Grundejerforeningen Nøddeboparken

www.noddeboparken.dk

NØDDERÅBET

Maj 2015

Referat fra generalforsamling 22. april 2015

Formand Lene Knudsen bød velkommen og glædede sig over at se en del nye ansigter. Der var fremmødt i alt 50 beboere.

Pkt. 1: Valg af dirigent

Advokat Henrik Ravnild blev valgt som dirigent.

Henrik Ravnild konstaterede herefter at generalforsamlingen var varslet i januar via Nødderåbet og at indkaldelsen, herunder dagsordenen, var i overensstemmelse med vedtægterne.

Dirigent Henrik Ravnild konstaterede derfor, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Pkt.2: Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Dirigent Henrik Ravnild efterlyste debat og bemærkninger til bestyrelsens beretning.

Spættebo 8 havde oplevet problemer med at få kontakt til bestyrelsens VVS-ansvarlige.

Bestyrelsen ved Anders Nielsen beklagede dette og sagde at det ville blive drøftet på næste bestyrelsesmøde.

Kløverbo 47: Den tidligere arbejdsgruppe vedr. beplantning ved boldbanen efterlyste et ”fodhegn” langs den nyplantede hæk. Det vil både stoppe bolde og forhindre at hækken bliver ødelagt.

Bestyrelsen ved Lene Knudsen vil følge op på dette.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Pkt. 3: Aflæggelse af revideret årsregnskab

Henrik Ravnild konstaterede at revisionsfirmaet PKF Munkebo Vindelev har givet foreningens regnskab en blank påtegning = alt i orden.

Kasserer Anders Nielsen kommenterede at regnskabet for 2014 udviste et overskud på 131.135 kr. mod et budgetteret underskud på 86.000 kr. Afvigelsen skyldtes primært mindre forbrug på de grønne områder og vinter-vedligeholdelse.

Regnskab for 2014 blev godkendt.

Pkt. 4: Rettidig indkomne forslag

A: Nedsættelse af arbejdsgruppe til gennemgang af "Tinglyste deklarationer" og dispensationer

Bjørnebo 2 + 4 + 6 foreslog arbejdsgruppe nedsat for at gennemgå deklarationen og dispensationer, da mange ting har ændret sig siden bebyggelsens opførelse for næsten 40 år siden og for at hindre over-trædelser og påtaler.

Bjørnebo 6 kommenterede forslaget og ønskede råderum til at forme egne rækkehuse.

Bestyrelsen ved Anders Nielsen orienterede omkring proceduren, hvor kommunen har meddelt at hvis de skal behandle ændringer og forslag til deklarationen, skal disse været godkendt på en generalforsamling først.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Generalforsamlingen besluttede endvidere at arbejdsgruppen skulle bestå af forslagsstillerne suppleret med øvrige interesserede, som efterlyses via hjemmesiden. Anders Nielsen og Søren Andersen ville være gruppens kontaktpersoner i bestyrelsen. Bestyrelsen indkalder til opstartsmøde af gruppen.

B: Dialog med kommunen omkring vedligeholdelse af regnvands-bassinet

Rævebo 18 foreslog at bestyrelsen gik i dialog med kommunen omkring udlicitering af vedligeholdelsen af regnvandsbassinet, da dette ikke lever op til den standard der ellers er for de øvrige grønne områder i Nøddeboparken.

Bestyrelsen ved Anders Nielsen orienterede at kommunen har oplyst at området er udlagt som et naturområde og derfor ikke vedligeholdes så ofte.

Bestyrelsen vil gerne gå i dialog med kommunen omkring udlicitering.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

C: Tagkonstruktion

Stærebo 26 foreslog mulighed for brandisolering i loftshøjde imellem parcellerne samt mulighed for knæk på tagkonstruktion ved tagudskiftning, således at loftrummene kan indgå i beboelsesarealet.

