

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag den 22. februar 2017 kl. 19.30-22.00

Generalforsamlingen blev afholdt på Usserød Skole i Biologilokalet.

Deltagere: Nr. 2/50/38/15/13/34/18/9/48/24/20/28/42/26
Fuldmagt fra Nr. 22 og 40 til bestyrelsen
Referent: Liselotte (nr. 2)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat, ordinær generalforsamling, 2016
4. Bestyrelsens beretning
5. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2016
6. Fremlæggelse af budget for 2017 samt fastlæggelse af kontingent
7. Valg til bestyrelsen
 - Martin Goosmann (42) accepterer genvalg
 - Niels Bramsen (26) accepterer genvalg
8. Valg af bestyrelsessuppleanter
9. Valg af revisor og suppleant
 - Bestyrelsen indstiller Liselotte Pedersen hhv. Lars Hansen til genvalg
10. Kort orientering om stirenovering
11. 'Grønt udvalg' præsenterer endeligt oplæg til bestyrelsen
12. Niels Johansson (13) – spørgsmål: Standen på mange af lysmasterne er dårlig – status på dette? Og reaktion fra Dong på forespørgsel herom? Opsamling fra GF 2016.
13. Eventuelt

Ad. 1: Thomas Formann blev valgt som dirigent. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

Ad. 2.: Dagsorden blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 3.: Referat af ordinær generalforsamling 2016 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.: Bestyrelsens beretning ved formand Morten Nielsen:

Året 2016 har været præget af høj aktivitet på Stampetoften.

Årets 2 grønne dage blev meget travle – og resultaterne er meget synlige. Således er legepladsen blevet nymalet, mange hække og buske klippet tilbage – og en masse træer tæt ved boldbanen klippet ned. Tilslutningen til de to grønne dage var lidt omskiftelig – april med ikke den store tilslutning – måske fordi der var hundekoldt på dagen – dog var oktober dagen med meget stor tilslutning. Mange tak for det – grøn dag er et vigtigt redskab til at holde diverse gartner regninger nede – sammen med et socialt element.

Årets hovedevent var naturligvis udskiftningen af fjernvarmerør – en proces vi som vi som bestyrelse først blev orienteret ultimo 2015. Indrømmet det blev et langt år – med forsinkelse – Nordkysten stod som graveentreprenør – medens Brøndum stod for rør-tilslutninger m.m. Sidstnævnte var desværre præget af ustabilitet – og det forhold er på det skarpeste adresseret tilbage til Norfors. I forbindelse med afslutningen af projektet blev der lavet en "punch-liste" – der kan ses på Stampetoften.dk. Bemærkes må, at vi har påtaleret i op til 5 år overfor Nordkysten – og den ret vil blive brugt i det omfang det måtte blive aktuelt. En speciel tak til Niels Bramsen, der har leveret et utrætteligt arbejde ifm. renoeringen – der jo også har krævet en stor forståelse for det tekniske arbejde der er blevet udført. For at illustrere arbejdets omfang er Niels tidsforbrug ikke opgjort i dage – men i uger totalt set. En meget stor opgave.

Bestyrelsen vil samtidig gerne rose beboerne for den tålmod, der var påkrævet medens arbejdet stod på.

Mosegrise og muldvarpe har desværre ikke forladt Stampetoften trods diverse tiltag. Bestyrelsen giver ikke op og vi vil se forårets komme for at vurdere omfanget af nødvendig indsats på fællesarealer. Bemærk at de enkelte husstande på egne matrikler kan søge hjælp hos kommunen med mulighed for at undgå betaling herfor.

Den årlige sommerfest blev endnu engang afholdt – og deltagertallet var i år ca. 50 – fordelt på alle aldre. Dalgaard var endnu engang leverandør af maden – der traditionen tro indeholder steaks, pølser, brød salater m.m. En meget hyggelig aften.

Vi har nu kørt med dette koncept i nogle år og skulle nogle beboere sidde inde med gode ideer til fornyelse – skal man ikke holde sig tilbage.

Retssagen mod Ronni Gol i no. 36 – vil tage sin afslutning i maj 2017. Advokaterne har begge haft travlt hvorfor sagen i den grad er trukket ud. De to advokater har udvekslet dokumenter og argumentation – og bestyrelsen har naturligvis – i flere omgange – leveret de argumenter som vi mener bør få sagen til at gå vores vej. Vi fører sagen idet Ronni Gol har valgt andre farver end de traditionelle umbra grønne og umbra brune farver. Bestyrelsen har valgt at opstarte og fastholde

sagen idet vi her får muligheden for at afprøve styrken af den tinglyste deklaration samt de utinglyste deklarationer som jo er udleveret til alle beboere, når de køber hus på Stampetoften. Det må endnu engang også tilføjes, at dialog med Gol på forhandlingsniveau ikke har været mulig.

