



Tirsdag den 14. maj 2013 kl. 18.30 blev der på Nivå Skole Nord, Marihøj 501, 2990 Nivå afholdt ordinær

GENERALFORSAMLING i grundejerforeningen Øresundshøj

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
- 1.a Orientering fra Kjærgaard Anlægsgartner
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år. Er vedlagt indkaldelsen bilagt orientering om belysning.
3. Godkendelse af revideret regnskab for 2012
4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra:
Bestyrelsen:
 - a. Markiser.
 - b. Ordensreglement.**Medlemmer:**
 - c. Forslag om udvidelse af haver.
 - d. Diverse forslag fra Tünde Orban.
5. Vedtagelse af budget for 2014 og bidrag til grundejerforeningen for den kommende regnskabsperiode. Orientering om revideret budget for 2013. Forslag til fastsættelse af kontingent (forslag e) samt oprettelse af kassekredit (forslag f) vedlægges.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

Formand Denise Møller Jensen indledte generalforsamlingen med at byde velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og til referent valgtes ejendomsadministrator Rikke Nielsen fra DATEA.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 9. Repræsenteret var 70 grundejere ud af 124 grundejere, heraf 30 ved fuldmagt.

Ad 1.a. Kort orientering Kjærgaard Anlægsgartner

Marco fra Kjærgaard Anlægsgartner var inviteret for kort at orientere om hvad status var på vedligeholdelsen af fællesarealerne.

Det Marco ville fokusere på i år var at supplere med nogle enkelte planter på området og sørge for at holde ukrudtet nede.

Græsset blev slået hver uge og græskanter ved flisebelægninger ville blive fjernet.

Ugen før generalforsamlingen havde Denise haft en kort gennemgang med Marco, og det der blev besluttet var, at efter en lang vinter var der nogle ting der var gået ud og de ville blive genplantet.

Der var stor ros fra grundejerne for den flotte snerydning.

Derudover blev der spurgt om de steder hvor hækken var gået ud om det blev ”lappet”. Her kunne Denise oplyse, at med det budget der var afsat til vedligeholdelse af fællesarealer, var der ikke p.t. økonomi til at sætte nye hækplanter, der hvor de andre var visnet.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Denise Møller Jensen spurgte om der var bemærkninger til bestyrelsens beretning 2013, som var fremsendt sammen med indkaldelsen og som er vedlagt referatet.

Der blev spurgt om fællesarealerne var endeligt overdraget fra Hoffmann, for flisebelægningen trængte til en gennemgang.

Bestyrelsen kunne oplyse, at sagen gik gennem foreningens advokat, men fællesarealerne ikke var endeligt overdraget fra Hoffmann. Det der blev diskuteret var hvilken dato der skulle regnes for overdragelsesdato.

Der blev spurgt om vedligeholdelse af kloakkerne. Fredensborg Kommune har vedligeholdelsespligten på kloakføringen, mens grundejerforeningen er ansvarlig for kloakbrønde. Kloakbrøndene er blevet rensset i år og vil fremadrettet blive rensset én gang om året. Der er lavet en rapport over alle kloakkerne, som bestyrelsen er i besiddelse af.

Der var en stor tak til bestyrelse for deres indsats i årets løb.

Holger kunne oplyse, at foreningens nye hjemmeside formentlig var oppe at køre inden sommerferien.

Det blev bemærket at der stadig var problemer med naboejendommen efter Slåenhøj 41, som parkerer på grundejerforeningens p-pladser. Bestyrelsen kunne oplyse, at de var i dialog med naboejendommen om problemet.

Til sidst henstillede bestyrelsen til, at dem der ikke havde tilmeldt sig nabohjælp skulle gå ind og læse om det på internettet. Det er meget nemt at tilmelde sig.

Ad 3. Godkendelse af revideret årsregnskab 2012.

Rikke Nielsen gennemgik årsrapporten for 2012.

Regnskabet viste et underskud på kr. 386.681,00.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Behandling af indkomne forslag.

Fra bestyrelsen:

a. Markiser

Bestyrelsen foreslår, at der må opsættes markiser i stueetagen i ejendommene. Markiser må opsættes under følgende betingelser:

- *Markisekassen skal være af aluminium, og må ikke være farvelagt eller malet*
- *Markisedugen skal være i grå nuancer og må kun være ensfarvet*
- *Markisen må max. række 3,5 m ud i haven*

Motivation for forslaget:

Emnet har været debatteret på tidligere generalforsamlinger, og bestyrelsen har derfor gennemgået vedtægterne og konsulteret Grundejerforeningens juridiske rådgivere. I vedtægternes § 4 er alene nævnt solafskærmning for ateliervinduerne, og det er bestyrelsens holdning at det er vigtigt at vi også får præcise retningslinjer for markiseopsætninger i stueetagen.

