

**Grundejerforeningen Nøddeboparken**  
[www.noddeboparken.dk](http://www.noddeboparken.dk)

# NØDDERÅBET



**November 2011**

## **Bestyrelsen:**

	<b>Navn:</b>	<b>Adresse:</b>	<b>Telefon:</b>
Formand	Lene Knudsen	Ørnebo 11	43 73 33 19
Næstformand	Søren Andersen	Ørnebo 7	30 57 21 36
Kasserer	Anders Nielsen	Spættebo 13	43 53 60 57
Sekretær	Morten Lund	Ørnebo 28	51 33 11 86
Medlemmer	Michall Dupont	Ørnebo 10	28 56 64 70
	Willy Hjelmholm	Humblebo 24	40 13 39 69
	Britta Rosenbjerg	Stærebo 48	40 14 55 31
Suppleanter	Marianne Klitgaard		
	Camilla Friis	Humblebo 20	40 50 56 84

## **Udvalgsområder:**

### **Grønne områder:**

Lene Knudsen / Søren Andersen / Michall Dupont / Willy Hjelmholm

### **Legepladser:**

Lene Knudsen / Marianne Klitgaard / Camilla Friis

### **Teknologi og kommunikation:**

Morten Lund / Anders Nielsen / Marianne Klitgaard

### **Varme/VVS:**

Britta Rosenbjerg / Michall Dupont

## **Serviceoplysninger:**

Hjemmeside: [www.noddeboparken.dk](http://www.noddeboparken.dk)

E-mail: [grundejerforeningen@noddeboparken.dk](mailto:grundejerforeningen@noddeboparken.dk)

YouSee fejlservice: Tlf. 80 80 40 50 / [tvsupport@yousee.dk](mailto:tvsupport@yousee.dk)

Skadedyr (rotter): Ishøj Kommune (via firma Kiltin), tlf. 38 87 33 73

Kloak: Vallensbæk Kommune, tlf. 43 57 77 77  
<http://vallensbaek.driftweb.dk/henvendelse.aspx>

Kloakredskaber kan udlånes fra skur ved Bjørnebo ved henvendelse til bestyrelsen.

## **Fjernvarmemåler og plombe**

Der gøres opmærksom på nedenstående omkring fjernvarmemåleren:

Grundejerforeningen Nøddeboparken	Sag 13
Intern fjernvarmemåler	2011-09-01
<p>Fjernvarmemåleren sidder i bryggerset på væggen ind mod gæstetoiletet, den ligner en almindelig vandmåler. Måleren er plomberet så den ikke kan tages ud af rørsystemet uden at bryde plomben.</p> <p>Hvis man kommer til at bryde plomben ved et uheld skal det straks meldes til grundejerforeningens VVS-ansvarlige (se hjemmesiden). Grundejerforeningens VVS-mester skal have adgang til at montere ny plombe.</p> <p>Hvis man planlægger at nedtage måleren midlertidigt i forbindelse med ændringer på eget anlæg, så skal det meldes skriftligt til grundejerforeningens VVS-ansvarlige før nedtagningen. Datoen for nedtagningen skal fremgå af meldingen. Måleren skæl genopsættes og plomberes af grundejerforeningens VVS-mester, rekvireres hos grundejerforeningens VVS-ansvarlige.</p> <p>I begge tilfælde betaler husets ejer for VVS-mesterens arbejde. Betalingen er følgende: Et startgebyr, 1 montør-time og 1 servicevogn-time, plus moms. I 2011 beløber dette sig til <u>kr. 830</u>. Forudsætningen er at der ikke er komplikationer.</p>	

### **Cyklister på stier:**

Det præciseres at alle stier i Nøddeboparken er gangstier og derved cykling på disse forbudt.

Der henvises til færdselsloven kapitel 7, stk. 5: ” Det er forbudt at cykle på fortov eller gangsti”.

### **Affald i fælles bede og grønne områder:**

Bestyrelsen og gartneren vil gerne have sig frabedt at man smider altan-kassemuld og pottemuld ud i de fælles bede og grønne områder!