Bestyrelsen valgte også at foretage en såkaldt inspektionsrunde for at vurdere samtlige huse i forhold til farver o.lign. Der var en del huse der fik påtaler (herunder også 2 bestyrelsesmedlemmer). Påtalerne gik mest på behovet for nymaling (farver der var slidt helt af) og endvidere nye havelåger der ikke havde fået den umbra-grønne farve påført. Dog var der nogle enkelte huse, der klart har/havde malet vinduer og døre i forkerte farver. I denne gruppe fik nogle huse påført de rigtige farver efterfølgende. Men vi må jo også beklageligvis sige at beboerne i to huse **ikke** har valgt at udføre arbejdet til dato. Dette til trods for skriftlig bekræftelse fra de to husejere. Bestyrelsen har bestemt haft forventningen om at disse forhold ville blive udbedret i efteråret 2016 – grundet som nævnt – konkrete indgåede aftaler. Dette er naturligvis skuffende for bestyrelsen – idet der har været masser af tid til udbedring.

Disse to huse er Dennis Willesen (15) – der har døre og vinduer malet i rødbrune farver – og Finn Milling (32) – der har malet tilsvarende i grønne farver. Det er bestyrelsen klare forventning, at disse arbejder vil blive udført i løbet af det forår, der forhåbentlig kommer lige om hjørnet. Bestyrelsen vil gerne endnu engang understrege, at vi ikke opgiver arbejdet med udbedring af diverse mangler – og det arbejdes der videre med i 2017. Vi ønsker, at Stampetoften fremstår så ensartet som muligt – herved mere præsentabelt og vil formentlig også kunne lette omsætteligheden, når beboere ønsker at sælge hus på Stampetoften.

2016 blev året hvor vi nedsatte et grønt udvalg – der skulle fremlægge forslag til gennemførelse af "Haveplanen". Udvalget har sendt forslag til høring hos Stampetoftens beboere og har i videst muligt omfang implementeret forslag til ændringer. Udvalget takker de beboere, der har taget sig tid til at kommentere og for de mange positive tilkendegivelser. Udvalget har nu sendt det endelige forslag til bestyrelsen med kopi til Stampetoftens beboere.

Implementeringen vil delvist ske i 2017 – og 2017 er også året hvor vi forventer, at sti renoveringen vil blive afsluttet ved færdiggørelsen af 4. etape.

Slut på beretning.

Kommentar fra Dennis Villesen (15): Døre og vinduer er fabriksmalet med farven brun umbra. Der er siden blevet strammet op og uddybet med RAL koder. Vinduer og døre har haft den farve siden 2007 og skulle rettes op over stok og sten. Det vil blive rettet op, når træværket trænger til genopfriskning.

Svar: Bestyrelsen holder fast i at farver skal overholdes og refererer til email kommunikation, hvor nr. 15 bekræfter, at de afventer bedring i vejret. Da korrespondancen har kørt over to år, er det ikke bestyrelsens opfattelse, at det er 'over stok eller sten' og ser frem til udbedring når vejret er til det.

Spg. fra Dennis Willesen (15): Hvorfor har bestyrelsen kun valgt at påtale vindues farver jf. deklarationen?

Svar: Kommunen har valgt at stå over på deres påtaleret og bestyrelsen har påtaleret – hvor bestyrelsen mener, der skal påtales. Ved påtaler lægger bestyrelsen endvidere vægt på teknisk udvikling.

Derefter var der en del spørgsmål og kommentarer vedr. retssagen – og konklusionen og svaret fra bestyrelsen er at vi må afvente domstolens afgørelse til maj.

Ad. 5.: Revideret regnskab for 2016 blev fremlagt af formand Morten Nielsen. Regnskabet er underskrevet af revisor og blev enstemmigt vedtaget.

Formanden uddybede regnskabet med følgende:

- Gartner er 12.000 kr. mindre en budgetteret og det skyldes fjernvarme renoveringen, hvor der er blevet slået græs færre gange
- Udgifter til havefest blev 5.000 kr. lavere pga. færre deltagere
- Grøn dag blev 12.000 kr. dyrere end budgetteret. Det skyldes årets 2. grønne dag, hvor der blev fældet rigtig meget. Udgiften dækker bortkørsel af den virkelig store mængde grønt affald. Lars Krog spørger til regnskabsposten 'Container/affald' og posten 'Fester og møder', som også indeholder denne udgift til grøn dag. Bestyrelsen svarer, at regnskabslinjen nok kunne hedde noget andet (er rettet efterfølgende)
- Regning fra advokat på 13.000 kr. var ikke budgetteret og dækker verserede sags foreløbige omkostninger.
- Diverse posten er 3.000 kr. mindre end forventet
- Stirenovering på 256.000 kr. er udsat og de 137.600 kr. ekstraordinært kontingent blev følgelig deraf ikke opkrævet
- Regnskabet holder samlet set budgettet – når vi ser bort fra stirenoveringen.
- Balancen blev gennemgået

Der kom følgende spørgsmål og svar til regnskabet:

Spg. fra Arne Bakhaug (34): Går retssagen også på den pågældende ejendoms belysning?

