

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i G/F Øresundshøj

År 2015, den 27. oktober, kl. 19.30, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i G/F Øresundshøj på Nivå Skole Nord i Caféen beliggende Mariehøj 501, 2990 Nivå.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Nyheder fra bestyrelsen
4. Behandling af indkomne forslag
 - A. Forslag til etablering af nyt legepladsudstyr i G/F. Øresundshøj - se bilag A
 - B. Forslag om etablering af parkeringskontrol - se bilag B
 - C. Vedtægtsændringer vedr. farvekoder, hække og flisebelægnings - se bilag C
 - D. Forslag om forhøjelse af kontingent til kr. 6.000 til kr. 6.590 for 2016 - se bilag D, samt vedtagelse budget for 2016.

Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

Formanden Pernille Alberg bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Administrator Laura Lin Mikkelsen fra DATEA A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Ud af i alt 124 var repræsenteret 73 medlemmer, heraf 28 ved fuldmagt.

Ad 3 - Nyheder fra bestyrelsen

Formanden Pernille Alberg fremlagde bestyrelsens nyheder, som indeholdte følgende emner:

Legepladsudvalg: Bestyrelsen takkede legepladsudvalget, som arbejdet målrettet og professionelt med at få et forslag til en ny legeplads udarbejdet.

De grønne arealer: Bestyrelsen takkede Ena, som har været specielt opmærksom på de grønne områder samt Kjærgaards pasning heraf. De grønne arealer er nu velpassende og vel vedligeholdte. Dertil er de tre sandkasser nu fjerner, og græsset er ved at dække områderne.

Parkering: Bestyrelsen oplyste, at de får en del henvendelser/klager over parkerings generelt. Som følge heraf, har bestyrelsen udarbejdet et forslag til en alternativ løsning til det nuværende p-system.

Det blev endvidere bemærket, at trailere fortsat ikke må hensættes på gæsteparkeringspladser.

Hoffmann: Jf. information fra den ordinære generalforsamling i 2015, har bestyrelsen over de seneste år arbejdet med at få afsluttet de sidste udeståender med Hoffmann. Den sidste knast i den sammenhæng har været de uafklarede sorte fællesarealer. Bestyrelsen vurderede at omkostningerne ved brug af advokater oversteg et muligt provenu og kontaktede derfor Hoffmanns direktion. Ved forhandling opnåede bestyrelsen et forlig til fuld og endelig afgørelse for fejl og mangler. Beløbet fra forliget er modtaget på foreningens konto, og er øremærket til udbedringer på fælles arealerne, idet vedligeholdelsespligten følger ejerskabet.

Vedtægter og ordensreglement: I fortsættelse af sagen med Hoffmann har bestyrelsen været på rundtur i ejerforeningen for at afdække behov for udbedringer af fællesarealer i den forbindelse blev der også set på i hvilken udstrækning ejerne overholdt vedtægten og ordensreglementet. Dette har også betydet, at nogle medlemmer, har modtaget et påkrav fra administrator, for at opretholde et ensformigt udseende af ejendommene. Herved kunne bestyrelsen efterfølgende konstatere, at der er et stærkt behov for bedre arbejdsværktøj i form af moderniserede vedtægter. Dette skyldes til dels, at de nuværende vedtægter er relativt restriktive, dog uden henvisninger til sanktionsmuligheder.

Bestyrelsens funktion: I forlængelse af ovenstående har bestyrelsen lagt en kort beskrivelse af bestyrelsens funktion og arbejdsområder på hjemmesiden. Ydermere vil der på sigt blive udarbejdet en velkomstfolder til nye ejere vedr. generel information om Grundejerforeningen

Opdateringen fra bestyrelsen blev efter et par enkelte spørgsmål taget til efterretning.

Ad 4 - Forslag fra bestyrelsen.

A. Forslag til etablering af nyt legepladsudstyr i G/F. Øresundshøj - se bilag A
Legepladsudvalget gennemgik deres præsentation af de 3 muligheder ifølge forslag A.1, A.2 og A.3.

Efter legepladsudvalgets introduktion bød de velkommen til repræsentant fra Den Lille Legepladsfabrik, som orienterede om firmaet, materialer, legefunktioner for flere forskellige aldre samt sikkerhedsmæssige iagttagelser. Der var efter præsentationen spørgsmål til Den Lille Legepladsfabrik, og deres løsnings forslag.