## ***Gebyr for manglende varmeaflysning:***

Varmeingeniøren meddeler følgende:

GF Nøddeboparken – Varmeregnskab.	Sag nr. 13
Notat vedr. manglende aflevering af aflæsningskort.	2011-08-25
<p>Da der desværre er nogle ejere, der gentagende gange ikke får afleveret aflæsningskortene for fjernvarmen, så ser vi os nødsaget til at indføre et gebyr for manglende aflevering.</p> <p>Gebyret vil blive opkrævet ved 2. manglende maj aflæsning i træk. Beløbet vil være på 100,- og opkræves i forbindelse med årsafregningen.</p> <p>Denne bestemmelse er gældende fra varmeåret 2011/2012.</p>	

## ***Parkering:***

Der opfordres til at parkere på egen grund og derved friholde endeparkeringspladserne til gæster mv.

Endvidere foreskriver retningslinierne for bebyggelsen at de 2 parkeringspladser på hver grund bevares.

Undlad venligst at parkere langs vejen ud foran vores huse, idet en sådan parkering er til stor gene for naboen overfor, når denne skal ind/ud med bilen til sin grund!

## ***Hækklipning og ukrudt:***

Husk at bagsiden af hækken ud mod stierne også skal klippes og der skal luges for ukrudt.

Vær med til at gøre Nøddeboparken flot!

## **Tagrenovering – oprettelse af tagfond:**

Spørgsmålet om hvornår vi bliver nødt til at foretage en større renovering eller udskiftning af tag, er et tilbagevendende tema på generalforsamlingerne. Der er i denne sammenhæng blevet udtrykt ønske om, at vi opretter en tagfond på samme måde som med kloakfonden. Det vil sige, at vi i grundejerforeningen opkræver et beløb fra hver husstand, som hensættes til at imødekomme omkostningerne ved en udskiftning af tag på bebyggelsen.

For et par år siden blev der stillet et forslag om at få udarbejdet en tilstandsrapport med henblik på at klarlægge, hvornår en udskiftning af taget er nødvendig. Generalforsamlingen nedstemte forslaget og holdningen var, at vedligeholdelse af tag er en sag for den enkelte husejer. Det synspunkt er svært at tilbagevise.

På sidste generalforsamling kom spørgsmålet igen op og vende. I den sammenhæng lovede bestyrelsen at genoverveje problematikken. Vi har efterfølgende sonderet terrænet og set på hvilke problemstillinger der rejser sig i sådan en sag.

De juridiske aspekter i spørgsmålet om en konstruktion, hvori denne aktivitet kunne finde sted er følgende: Oprettelse af en tagfond er ikke en del af grundejerforeningens formål og foreningen kan ikke uden videre stå for en sådan aktivitet.

Skal der oprettes en anden forening med dette formål for den samlede bebyggelse, vil det kræve 100 % tilslutning fra alle husejere og muligvis er tinglysning på den enkelte ejendom et krav. Bestyrelsen anser det for usandsynligt, at en sådan enighed kan opnås blandt samtlige 441 husstande.

Der er den mulighed at mindre områder, f.eks. en husblok, opretter en forening/ tagfond for i fællesskab at løfte opgaven. En sådanne tagfond skal oprettes efter alle kunstens regler, det vil sige ved hjælp af advokatbistand.

Bestyrelsen vil altså ikke arbejde på at få oprettet en tagfond eller tage foreningsansvar herfor. Bestyrelsen står imidlertid til rådighed for råd og vejledning, hvis der er områder i bebyggelsen som vil slå sig sammen.

## ***Retningslinier for udestuer:***

Teknik- og miljøudvalget har den 14. september 2011 betinget godkendt retningslinier for dispensation til opførelse af udestuer i Nøddeboparken. Vi mangler nu blot at få den officielle godkendelse fra kommunalbestyrelsen.

Vi forventer den enkelte grundejer kan ansøge dispensation efter nedenstående retningslinier:

Udestuen skal udformes så den harmonerer med bygningernes arkitektur og indgår som en naturlig del af bebyggelsens helhed.

Udestuen skal udføres i hele husfacadens bredde og skal slutte ved enden af murvingerne, som adskiller de enkelte parceller.