Svar: Lamper findes ikke længere, så derfor har bestyrelsen ikke påtalt dem i første runde. Lamper kan dog påtales, hvis naboer generes af lyset fra de opsatte lamper.

Spg. fra Lars Krog (48): Posten DONG er blevet dobbelt så stor – hvorfor?

Svar: Skyldes at DONG har omlagt betalingsbetingelser fra bagud til forud.

Ad. 6.: Budget for 2017 blev fremlagt af formand Morten Nielsen og enstemmigt vedtaget.

Formanden uddybede budgettet med følgende:

- Budgettet antager uændret kontingent og betaling til stisystemet
- Ekstraordinære indtægter dækker indtægter for udlejning af område til Norfors Fjernvarmes pumpestation
- Af forsigtigheds hensyn og ukendt udfald/varighed af retssagen, er der budgetteret 35.000 kr. til advokat
- 256.000 kr. budgetteret til stirenovering

Spg fra Niels Johansson (13): Bruges samme entreprenør til stirenovering?

Svar: Ja, samme tilbud og samme entreprenør.

Ad. 7.: Valg af bestyrelse

- Niels Bramsen (26) genvalgt
- Martin Goosmann (42) genvalgt

Følgende er fortsat i bestyrelsen:

- Thomas Formann (20)
- Morten Nielsen (28)
- Bent Winding (14)

Ad. 8.: Valg af suppleanter

- Anders Flymer-Dindler (24) valgt - meddelte sin interesse efter GF.
- Lars Krog (48) valgt

Ad. 9.: Valg af revisor

- Liselotte Pedersen(2) genvalgt
- Lars Hansen (2) genvalgt

Ad. 10.: Kort orientering om stirenovering

Næste stirenovering skulle gerne være den sidste og går fra hus nr. 2-40 og fra nr. 7-11. Beboerne vil igen blive tilbudt at skifte egne fliser for egen regning (der kommer tilbud i mail), men hovedentreprisen/fællesareal vil blive udført først. Forventes opstartet kort før 1. maj og forløber et par måneder.

Spg. fra Kjartan Houmøller (18): Får vi nedslag i udgiften til renovering af stisystemet, idet det blev gravet op?

Svar: Vi så et vindue i en besparelse her, men det kom ikke på tale, da der kun er blevet gravet på tværs af stier i en graverendens bredde – og ikke på langs som håbet, hvor reetablering kunne ske med nye sten. Entreprenør har hovedsagelig gravet i græs/jord.

Spg. fra Susanne Dahl (9): Hvad med reetablering af græsplæner, hvor de har kørt?

Svar: Bliver genetableret til foråret. Vi har i øvrigt 5 års reklamation.

Uffe Jespersen (38): Kanten på indkørsel trykket – bliver det automatisk udbedret?

Svar: Påtal det for at sikre, at det bliver løst.

Ad. 11.: Niels Bramsen (26) fremlagde forslag til haveplan, som er rundsendt.

Der bliver tre etaper med nyplantning af buske og træer, som har bukket under. Noget kan vi selv klare og andet, fx rodfræsning, kræver gartner. Etaper løber som beskrevet over 3 år.

Oplægget er i tråd med havearkitektens tidligere forslag. Forslaget er gennemarbejdet.

Spg. fra Susanne Dahl (9): Har der været dialog med huset med hegn til nr. 9-11?

Svar: Der vil komme dialog før vi går i gang.

Spg. fra Jytte Johansson(13): Har I tænkt over klipning/vedligeholdelse af bøgehække?

Svar: Ja, det har vi. En del af nuværende beplantning langs stamvejen kræver også vedligeholdelse.

Ad. 12.: Niels Johansson (13) – spørgsmål: Standen på mange af lysmasterne er dårlig – status på dette? Og reaktion fra Dong på forespørgsel herom? Opsamling fra GF 2016. Niels (13) spurgte om DONG planlægger renovering af belysning, som DONG tidligere har oplyst. Thomas (20) kunne oplyse, at DONG ikke umiddelbart havde til hensigt at renovere belysning. Bestyrelsen vil inspicere samtlige lysstandere og herefter rette henvendelse til DONG.

Thomas Forsmann overtog sagen fra Niels Johansson. Thomas har rettet henvendelse til DONG i 2015 og 2016. DONG har henvist til teknisk

forvaltning. De har ingen planer om udskiftning. Vi har forespurgt på rensning af master og glas samt udskiftning af pærer. På opfordring tager Thomas en dialog omkring pærer, da eventuelle kviksølv pærer skal udskiftes.

Ad. 13.: Eventuelt

Spg. fra Kjartan Houmøller (18): Det sker ofte, at lastbiler kører over græsset. Kan vi sætte en sten?

Svar: Grønt udvalg kigger på, om vi kan finde en stor sten – og derudover finde sten at placere på strategiske steder.

Dirigenten sluttede af med at konstatere, at vi kan hæve generalforsamlingen efter 53 minutter.

Bestyrelsen modtog ros for sit arbejde og generalforsamlingen anerkendte den store indsats med klapsalver.

bestyrelsen@stampetoften.dk