Efter repræsentanten fra Den Lille Legepladsfabrik havde forladt mødet, indbød legeudvalget til en spørgerunde, hvor følgende blev drøftet:

- Sikkerheden: Legepladsudvalget oplyste, at de følger rådgiverens anvisninger, som allerede har taget højde for faldunderlaget i forhold til de legeredskaber, der foreslås.
- Sandkasse: Et medlem spurgte til, hvorfor man vælger at nedlægge en sandkasse, for så at fremsætte forslag om en ny, når den tidligere sandkasse blev nedtaget grundet problemer med efterladenskaber fra husdyr. Dette problem vil således fortsat vil være til gene, trods opsætning af ny sandkasse.

Forslag A.3 blev sat til afstemning og faldt, idet 35 stemte for og 38 stemte i mod.

Forslag A.2 blev sat til afstemning og faldt, idet 35 stemte for og 38 stemte i mod.

Forslaget A.1 vedr. etablering af legeplads til i alt kr. 20.250 blev enstemmigt vedtaget med simpelt flertal af de i alt 73 præpræsenterede medlemmer, hvoraf 51 stemte for og 22 stemte i mod, svarende til i fordelingstal 51/73.

B. Forslag om etablering af parkeringskontrol - se bilag B

Repræsentanter fra Blue Park motiverede kontrolordningen, hvorefter de besvarede følgende spørgsmål:

- Hvad gør man når man har to biler? *Så vil man have et antal p-kort til den faste p-plads samt et antal kort til en fast gæsteparkering.*
- Hvad gør man, når man får håndværkere på besøg? *Så vil man kunne låne et af sine gæsteparkeringskort ud til disse. Og hvis håndværkeren får en bøde? Så vil det være eget ansvar.*
- Hvis håndværkeren får en bøde? *Så vil det være eget ansvar.*

Forslaget faldt efterfølgende med 4 stemmer for, 64 i mod og 5 blanke stemmer.

C. Vedtægtsændringer vedr. farvekoder, hække og flisebelægnings - se bilag C

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer i Grundejerforeningen. Der var på generalforsamlingen ikke repræsenteret mere end 2/3 svarende til fordelingstallet 83, og forslaget kunne således ikke vedtages, hvorfor bestyrelsen lod forslagene jf. bilag c udgå. Forslagene jf. bilag c vil blive taget med til den ordinære generalforsamling i 2016.

D. Forslag om forhøjelse af kontingent til kr. 6.000 til kr. 6.590 for 2016 - se bilag D, samt vedtagelse budget for 2016.

Bestyrelsen bemærkede, at prognosen for 2016 allerede er gennemgået på den ordinære generalforsamling, hvorfor der alene er tale om, at der mangler en endelig godkendelse.

Dirigenten oplyste, at der ved vedtagelse af kontingent forhøjelsen vil blive opkrævet kr. 6.000 pr. ejendom frem for de nuværende kr. 5.600. Hertil kommer en ekstraordinær engangsopkrævning på kr. 165 for legeplads forslag A.1 i 2016, det vil sige at der pr. 1. januar 2016 vil blive opkrævet totalt kr. 6.165.

Forslaget blev vedtaget med fordelingstallene 61 for og 12 imod.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den 28. oktober 2015



Dirigent: Laura Lin Mikkelsen

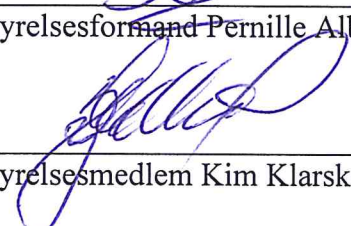
Nivå, den 10 / 11 - 2015



Bestyrelsesformand Pernille Alberg



Bestyrelsesmedlem Anders Mørk



Bestyrelsesmedlem Kim Klarskov

Forslag til etablering af nyt legepladsudstyr i GF Øresundshøj

Motivation for forslagene:

I stedet for de store sandkasser i Hyldehøj, Pilehøj og Slåenhøj har vi forberedt 3 forskellige forslag som erstatning. Forslagene fokuserer på at give legepladserne forskelligt legeudstyr. Alle tre forslag leveres af "Den Lille Legepladsfabrik", og tager hensyn til æstetikken ved at holde materialer og farver neutrale. Leverandøren fokuserer meget på at give børnene legeværdi og producerer legepladser i høj kvalitet og med lave vedligeholdelseskrav. De har besøgt vores legepladser og har lavet tilbuddene i forhold til alle legepladsernes miljø.