Udestuens facade opbygges i glas med rammer i farve i henhold til tinglyste deklARATION gældende i Nøddeboparken og i 5 cm bredde. Udestuens dør skal have samme bredde og placeres identisk med døren i den bagved liggende facade. Herudover skal glaspartierne i udestuen udformes som 4 ens glaspartier med samme proportioner. Højden af glaspartierne skal være i hele facadens højde. Alternativt kan udestuen opføres som 4 ens glaspartier med samme proportioner, hvoraf mindst et af glaspartierne fungerer som en skydedør.

Afslutningen mellem sidevinger og tag på udestuen skal opføres som en branddrøj mur af typen BD30 (BD = brandklasse for branddrøje bygningsdele) på hver ejendom, der ønsker en udestue. Således opnås der BD60 adskillelse mellem 2 udestuer. Brandmæssig adskillelse skal tinglyses på den specifikke ejendom, hvor udestuen opføres.

Taget på udestuen skal være i gennemsigtigt materiale og tag-konstruktionen skal svare til de generelle retningslinjer for terrasse overdækninger. Afvanding skal ske via stern med inddækket tagrende. Sternbredde skal være 12 cm og udføres af træ i farve i henhold til tinglyste deklARATION gældende i Nøddeboparken.

I øvrigt skal udestuen være i overensstemmelse med bestemmelserne i den tinglyste deklARATION gældende for Nøddeboparken. Endvidere skal udestuen være i overensstemmelse med gældende brandtekniske bestemmelser om redningsveje mm. Dette må den enkelte ejer selv sørge for at afstemme med sit forsikringssselskab i henhold til gældende lovgivning. Desuden skal udformningen af udestuerne også være i overensstemmelse med BR10 (Bygningsrelementet 2010).



## **Yousee:**

### **TV 2 bliver betalingskanal:**

TV 2 vil fortsat indgå i grundpakken, selvom denne bliver betalingskanal.

### **Ændringer i grundpakken fra medio november 2011:**

- Den fanske kanal TV5 udgår
- Tre tv-kanaler (SVT1, ZDF og Ekstrakanalen) skifter fra analog distribution til kun at blive sendt digitalt
- HD-versioner af TV 2, ARD og SVT2 samt ny kanal fra TV 2-regionerne

### **Ændringer i fuldpakken fra medio november 2011:**

- Tre nye tv-kanaler (Disney Junior, TLC og TNT 7)
- TV2 Film udgår

### **Frit individuelt valg med Grundpakken:**

Yousee har indført individuel valg af tv-kanaler - dog skal man mindst have grundpakken, som jo følger automatisk med igennem grundejerforeningen.

Du kan vælge imellem mere end 70 tv-kanaler inddelt i 4 prisklasser: 10, 20, 30 og 40 kr. pr. måned. Du skal vælge minimum 4 tv-kanaler. Disse ekstrakanaler kan være et alternativ til mellem- eller fuldpakken.

Du skal have et YouSee kort samt enten digital kortlæser (CA-modul) i din fladskærm eller en YouSee boks.

### **Priser pr. 1. januar 2012:**

Grundpakken	79,32 (opkræves via grundejerforeningens kontingent)
Mellempakken	148,72
Fuldpakken	317,73

## Grundejerforeningens sponsorer:

**DanBolig**

SAMARBEJDER MED NORDEA

FORSTAND PÅ BOLIGMARKEDET

Emkjær & Rasmussen  
Gl. Køge Landevej 898  
2665 Vallensbæk Strand  
Tlf. 43 56 00 10



Hovmand & Larsen  
Gl. Køge Landevej 888  
2665 Vallensbæk Strand  
Tlf. 43 54 42 54



Mariann Tolledahl  
Vallensbæk Stationstorv 11-15  
2665 Vallensbæk Strand  
Tlf. 43 54 21 22



Michael Møller Mortensen A/S  
Hassellunden 10  
2765 Smørum  
Tlf. 44 97 26 54



Henrik Sørensen  
Nysøvej 32  
2665 Vallensbæk Strand  
Tlf. 43 54 83 68 / 40 54 83 68