De ens retningslinier underbygger intentionerne med bebyggelsen som nævnt i vedtægterne, og sikrer en fortsat harmonisk fremtræden af ejendommene.

Bestyrelsen vidste godt at det var et forslag der havde været stillet på flere generalforsamlinger, men ønsket fra bestyrelsen var, at der blev enighed om nogle retningslinjer, da der allerede var flere der havde opsat markiser.

Inden forslaget blev sat til afstemning, blev først linje i forslaget ændret til:

- Markisekassen skal være samme gråtoning som vinduesrammen

Afstemningen blev at 58 stemte for 8, stemte mod og 4 stemte blank, hvorfor **forslaget blev vedtaget.**

Ovennævnte tilføjes Ordensreglementet.

b. Ordensreglement

Bestyrelsen foreslår, at følgende punkter tilføjes Grundejerforeningens Ordensreglement fra den ekstraordinære generalforsamling d. 11. juni 2008:

- *Der må udelukkende beplantes på egen matrikel og ikke udenfor skellet. Dermed er al beplantning udenfor bøgehækken ikke tilladt. Bestyrelsen vil ved beplantning udenfor egen matrikel til en hver tid kunne bede om at dette fjernes, og vil være berettiget til at få beplantningen fjernet på beboerens regning.*



- *Det er den enkelte beboers pligt at sørge for at vedligeholde foran eget skur for græs og ukrudt.*

Motivation for forslaget:

Bestyrelsen har med baggrund i erfaringer fra den forgangne år gennemgået det oprindelige Ordensreglement og er af den opfattelse at det bør præciseres at beboere ikke må beplante fællesarealerne. Disse tilføjelser skal være med til, at sikre pæne fællesarealer til glæde for alle medlemmer samt sikre at vi ikke øger udgifterne til vedligeholdelsen af fællesarealerne unødvendigt.

Forslaget blev kort drøftet, hvorefter det blev sat til afstemning.

Afstemningen blev at 67 stemte for og 3 imod, **hvorfor forslaget blev vedtaget.**

Der var en fejl i pkt. 8 i det vedlagte Ordensreglement. Parkeringspladserne er angivet med en hvid prik for beboere og en gul prik for gæster.

Derudover blev der henstillet til, at hvis man fornyer sine granitsten som ligger ved skuret, så skal det være at samme type som ligger i forvejen, så det er de samme sten ved alle husene.

Fra medlemmerne:

C: Forslag om udvidelse af haver.

Forslag til generalforsamling i Øresundshøj d. 14 maj 2013.

Vi er nogle beboere i Slåenhøj med bolig mod Rosenhøj, som ønsker at udvide vores havestykke med ex. 5 meter mod, at vi køber det af grundejerforeningen.

Dette vil ikke alene give os en større have, det vil også spare grundejerforeningen for udgifter til vedligeholdelse af arealet. Det vil desuden tilføje grundejerforeningen en lille kapital til fx, at optimere beplantningen på øvrige fællesarealer.

Arealet mellem Slåenhøj og Rosenhøj bliver kun brugt til gennemgang og vi mener ikke, at en udvidelse af vores haver vil give gener til andre beboere i Øresundshøj.

Vi foreslår at en udvidelse er betinget af, at alle i samme blok ønsker en udvidelse. Desuden skal det påhvile den enkelte boligejer at afholde udgifter til opmåling og tinglysning samt beplantning af hække. Beplantningen skal udføres af Øresundshøjs gartner.

Venlig hilsen

Margit og Gavin Joyce SH 38

Silvia Gilli og Richard Franch SH 37

Cecillie Jensen og Torben Olsen SH 39

Inden forslaget blev drøftet kunne ejendomsadministrator Rikke Nielsen oplyse, at det ikke var et forslag der kunne besluttet endeligt på generalforsamlingen, da der i forslaget bl.a. skulle fremgå til hvilken pris fællesarealet blev solgt.

Derudover blev det oplyst, at det var et forslag der skulle vedtages med 2/3 flertal jfr. vedtægternes § 9.

