

Ejerforeningen Nordhøjparken

Mellemengen 11, 2980 Kokkedal
Telefon: 49 14 15 44

Kokkedal den 17. april 2025

FORSLAG OG BERETNING

Til
Ejerforeningens generalforsamling
torsdag den 24. april 2025
klokken 19:00 i ejerforeningens selskabslokale

Forslag fra bestyrelsen vedr. cykelskure

Beretning vedlægges.

Lejlighedens stemmeret kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til. En person kan som fuldmægtig kun repræsentere to ejerlejligheder (inkl. ejerens egen). Fuldmagter kan ikke gives til hverken bestyrelsen eller administrator, kun til enkeltpersoner.

Vel mødet.

Bestyrelsen

FORMANDENS ÅRSBERETNING 2024 v Generalforsamlingen d. 24 april 2025
NORDHØJ PARKEN, MELLEMEGEN.

Vi har haft travlt i bestyrelsen og på viceværterkontoret, med at få genskabt vores fælles selskabslokale og årets højdepunkt blev da vi endelig i september måned kunne invitere jer alle sammen til en åbning. En helt almindelig onsdag eftermiddag, med pølsebod sodavand og øl og popcorn. Det var dejligt at se så mange som var interesserede i både at se og mærke fornemmelsen af vores nye gulv. I december havde vi overskud til at afholde et julearrangement med æbleskiver, slikposer, og popcorn igen- julemanden kom på besøg og vi fik danset omkring juletræet, igen dejligt med mange børn forældre og bedsteforældre. Posten som julemand er altid til besættelse, så har du en uprøvet julemand i maven, så kom gerne til bestyrelsen.

Det med at mødes omkring vores fælles rum, skaber både genkendelse og en fornemmelse af at man ikke bor på en øde ø, kun omgivet af sine egne familiemedlemmer og bekendte. Det er nemmere at række ud til naboen når man også har `` leget `` lidt sammen. Bestyrelsen kan ikke skabe det fællesskab alene, og sker ikke uden jeres deltagelse. Når vi holder disse arrangementer, er det ikke fordi vi ikke har andet at se til, men fordi vi prioriterer, netop Jer, vores naboer og medejere og medbeboere. Så derfor kun en glæde og en opfordring til jer allesammen om at deltage i det omfang I hver især, også synes det er vigtigt at kende sine naboer.

Bebyggelsen her i Mellemengen, har eksisteret siden 1978, og nærmer sig 50 år. Når jeg selv ser på vores hus, har vi formået at passe godt på det, og vores grønne arealer er holdt pænt.

Legepladsen, holder vi sikkerhedsmæssigt under kontrol med et årligt tilsyn fra producenten. Det er nok ikke så spændende en legeplads for de lidt større børn, og måske heller ikke set i lyset af, hvad der bygges i andre boligselskaber.

Vores medarbejdere vil i samarbejde med vores maler til sommer tage et par dage ud, til at få slebet og malet legepladsen igennem i de originale farver, så den ser lidt friskere ud, om ikke andet er den vintage.

Vi har ikke et legepladsudvalg, men hvis der er opbakning fra en forældregruppe, synes jeg det vil være dejligt hvis der kan komme nye indsigter og måske vi kan udvide vores legeområder? eller foretage forandringer som vil gøre det mere attraktivt at gå ned med sine børn.

Sandkassen blev repareret for 4 år siden, vi skifter sand hvert 2 år. Det opgravede sand indgår i vores salt og grusning om vinteren.

Vinterperioden i år har været noget spredt, men vi har efterhånden fået sat i system, at der bliver ryddet og saltet, når det sker. Vi er forpligtet til at holde stier farbare ml 07 og 22 og parkeringsarealerne er det sidste vi ordner, hvorfor man skal være forsigtig, når man færdes der indtil der er fejlet og saltet.

Til at holde områderne, købes der jævnligt ind til udskiftning og vedligeholdelse af arbejdsredskaber, og årets glæde er at vi købt el opladte maskiner som ikke larmer så meget, da der klippes meget ned, og ofte mange dage i træk, således er det ikke så generende, for dem som også nyder altaner om formiddagene. Flere og flere har fået bygget udestuer med glasafdækning, det er stadigvæk sådan at man skal ansøge om byggetilladelse på kommunen og at man skal opsætte de godkendte altan glastyper. Desværre er det i 2 tilfælde sidste år sket uden om bestyrelsen, med nye købere.