Bestyrelsen ved Anders Nielsen kunne ikke se noget problem i brand-isoleringen. Hvis dette ønskes udført, kan den enkelte husejer ansøge herom hos kommunen.

Konstruktionen af vores huse er ikke bygget til at kunne bære en beboelse på 2. sal eller forøget tagkonstruktion.

Bjørnebo 22 efterlyste kravene for beboelse på 2. sal (disse findes på www.noddeboparken.dk under "Råd og regler").

Spættebo 15 oplyste at en ændring i tagkonstruktionen betyder at taget skal udføres efter de nye byggeregler, hvilket vil blive særdeles kostbart. End-videre vil kommunen sikkert fastholde kravet om ensartethed, hvilket vil betyde at alle skal lave tagkonstruktionen om samtidig.

Bestyrelsen ved Anders Nielsen anbefalede forslaget ikke blev vedtaget.

Forslaget blev ikke vedtaget - ingen stemte for.

D: Vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg

Bestyrelsen foreslog udskiftning af resterende ca. 85 luftudladere, da foreningens varmeingeniør anbefaler dette for at imødekomme tærings-problemer og vandskader. Pris 160.000 kr. som betales via egenkapitalen.

Bestyrelsen ved Michall Dupont oplyste at luftudladerne (ventilerne) er placeret i loftrummet ved hver 3.-4. parcel og stammer fra opførelsen af bebyggelsen i 77-79.

Bestyrelsen ved Anders Nielsen supplerede at tidligere udskiftninger har været afholdt via varmeregnskabet.

Forsamlingen ønskede flere tilbud, da bestyrelsen kun havde indhentet pris via varmeingeniøren.

Egernbo 32 anbefalede kvalitet i ventilerne.

Stærebo 8 spurgte til restlevetiden af fjernvarmerørerne, da disse korrigerer med tiden.

Bestyrelsen ved Michall Dupont oplyste at foreningens rådgivende varmeingeniør tilser varmeanlægget løbende og bestyrelsen arbejder ud fra varmeingeniørens anbefalinger. Bestyrelsen vil nu indhente en udtalelse herom.

Egernbo 42 og Ørnebo 11 supplerede at vandet fra fjernvarmeværket er behandlet vand, som er meget rent og uden ilt, så derfor ingen rust.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget med tilføjelse af at der indhentes mindst 2 tilbud og at luftudladerne er af samme kvalitet som de tidligere udskiftede.

Pkt. 5: Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent

Kasserer Anders Nielsen kommenterede, at der er budgetteret med et underskud på 118.000 kr.

Det er ikke meningen at vi skal oparbejde en stor egenkapital og samtidig vil vi gerne bibeholde uændret kontingent.

Budget 2015 blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

A: Bestyrelsesmedlemmer:

Søren Andersen, Ørnebo 7, genvalgt.
Morten Lund, Ørnebo 28, genvalgt.
Willy Hjelmholm, Humlebo 24, genvalgt.

B: Suppleanter:

Marianne Klitgaard, Kløverbo 26, genvalgt.
Camilla Friis, Humlebo 20, genvalgt.

Pkt. 7: Valg af 2 revisorer

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev genvalgt.
Villy Larsen, Bjørnebo 32, genvalgt.

Pkt. 8: Valg af 2 revisorsuppleanter

Revisionsaktieselskab PKF Munkebo Vindelev genvalgt.
Lilli Jensen, Stærebo 31, genvalgt.

Pkt. 9: Eventuelt

Spørgsmål fra forsamlingen omkring grafitti på især husgavlene - hvem skal fjerne dette ?

Bestyrelsen ved Anders Nielsen svarede at alle nok kan blive enige om at grafitti ikke ser godt ud, men det er den enkelte parcelejer som ejer gavlene og herunder ansvaret for fjernelse af grafitti.

Bregnebo 6 oplever øget støj fra motorvejen, nu da alle træerne ved boldburet er fældet.