Torben Olsen kommenterende baggrund for forslaget og kunne oplyse, at de 6 haver der var tale om, alle skulle være enige om at købe arealet, det var ikke kun nogle af husene der skulle have udvidet deres have, for at området skulle fremstå ensartet.

Det var ca. 25 kvm. hver have kunne udvides med og da grundværdien ifølge den offentlige vurdering var 600,00 kr pr. kvm., så var det ca. 15.000 kr. man havde regnet ud, at hver grund kunne koste.

Alle udgifter forbundet med dette projekt skulle afholdes af de 6 ejere således, at grundejerforeningen blev holdt omkostningsfri.

Torben kunne oplyse, at alle 6 ejere var enige om at de ønskede at erhverve hver deres areal, dog afhængigt af de endelige vilkår.

Forslaget blev herefter drøftet og nogle af de punkter der blev bemærket var:

- Hvad hvis andre ønsker at udvide deres have, hvad var deres muligheder?
- Hvad med dem der ikke havde mulighed for at udvide deres have, hvilke muligheder havde de?
- Hvad sagde Fredensborg Kommune til dette projekt?
- Hvem fastsatte prisen på arealet?
- Det inddragede areal vil betyde at resten af grundejerforeningen vil have mindre fællesareal, bl.a. til leg for børnene.

Efter en længere drøftelse blev forslaget sat til afstemning, og afstemningen blev at 27 stemte ja, 39 stemte nej 4 stemte blank, **hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.**

d. Diverse forslag fra Tünde Orban

1. *Hjemmesiden bliver lavet – log in skal fungerer – bestyrelsen må gerne fremstå med navne eller adresse eller tlf. Eller email (hvad bestyrelsen ønsker at fremstå med) så som beboer ved hvem bestyrelsen er repræsenteret af hvis man ikke har haft mulighed for at møde op til GF. Løbende nyheder/opdateringer på hjemmesiden med bestyrelsens arbejde. At der vil komme en fungerende hjemmeside har man talt om i 2 år.*

Som det fremgik af bestyrelsen beretning, var ny hjemmeside tæt på at være færdig, som ville løse ovenstående spørgsmål

2. *Der fastsættes en fast dag eller dato for GF, så beboerne ved at for eks. Anden tirsdag i april eller maj plejer at være GF i ejerforening. I vedtægterne er der en fast dato for indsendelse af forslag. Derfor vil det være godt med en fast dato/dag for GF også. Der skal være længere frist end en uge for indsendelse af forslag. Samt fra dato for indsen-*

delse af forslag til GF afholdes burde være max 1 måned og ikke to som nu. Af min erfaring med bestyrelsesarbejde fra andet ejerforening er at der væsentlige kortere frist fra indkaldelse til GF afholdes.

Bestyrelsen kunne oplyse, at det de arbejdede efter var at datoen for generalforsamlingen blev oplyst i så god tid som muligt, og datoen ville blive oplyst på hjemmesiden, når den var fastsat.

3. *At DATEA tage referat af GF og det bliver sendt ud til beboerne eller bliver lagt på hjemmesiden senest 1 måned efter GF. Der må gerne blive inkluderet bestyrelsens/formandens beretning for året der gik.*

Rikke Nielsen fra DATEA kunne oplyse, at bestyrelsen havde referatet i udkast senest 14 dage efter generalforsamlingen og at Rikke ville sende det til alle ejerne, når det var godkendt af bestyrelsen.

4. *Må gerne sende de tinglyste vedtægter fra 2012 sammen med endelig indkaldelse til GF. Kan forstå fra andre naboer at vedtægterne er blevet tinglyst men ingen har kunne se dem, da hjemmesiden ikke fungerer. Dette kunne være rart at læse inden man møder op til GF, da man ikke kan læse dem på hjemmesiden.*

Vedtægterne vil ligeledes blive lagt på den nye hjemmeside.

Ad 5. Vedtagelse af budget for 2014 og bidrag for en kommende regnskabsperiode.

Rikke Nielsen gennemgik budgettet for 2014.

I budgettet for 2014 er der budgetteret med et overskud på 33.072,00 kr.

Inden budgettet blev sat til afstemning blev forslag e gennemgået.

Forslag e:

Fastsættelse af kontingent for 2014

Bestyrelsen foreslår et kontingent på kr. 5.500,- for 2014.

