

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1010929

Referat af bestyrelsesmøde maj 2021

Tid: Mandag 3. maj 2021 kl. 18.00.

Sted: Advokatkontoret i Hedehusene.

Til stede var: Ketty Hansen, formand
Tom Skinnerlykke
Torben Nielsen - delvis
Rie Hansen
Klaus Markussen
Niels Enggård Larsen
Bent Lasse Olsen
Administrator Steen Ternstrøm

1. Vejrbump.

Torben bemærkede, at der bliver kørt stærkt og spurgte til vejrbump/chikaner og det blev oplyst, at man ikke må opsætte noget uden først at have søgt tilladelse herom. Man skal indsende et konkret projekt til kommunen. ST nævnte, at hvis man laver et konkret projekt, skal man foreligge det på generalforsamlingen med henblik på dennes vedtagelse, hvorefter kommunens vejmyndighed kan kontaktes. Der skal sandsynligvis afholdes en form for vejsyn fra kommunens side. Det blev nævnt, at dette ikke behøvede at være noget stort og dyrt men blot noget der kunne skrues ned i asfalten.

2. P-pladser:

Der var en livlig debat om fordele og ulemper ved at lave individuelle p-pladser, herunder blev muligheden for at antage et p-vagt selskab og muligheden for at opsætte låsespærring på de enkelte p-pladser for at sikre brugernes rettigheder, drøftet. Bestyrelsen besluttede herefter, at medtage punktet i dagsordenen ved kommende generalforsamling, således at man her laver en vejledende afstemning om hvorvidt det er noget der skal arbejdes videre med og i givet fald i hvilken form. Det blev nævnt, at det formentlig også vil være relevant at drøfte hvad der må stå på de enkelte p-pladser, ligesom nogen sandsynligvis vil spørge til muligheder og ret til at opsætte el-oplader.

3. Blomsterprojekt:

Der blev henvist til det materiale udarbejdet af Tom, idet projektet er Toms. Det blev besluttet, at bedene/sansehaven skal etableres. Der skal tages hensyn til at det ikke bliver et forsamlingspunkt, hvor folk kommer til at være for tæt på de enkelte boliger med deraf følgende støjgener for beboerne, ligesom vil man holde et møde på ejendommen indenfor den nærmeste fremtid, hvor placering af bedene vil blive fastlagt helt præcist. Der var enighed om, at det der plantes ikke skal være alt for pasningskrævende.

4. Salg af gamle vinduer:
Der var flere gange under mødet en drøftelse af, om man kunne gøre noget ved de gamle vinduer, men konklusionen blev, at man ikke ved om de kan indbringe noget og at det vil være besværligt, hvis man skal gøre et forsøg. Vinduerne befinder sig fortsat på ejendommen og er fortsat foreningens ejendom, hvorfor der p.t. ikke er noget til hinder for at nogen kan arbejde videre med ideen. Bestyrelsen agter dog ikke at foretage sig yderligere.
5. Roskildevej 191 - Hegn
Naboen med adresse Roskildevej 191 har siden henvendelsen vedr. plankeværket mellem foreningen og nabovens ejendom tilsyneladende forsøgt at gøre noget ved forholdet, men det er bare ikke godt nok. Det blev aftalt, at Steen skriver til dem på ny med en meddelelse om at det er positivt, at de har reageret, men at resultatet ikke er tilfredsstillende.
6. Anvendelse af fællesareal/forhave:
Vedtægterne foreskriver at stuelejlighederne har brugsret til et areal ved deres terrasser med adgang fra stuen. Steen forklarede, at man ikke ejer arealet, men at der alene er tale om en brugsret. Det blev samtidig nævnt, at ingen ejer har særskilt brugsret til forhaverne, hvor indgangene er. Dette er at betragte som fællesareal. Efter en drøftelse blev det besluttet, at der skal laves et samlet regelsæt vedr. brugen af disse forhaver. Man skal tage udgangspunkt i det som allerede står i gældende regelsæt, og det der gennem årene er blevet besluttet på generalforsamlingerne. Steen anbefalede, at man forelægger det samlede regelsæt på ny på generalforsamlingen, så de kan blive endeligt vedtaget som et samlet regelsæt. Hvis det skal med på den kommende generalforsamling, skal man have set på forholdene hurtigst muligt.
7. Roskildevej 207.
Sagen vedr. Roskildevej 207 blev drøftet. Konklusionen blev, at der rent juridisk næppe er meget at gøre. Ønsker man således at påvirke beslutningstagerne, skal man forsøge at påvirke den politiske holdning.
8. Regnskab:
Steen gennemgik hovedtallene i regnskabet og bemærkede, at det store underskud skyldes malerprojektet.
9. Ventilatorer:
Man har konstateret et problem. Ventilatorerne i stuen er tilsyneladende ikke stærke nok, således at der er risiko for kondensdannelse, da fugten ikke transporteres ordentligt væk. Problemet består i de anvendte ventilatorer, men problemet synes tilsyneladende ikke at være aktuelt ved 1. sals lejlighederne. Lige nu venter man på et svar og en regning. Man skal endvidere på et tidspunkt finde ud af, hvilken anden type ventilator man skal sætte i stuelejlighederne og hvem der skal sætte dem i.
10. Vinduesprojekt:
Steen forklarede på forespørgsel fra Tom hvorledes man vil udarbejde et byggeregnskab og lade det være op til den enkelte ejer at beslutte, hvorvidt denne ønsker at deltage i det fælleslån, som foreningen tilbyder alle beboere at deltage i det fælleslån, som foreningen tilbyder alle beboere at deltage i, eller hvorvidt den enkelte beboer ønsker at indfri sin andel kontant. Antallet af beboere der indfrier deres andel af lånet vil ikke påvirke ydelsen for de beboere, som vælger at deltage i lånet. Kitty oplyste, at projektet kører efter planen og overholder tidsplanen. Der har været enkelte problemer. En ejer havde ikke fået ryddet foran vinduerne, og en anden ejer åbnede ikke op.