Dette har vi taget hånd om med hjælp fra vores advokat, det er dog altid en lang proces, men vi mener det faktisk, når vi beder jer om at følge vedtægter og husorden. Husordenen er tilgængelig på vores hjemmeside og kan oversættes med google translate, så der er faktisk ikke nogen grund til at man flytter ind uden at have læst dem og dermed også forholder sig til at vi netop bor i et fællesskab som man har valgt til når man flytter ind. Der er en klar lov omkring den måde en ejerforening skal drives på, og de beføjelser vi har som bestyrelse står tydeligt i den lov- så hvis man oplever at bestyrelsen blander sig i for meget, er det alene af hensynet til hele bebyggelsen og udgangspunktet, er at regler er af hensyn til alle og for dig,

Det er lovmæssigt forventeligt at bestyrelsen, tydeliggør hvis man ikke følger husorden og vedtægter. Det er jo altid en balance, og det beror på et skøn, hvornår bestyrelsen aktivt går ud og fortæller, hvis ikke man følger husorden.

Flere fik sidste år breve i deres postkasser omkring tørresnore, skabe, og forkerte katte net, persiener og mærkelige ukurante afdækningsmetoder til altanen. Bestyrelsen følger op igen her til sommer, så alle som gerne vil bo efter reglerne og undgå bestyrelsens påtrængenhed, har nu chancen for lige at få set sin altan igennem , hvordan ser det ud nedefra og få rette til. Det handler meget om at huset skal se ordentligt ud, når man ser op på det. Ordentlighed betyder for nogle meget når de kommer hjem, og når lejlighederne skal sælges, eller der skal komme gæster på besøg , skal der helst se indbydende ud. Med folk fra forskellige dele af verden, som også ønsker at sætte sit præg på trappe, udsmykninger og div. pyntegenstande, skal også følge husorden. Det betyder at jeg igen er nødt til at sige at opmagasinering af sko udenfor sin hoveddøren er et problem, og der må ikke være reoler, eller små skabe som kan stå i vejen for redning og evakuering ved evt. røgudvikling i opgangen. Når Falck kommer op og skal hente syge personer på bårer, kræver det også noget plads på reposerne. Det er ikke noget vi tænker på i dagligdagen, men hvis det skulle ske, er det dumt ikke at have tænkt den tanke.

Vi har barnevognsrum, som også har ordensregler, og i et par af vores opgange ser det ganske rodet ud. Der står alt for mange legesager og små efterladenskaber som man har glemt at fjerne. Derfor bliver der ikke gjort rent, og de naboer som bor i stuen ud til dette rum, ser på en rodet plads hver dag, jeg vil gerne opfordre alle til at se om de har glemt nogle efterladenskaber og om de evt kan samle deres legeting (som ikke må være der) . Sidste år var der et forslag om at vi opsatte nogle udendørs tørregårde, og overdækkede cykelskure, bestyrelsen har set på mulige steder til en fælles tørregård, vi ser det ikke som et behov da alle har 2 altaner, og dermed mulighed for netop at kunne tørre tøj - på den ene side og opholde sig på den anden side- Ved løse tøjstativer kan det slås sammen og skabe plads, hvis der skal være en ide i at have gård til tøjtørring, skal den stå luftigt og solrigt så det skulle være for enden af huset ud mod Holmegårdsparken , arkitektonisk vil vi blive udfordret og vi tror ikke det vil blive pænt . Vi har begrænset plads, hvis der ikke skal inddrages skov, buske eller p-plads. Der blev også foreslået opsat overdækning til cykler - det har vi set på. Derfor et forslag om at opsætte pæne arkitekttegnede cykelskur. Disse er tænkt at skulle placeres ved henv. ml. opg 15-16 og 5-6. synlig for mange og derfor skal det også se fint ud. se medfølgende forslag.

Selvom vi er tilfreds med husets stand, kræver det pga. alderen stort set daglig bevågenhed, den 10 års plan vi lavede i 2015- trænger til et eftersyn, vi har nået det meste og vi ser fremad. Vi vil i løbet af sommeren 2025 få lavet en ny tilstandsrapport, og derfra planlægge den økonomi vi skal bruge til at sikre, at der ikke sker større skader pga. manglende vedligehold. Et af de første tiltag bliver rensning og eftersyn af vores udluftningsanlæg og nye hvide postkasser i opgang 16-20 .