Motivation for forslaget:

I de foregående år har udsatte investeringer på fællesarealerne samt besparelser på vedligeholdelsen af fællesarealer, grundet reducerede vedligeholdelsesaktiviteter, medført at Grundejerforeningen kunne holde budgetterne samt spare op. Dette skyldes at vi har afventet en afgørelse af tvisten med Hoffmann om de anlagte fællesarealer. Da der ultimo 2011 er kommet en afklaring med Hoffmann omkring fællesarealernes udlægning har Grundejerforeningen i 2012 foretaget de udskudte investeringer i anlægning og beplantning af områderne. Endvidere har der gennem en periode i 2011/2012 ikke været udført vinterbekæmpelse, ligesom vedligeholdelse af de grønne arealer har ligget på et minimum.

Den siddende bestyrelse har i det forgangne år brugt mange ressourcer på at finkæmme omkostningerne og definere det forventede driftsniveau, og i særdeleshed driften af fællesarealerne som sammen med belysningsaftalen med DONG er den enkeltstående udgiftspost der fylder

mest. Det er vores klare opfattelse og indstilling at det vedligeholdelsesniveau som Grundejerforeningen og dens medlemmer har oplevet siden bestyrelsen, efter en længere udbudsrunde i efteråret valgte Kjærgaard Anlægsgartner som leverandør, er det niveau Grundejerforeningen skal stile efter. Dertil har de seneste to års lange vintre medført betydelige omkostninger til vintervedligeholdelse og vi må budgettere med at de næste vintre kan blive lige så lange og kolde. Dermed prioriteres det at fællesarealerne bliver holdt pænt og bebyggelsen nu og fremadrettet fremstår pæn, tryk samt indbydende for beboere, gæster og mulige købere.

På denne baggrund er det derfor nødvendigt med en kontingentforhøjelse der fremadrettet sikrer en bæredygtig sammenhæng imellem indtægter og udgifter. Bestyrelsen vil løbende arbejde med at reducere omkostningerne hvor muligt. Det er ambitionen at Grundejerforeningen på sigt også vil være i stand til at opbygge lidt reserver, så Grundejerforeningen også kan modstå uforudsete udgifter.

Afstemningen blev at 69 stemte for og 1 stemte mod, **hvorfor forslaget blev vedtaget.**

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag f:

Oprettelse af Kassekredit

Bestyrelsen foreslår, at der oprettes en kassekredit på 100.000 kr.

Motivation for forslaget:

Baseret på likviditeten ultimo året har bestyrelsen konstateret at der er behov for at oprette en kassekredit. Kassekrediten skal alene anvendes til udjævning af likviditeten henover året. Kassekrediten skal dermed ikke lukke et hul i budgettet, men sikre at Grundejerforeningen kan betale sine regninger.

De primære årsager til at likviditeten er stram sidst på året er:

- *behovet for vintervedligeholdelse (snerydning og saltning). Vi er desværre ikke selv herre over omfanget heraf eller hvornår vinteren starter;*
- *at der fortsat er et antal restanter i Grundejerforeningen, og Grundejerforeningen derfor mangler deres indbetaling af kontingent (med indgåelsen af administrationsaftale med Datea er der strammet op på rykkerproceduren)*

Afstemningen blev at 69 stemte for og 1 stemte mod, **hvorfor forslaget blev vedtaget.**

Ad 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

På valg er:

Formand Denise Møller Jensen, Pilehøj 37

Kasserer Holger Bang, Pilehøj 38

Bestyrelsesmedlem Pernille Alberg, Hyldehøj 21

Bestyrelsesmedlem Anne Bech Sørensen, Pilehøj 12

Bestyrelsen består herefter af:

Denise Møller Jensen, Pilehøj 37, genvalgt for 1 år til 2014

Holger Bang, Pilehøj 38, genvalgt for 1 år til 2014

Pernille Alberg, Hyldehøj 21, genvalgt for 1 år til 2014

Suppleant:

Anders Mørk, Slåenhøj 29, valgt for 1 år til 2014.

Ena Andersen, Slåenhøj 33, valgt for 1 år til 2014

Bestyrelsen konstitueres efterfølgende på det første bestyrelsesmøde.

Det blev forslået at bestyrelsen til næste år skulle stille forslag om et årligt honorar til bestyrelsesmedlemmer.

Hvis bestyrelsen havde brug for lidt ekstra hjælp, skulle de blot skrive ud på hjemmesiden om hvilke projekter de manglede hjælpe til.

Ad 7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

På valg er Susanne Wærling Kirchler, Pilehøj 26.

Der var ikke andre i grundejerforeningen der ønskede at stille op.