Begge problemer blev dog løst. Man har opdaget et sted hvor der mangler en mursten. Punktet har ikke noget med vinduesprojektet at gøre men forholdet skal naturligvis udbedres. Niels spurgte til om ikke man kan anvende en mørkere fuger. Det vil se pænere ud. Ketty vil spørge men kan ikke love noget. (Efter mødet er tømrer spurgt. Forklaringen er, at den lyse fuger passer bedre til såvel mørtelfugerne (næsten samme farve), hvide karme og lys gule sålbænke, som de ligger op af). Der er defekte sålbænke og ejerne skal informere bestyrelsen, så der kan blive samlet op på denne opgave efter at vinduerne er sat i. I forbindelse med montering af vinduerne har man slået et stykke beton af hos Tom. Det er ikke noget større problem. Det er evt. noget man kan se på når mureren alligevel skal ske på sålbænkene.

11. Malerprojektet:

Rie og Ketty har gennemgået arbejdet og det er deres vurdering, at der ikke er malet 2 gange som aftalt. Arbejdet blev sat i bero i efteråret da det ikke længere var muligt at male grundet vejrforholdene. Rie og Ketty skal tale med maleren indenfor den nærmeste fremtid. Et flertal i bestyrelsen var af den opfattelse, at et løfte om maling af træværket 2 gange betyder at træværket skal males 2 gange i særdeleshed der hvor træet er nyt. Dette gælder uanset om malerfirmaet har brugt ekstra tid på eksempelvis algeafrensning andetsteds. Det burde de have taget forbehold for. Malerfirmaet kan ikke blot selv ændre på arbejdsopgavens omfang og ”modregne” ydelser.

12. Generalforsamling:

Forholdet vedr. p-pladser skal på dagsordenen, jfr. tidligere i referatet. Der var en drøftelse af hvorvidt man skal stille forslag om arbejdsweekends og følgende blev besluttet: Det skal foreslås, at der skal afholdes arbejdsweekend (1 dag) søndag den 29. august, og manglende deltagelse medfører som tidligere år en ”bøde”. Hvis det er godt vejr, vil man købe pølser ind og grille.

13. Beretning:

Der var ikke bemærkninger til Kettys udkast til beretning. Det blev bemærket, at Tom, Klaus og Ketty er på valg i år.

14. Eventuelt:

Ketty bad om at beboerinfo blev lagt på hjemmesiden. Klaus vil se på det. Man skal se nærmere på tagrenderne. Der er mangel på plads i skuret. På næste skurmøde skal man se på hvad der evt. kan smides ud. En beboer opmaganiserer for meget i sin forhave. Ketty sender Steen de kontaktinformationer og Steen tager sig af det.