Bestyrelsen ved Lene Knudsen oplyste at der vil ske en beplantning op af støjmuren for at modvirke dette.

Spættebo 15 spurgte om der være mulighed for at placere et ståltag oven på det eksisterende tag ?

Bestyrelsen ved Anders Nielsen sendte spørgsmålet videre til behandling i den nedsatte arbejdsgruppe vedtaget i pkt 4C, herunder også problematikken om hvad vi gør når tagene engang skal udskiftes.

Bestyrelsen ved Michal Dupont supplerede at spørgsmålet omkring tag-udskiftning løbende er blevet drøftet på de senere års generalforsamlinger
En fagmand vurderede for 3-4 år siden at tagenes restlevetid var på mindst 20-25 år.

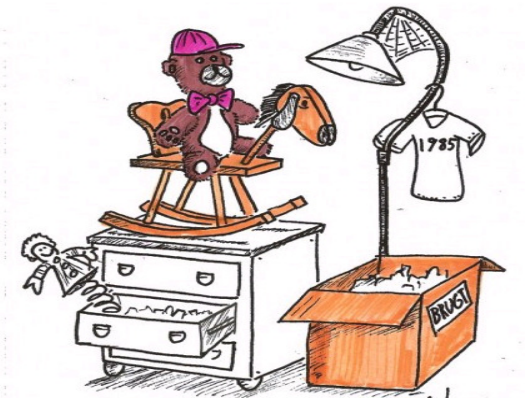
Bregnebo 6 oplevede vandindtrængning via teglene og derved våde spær.

Bestyrelsen ved Michall Dupont oplyste at våde spær sandsynligvis skyldes kondensvand og anbefalede at man sikrede god udluftning af loftrummet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.55.

Referatet godkendt af dirigent Henrik Ravnild 27.04.2015.

Vejloppemarked:



Igen i år afholdes der vejloppemarked i Nøddeboparken:

Søndag 31. maj kl. 10.00 - 15.00

hvor du har mulighed for at få solgt de ting du ikke længere har brug for eller måske kan du gøre et godt køb.

Tøm loftet og sæt din bod op ved din egen matrikel. Aftal eventuelt at lave en bod sammen med din nabo, hvis ikke du har så mange ting selv.

Arbejdsgruppe vedr. gennemgang af deklaration:

På generalforsamlingen blev det vedtaget at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe til gennemgang af ”Tinglyste deklarationer” og dispensationer.

Arbejdsgruppen består af forslagsstillerne suppleret med øvrige interesserede som herved efterlyses.

Vil du være med til ændre, modernisere og forme deklarationen, som bestemmer en lang række forhold omkring vores huse i Nøddeboparken, så kontakt venligst bestyrelsen på tlf. 43 73 33 19 eller på e-mail adressen grundejerforeningen@noddeboparken.dk.

Varmeaflæsning:

Så er det ved at være tid til varmeaflæsning igen.

Aflæsningskortene omdeles i løbes af maj måned og skal være afleveret senest 5. juni 2015.

Det er muligt at aflevere aflæsningen via foreningens hjemmeside: www.noddeboparken.dk

Denne aflæsning er vigtig da den anvendes til udarbejdelse af varme-regnskabet.

Grundejerforeningens sponsorer:

Nybolig ..sammen med Nykredit	Mariann Trolledahl Vallensbæk Stationstorv 11-15 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 21 22
danbolig SAMARBEJDER MED NORDEA	Danbolig Vallensbæk Gammel Køge Landevej 896 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 56 71 00
Byernes varme & sanitets service A/S	Byernes varme & sanitets service Arnold Nielsens Boulevard 64 A 2605 Hvidovre Tlf. 36 78 28 30
EDC	Hovmand & Larsen Gl. Køge Landevej 888 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 43 54 42 54
HS. VVS Vi strækker os længere...	Henrik Sørensen Nysøvej 32 2665 Vallensbæk Strand Tlf. 40 54 83 68