Susanne var ikke mødt op på generalforsamlingen, men bestyrelsen har efterfølgende talt med Susanne som ønsker at forsætte som revisor for grundejerforeningen.

Ad 8. Valg af administrator

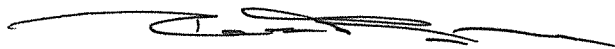
DATEA ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

Der blev spurgt om hjemmesiden gav mulighed for 2-vejs kommunikation. Bestyrelsen kunne oplyse at det kun var envejs kommunikation og at det var dem der lagde informationerne på.

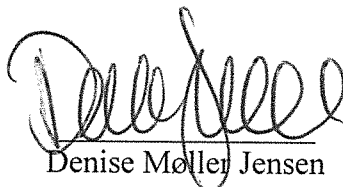
Det blev kommenteret, at der var opsat parabol og opsat plankeværk, som man mente ikke overholdt vedtægterne. Bestyrelsen kunne oplyse, at de var opmærksom på begge ting, og det var noget de arbejdede med at finde en løsning på.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 21:40 og takkede for god ro og orden.

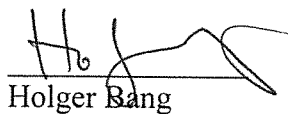


Dirigent og referent
Rikke Nielsen

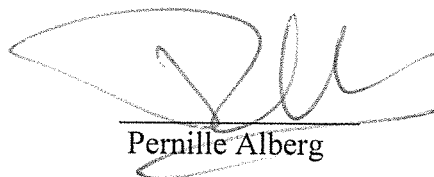
Bestyrelsen:



Denise Møller Jensen
Formand



Holger Bang



Pernille Alberg



Nivå, april 2013

Bestyrelsens beretning 2012 / 2013

Sidste generalforsamling medførte en næsten komplet udskiftning af bestyrelsen, hvor Denise Møller Jensen var den eneste fortsættende fra den forrige bestyrelse. Bestyrelsen fik konstitueret sig ved første bestyrelsesmøde den 5. juli 2013 med Denise Møller Jensen (P37) som formand og Holger Bang (P38) som kasser. De øvrige to medlemmer er Pernille Alberg (H21) og Anne Bech Sørensen (P12).

Administration

De foregående bestyrelser har brugt omfattende private ressourcer på at håndtere administrationen af Grf på egen hånd. Erfaringen er at det er for stor en opgave at lægge i Grf bestyrelsen. Det er især de restancer fra medlemmer der har været for krævende at få inddrevet fra ikke-betalende medlemmer. Restancerne har bevæget sig meget tæt på 100.000 kr, hvilket ikke er acceptabelt. Den afgående bestyrelse havde derfor igangsat en proces med at indhente tilbud fra mulige leverandører af administration. Den nye bestyrelse har overtaget denne opgave og valgt Datea som leverandør ud fra en vurdering af kompetencer og pris. Bl.a. besidder Datea en række interne kompetencer som Grf tidligere har benyttet dyrere advokater til. Samarbejdet med vores daglige kontakt, Rikke Nielsen, har siden opstarten i efteråret fungeret godt. Fokus har været rettet mod at få skabt en opdateret medlemsoversigt inkl. adresser på alle ejere som lejere. Det arbejde har vist sig mere krævende end forventet og har taget næste 4 mdr. og en del research, mails og telefonopkald. Men nu er vi nået i mål og har en opdateret oversigt. Samtidig har Grf nu en fast officiel adresse (og CVR nr) hos Datea, så fremtidige ejerskifte registreres i systemet hos Datea. Derudover har Datea efter en del udfordringer også fået adgang til Grf konto i Danske Bank, så alle betalinger og bogføring er regninger håndteres af Datea.

Vedligeholdelse fællesarealer

Den manglende overdragelse af fællesarealerne fra Hoffmann har igennem flere år medført at man ikke kunne finde en velfungerede og permanent løsning omkring vedligeholdelsen af disse. Det forventede man at have løst i sidste forår da den afgående bestyrelse lavede en aftale med "Den Lille Skovmand" fra Hørsholm. Det viste sig desværre at være et utilfredsstillende bekendtskab. Vedligeholdelsen af fællesarealerne var (vist ret åbenlyst for alle medlemmer) ganske utilfredsstillende. Trods gentagne møder og mails på uge- og dagsbasis samt gentagne overskredne deadline igennem næsten hele sommeren og sen-sommeren måtte bestyrelsen desværre opsige samarbejdet og igangsætte arbejdet med at finde en ny mulig leverandør. Valget er faldet på "Kjærgaard Anlægsgartner", der er en lokal virksomhed fra Nivå der varetager driften af flere grundejerforeninger i Nivå og omegn. Vi har forhandlet længe og grundigt omkring ydelsesomfanget samt priser og synes vi har fundet et godt kompromis og en særdeles solid