Herved præsenteres 3 forslag i 3 forskellige prisniveauer. Alle priser er inklusiv materialer, arbejds løn, montering, produktion, kørsel og oprydning med deponi (dog er overskudsjord undtaget)

Forslag 1:

Pris: 20.250 DKK inkl.moms

Prisen inkluderer:

- 27 stk. stubbe, som fordeles jævnt mellem Hyldehøj, Pilehøj og Slåenhøj. Dvs. 9 stubbe per legeplads
- Placering af stubbene i forskellige højde og spredning af hensyn til størst mulig legeværdi



Forslag 2:

Pris: 47.375 DKK inkl.moms

Prisen inkluderer:

Hyldehøj: Balanceline. To liner, hvoraf den nederste er 40 cm og den øverste 130 - 140 cm.



Pilehøj: 8 stubbe og **sandkasse** i egesvelle med en robiniestub i midten og net.

Mål: 130 x 130 x 26 cm. Leveres uden sand. Sandkassen skal vedligeholdes hvert 5. år med en omgang lak.

En af sandkassens sider kombineres med stubbene til at give en kombineret legeeffekt. Stubbene fordeles efter terræn.

**Motivering for en lille sandkasse:**

Årsagen til at sandkasserne blev nedlagt var; dels den store årlige omkostning ifm udskiftning af sand og kantsider, samtidigt med at sandet ikke var rent nok til, at forældre var glade for at have deres børn til at lege i det. Nuværende tilbud indeholder én enkelt sandkasse, som er meget mindre end de foregående. Det er derfor nemt og billigt at udskifte sandet, også for en ikke-professionel (evt en forælder, som blot ønsker bedre sand til sit barn at lege i). Denne er som forslag placeret i midterste legeplads i beboelsen, for at behovet af sandkasse til små børn bliver tilgodeset bedst muligt, trods foregående problemer. Altså er det med devisen om, at en sandkasse altid er god, blot de nødvendige forudsætninger er overholdt. Det vil også være nemmere for både børn og voksne at trække et net over en lille sandkasse for at beskytte den.

Skulle generalforsamlingen ikke ønske denne ene sandkasse alligevel, er der mulighed for at fravælge denne indenfor rammerne af vores forslag.

Alternativ:

For samme pris kan sandkassen erstattes med skråbom med to stubbe:



Slåenhøj: 10 stubbe og terrænruksjebane 90-100 cm høj, rustfri AISI 304, håndlister og sikkerhedsstang. Stubberne fordeles efter terræn.



Forslag 3:

Pris: 72.625 DKK inkl.moms.

Prisen inkluderer:

Hyldehøj: Rullebom og 8 stubbe. Leg på rullebommen er god træning; en svær udfordring, som kræver en god balance. Stubbene placeres efter terræn.



Pilehøj: Kravlenet og sandkasse. Kravlenettet besejres ganske hurtigt af de lidt større børn, men de små må kæmpe med fysikken, inden de når målet. Sandkassen giver legeværdi for selv de mindste børn.





Slåenhøj: Terrænruitsjebane og 10 stubbe. Stubberne fordeles efter terræn.



Sikkerhed.

Den Lille Legepladsfabrik bygger legeredskaber efter DS/EN 1176. Den Lille Legepladsfabrik har egen DS-certificeret legepladsinspektør i huset. Den Lille Legepladsfabrik er medlem af Brancheforeningen for Legepladsinspektører.

Faldunderlag bekræftiges overflødigt på de relevante redskaber. Med hensyn til rutsjebanen og de øvrige redskaber skyldes dette, at de anlægges på en bakke med græs, således at faldhøjden er så lav, så det ikke er nødvendigt.

Farve

Materialerne og farven er valgt med hensyn til en god kombination med det eksisterende legepladsudstyr (nød eller teak).

Garanti

Garantien er vedrørende materiale- og/eller fabrikationsfejl.

15 års garanti på robinietræ

5 års garanti på al anden træ

15 års garanti på ikke-bevægelige stålbeslag

5 års garanti på tov og net

5 års garanti på bevægelige dele

Materialerne.