Bestyrelsesarbejdet, er under forandring og fornyelse med flere nye og yngre kræfter, vi har i det forgangne år haft et frafald, og ind placeret fra suppleant liste er Marie, som er flyttet ind i nr 4 3 sal . Vi har derfor i år brug for at flere gerne vil deltage i bestyrelsessamarbejdet. Man kan før mødet evt. kontakte bestyrelsen for at høre mere ind til bestyrelsessamarbejdet hvis man skulle være interesseret.

Informationsmæssigt kan vi gøre langt mere med vores hjemmeside, så hvis nogen har særlige spidskompetencer, vil vi meget gerne have hjælp til dette.

På generalforsamlingen kan man komme med alle spørgsmål som man har.

Til sidst vil jeg takke Grethe som er vores administrator for sparring og indsigter i det vi andre ikke ved, eller helt forstår, Tak til viceværterne som er ved at være nogle erfarne "drenge" med hhv. 11 år og 8 års ansættelse i bebyggelsen .De har begge en ide om at de arbejder et par år endnu, Vi prøver at forberede et generationsskifte både på administrationssiden og på bemanningstiden, således at vi har en plan B hvis plan A ikke holder.

Åh til sidst er nok også nødt til at skrive lidt om rotter, ej.... eller jo - Vi starter med den gode nyhed, vi har ikke fanget en rotte siden mellem jul og nytår, en enkelt er set for ikke så længe siden, vi har i kloakkerne opsat skydefælder og rottespærre ud mod hovedkloakkerne, etableret et ekstra rotte/skadedyrsfirma, som vil servicere fælder og gå ejendommen igennem hvert år. Det vanskelige er, at der uden om os i de andre bebyggelser også er rotter, og flere end normalt i hele Danmark. Vi gør det allerbedste vi kan, og vi ved efterhånden teknisk meget om rotter og deres adfærd-

Vi har altankonstruktioner som rotter kan klatre opad og fordi de er åbne, kan de finde ind, de går efter mad, og vand. Derfor kan man ikke med sindsro opbevare mad ude på altanerne eller i kældrene, og vi beder alle være ekstra opmærksomme på ikke at spilde mad, efterlade mad, og få lukket containerne godt til, meget kan de ! men dog ikke løfte et stor tungt låg- især ser vi desværre ofte at man stopper så meget i containerne at de står åbne- vi har 4 containergårde, så man kan altså godt gå hen et andet sted, hvor der ikke er propfyldt eller man kan tage sit affald med hjem, til der bliver sat en ny tom container, hen til ens yndlingssted.

Med denne beretning vil jeg takke for et spændende år 2024 - vi ser fremad og en sommerfest har vi i tankerne, et festudvalg er velkommen til at deltage... legepladsudvalg vil du være med ? skriv gerne til os hvis du har en idé eller to på

bestyrelsen@mellemengen.dk..

og til allersidst minde om at skifte gummifuger i sin brusekabine hvert andet år ... vi har indimellem stadigvæk vandskader på grund af udtørret og utætte fuger.

Venligst Dorte Beyer Nielsen

Forslag fra bestyrelsen til Generalforsamling d.24/4 2025 .

På generalforsamlingen i 2024 blev det vedtaget at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for at der blev opsat overdækkede cykelskure.

Bestyrelsen har fundet en model, der æstetisk passer til bebyggelsen (se billede) men det er ikke billigt. Det tænkes at blive placeret bag nedgangen til kælderen i opgang 5 og/eller opgang 16.

Projektet finansieres ved at det, i lighed med tidligere indkøb af cykelstativer, afskrives over 10 år.

Prisen for et skur incl. moms med plads til 8 cykler er følgende:

Materialer	Kr.	80.375,00
Montering	Kr.	47.500,00
Sedum gæs/blomster tag	Kr.	18.125,00
Fjernelse buske og lægning af fliser	Kr.	26.250,00
I alt	Kr.	172.250,00

A Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen stemmer om der skal opstilles et cykelskur

Vedtages dette går man videre til forslag B

B Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen stemmer om der skal opstilles 2 cykelskure

