfordring blev skriftlig

67 og 24 var optællere af de afgivne stemmer, mens formanden gennemgik de modtagne fuldmagter.

Resultatet af afstemningen blev følgende:

- For at det er en foreningsopgave at udskifte tagrenden stemte 35
- For at det er den enkelte ejers opgave at udskifte tagrender stemte 13
- En stemte blankt

Dirigenten kunne således konstatere, at der var et klart flertal blandt de fremmødte (inklusiv fuldmagter) for, at det er en foreningsopgave at vedligeholde og udskifte tagrender

Dirigenten kunne konstatere, at der således ikke blev brug for den anden afstemning om vedligeholdelse af tagrender skulle fjernes fra vedtægterne.

Der var ikke nogen, der havde noget til punktet eventuelt, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden.

Blokhus, den: 11 november 2026

Dirigent: Steen Frederiksen

Referent: Torben Larsen