DEN LILLE LEGEPLADSFABRIK benytter om muligt FSC-certificeret robinietræ. Det er både smukt, stærkt og selvimprægnerende, og det stammer fra blandt andet egen høst. Robiniens egenskaber er som skabt til lege- og aktivitets-redskaber. Dets brudstyrke er dobbelt så stor som egetræets, og fordi det er selvimprægnerende, er efterbehandling kun brugt for at skabe effekt – og ikke for at holde råd og svamp nede. Dertil kommer, at robinie har en let knudret vækst, der giver den helt særlige eventyrlige, organiske og rustikke karakter, der præger en legeplads fra Den Lille Legepladsfabrik.

Løsdele som ikke er fremstillet af træ (rutsjebane, brandmandsstang, håndtag til armgang, fugleredegynge) er TÜV-mærkede.

Robinietræ kræver i realiteten ingen vedligeholdelse. Andet træ skal behandles mod råd- og svampedannelse en gang årligt.

Pris og kvalitet:

Vi har været i kontakt med flere andre leverandører og det er vores erfaring, at Den Lille Legepladsfabrik er bedst. Der var ingen af de andre vi talte med, som var i stand til hverken kvalitetsmæssigt, servicemæssigt (herunder sikkerhed samt kompetance om holdbarhed af redskaberne) eller prismæssigt at matche tilbuddene fra Den Lille Legepladsfabrik. Den lille Legepladsfabrik har besøgt vores legepladser for at give et tilbud for netop vores betingelser, og de vil også være til stede på generalforsamlingen for at afklare eventuelle spørgsmål.

BILAG B

Ekstraordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Øresundshøj tirsdag den 27. oktober 2015

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

Forslag om indførelse af Parkeringskontrol

Motivation:

Bestyrelsen får fra tid til anden henvendelser fra beboere omkring parkering. Henvendelserne drejer sig oftest om, at andre har taget, deres parkeringsplads, at der spærres for udkørsel m.v.

Der er gennem tiden, brugt en del penge og tid på at skilte i foreningen, dels ved opretstående skilte, dels ved markeringer på P-pladserne, dog uden at henvendelserne er blevet færre.

Bestyrelsen har derfor undersøgt forskellige muligheder, og ser derfor to løsninger:

1. Vi fortsætter den nuværende skiltning, og må tage de gener det fra tid til anden medfører.
2. Vi indfører parkeringskontrol gennem en professionel leverandør inden for området. Bestyrelsen har været i tæt dialog med Blue Park, som også har gennemgået vores arealer og er kommet med et forslag som vedlægges dette forslag.

Ved valg af Parkeringskontrol, skal vi som ejere naturligvis være opmærksomme på, at kontrollen også gælder os, og at vi skal guide vores gæster og andre besøgende, så de undgår at få en P-afgift.

Det skal bemærkes at parkeringskontrol, inkl. opsætning af skilte er gratis for Grundejerforeningen, og der er mulighed for at opnå en dividende på op til 20% af de betalte afgifter. Dog er aftalen bindende for foreningen i de første 6 måneder efter indgåelsen.

Endvidere vil oplægget fra Blue Park medføre, at enkelte ejere vil få tildelt en anden P-plads, end den de har i dag. Dette for at sikre overskuelighed i forhold til Private og Gæsteparkeringer.

Det er bestyrelsens oplæg, at vi sætter forslaget om Parkeringskontrol til generalforsamlingens beslutning.

BILAG D

Ekstraordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Øresundshøj tirsdag den 27. oktober 2015

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

Fastsættelse af kontingent for 2016

Bestyrelsen foreslår en generel forhøjelse af kontingentet til DKK 6.000 kr. for 2016.

Motivation for forslaget:

Det er bestyrelsens ønske at indtægterne løbende tilpasses omkostningerne i Grundejerforeningen, så det fremadrettet er muligt at udarbejde såvel en kort som langsigtet vedligeholdelsesplan for fællesarealerne i foreningen. Eksempelvis vil der skulle udføres asfalteringsarbejde inden for en årrække.

Legeplads:

De enkelte forslag fra Legepladsudvalget vil det økonomisk betyde følgende:

Forslag 1: 20.250 vil betyde en engangsforhøjelse på yderligere: 165,-

Forslag 2: 47.375 vil betyde en engangsforhøjelse på yderligere: 385,-

Forslag 3: 72.625 vil betyde en engangsforhøjelse på yderligere: 590,-