leverandør der holder aftalerne. Vi er overbevist om at alle medlemmer kan se tydelig forskel i hvordan fællesarealerne ser ud nu og er blevet plejet i vinterhalvåret. Vi må dog, som allerede vendt på generalforsamlingerne de foregående år, erkende at det oprindelige og nuværende budget ikke kan dække den vedligeholdelse der er påkrævet. Det er derfor medvirkende til at bestyrelsen foreslår den første reelle forhøjelse af kontingentet siden oprettelsen af Grundejerforeningen

Belysning

På sidste generalforsamling blev det atter efterspurgt at undersøge om man kan finde besparelsesmuligheder i de årlige omkostninger på ca. 200.000 kr. til DONG. Bestyrelsen har brugt mange ressourcer på at undersøge fakta bag aftalen med DONG samt mulige besparelsesmuligheder. Den medsendte informationsskrivelse uddyber undersøgelserne samt mulighederne. Det er på den baggrund bestyrelsens erkendelse og indstilling at det reelt er meget begrænset hvad der kan spares på denne omkostning.

Tinglysning af vedtægterne som pantstiftende

I forlængelse af beslutningen på seneste ordinære generalforsamling 2012 har bestyrelsen fortsat samarbejdet med advokaterne Nielsen & Thomsen (ved Henning Biil) omkring tinglysningen af vedtægterne som pantstiftende for 20.000 kr. på matriklerne. Det blev endeligt gennemført hos Tinglysningen den 06.03.2013.

Kommunikation / Hjemmeside

Grundejerforeningens hjemmeside har igennem længere tid desværre ikke fungeret tilfredsstillende. Bestyrelsen har i sin opstart og i sommermånederne fokuseret på at få fællesarealerne i en tilfredsstillende stand samt på organiseringen af samarbejdet med Datea. Vi har løbende arbejdet på at finde en teknisk løsning så alle kan få adgang, desværre uden held. Vi har først i det nye år haft tid til at igangsætte et projekt for at sikre en funktionel hjemmeside. Efter konsultering af en erfaren nabo har vi valgt at lave en helt ny hjemmeside med fri adgang samt et Nyhedsbrevmodul. Dermed håber vi at mange af de frustrationer I måtte sidde med over manglende information bliver løst. I skrivende stund er den nye hjemmeside ikke aktiv endnu, men vi håber at den er klar inden generalforsamlingen. Vi har med Nyhedsbreve forsøgt at holde medlemmerne orienteret, men erkender at det er utilstrækkeligt i sammenligning med en velfungerede hjemmeside. Vi ser frem til at benytte den nye hjemmeside til at kommunikationen.

Overdragelse af fællesarealer

Hoffmann har anmodet om at gennemføre overdragelsen af fællesarealerne efter den sidste gennemgang med John Norrie blev afsluttet ultimo 2011. Advokaterne Nielsen & Thomsen (Henning Biil) varetager dialogen med Hoffmanns advokat. Hoffmann anmoder om, at overdrage fællesarealerne per 01. august 2008. Bestyrelsens holdning er, at overdragelsen tidligst kan ske per gennemgangen i 2011. Nielsen & Thomsen har efterspurgt en refusionsopgørelse. Den afventes fortsat og det er bestyrelsen opfattelse at



Hoffmann må redegøre for hvorfor Grundejerforeningen skal acceptere en overdragelse før. Der afventes stadig fyldestgørende svar fra Hoffmanns advokat.

Trafik og parkering på Nivåhøj

Derudover har bestyrelsen arbejdet med en række andre aktiviteter, deriblandt på medlemmernes opfordring at forbedre tilkørselsforholdene på Nivåhøj. Mange medlemmer har oplevet farlig situationer og uhensigtsmæssig kørsel og parkering. Bestyrelsen har taget kontakt til Kommunen, borgmesteren, politiet samt VIBO der varetager driften af udlejningsbygningerne omkring Nivåhøj. Kommunen har bekræftet at de er opmærksomme på problematikken samt at borgmesteren har besigtiget stedet. Kommunen har senest svaret den 11.04.2013 med en information om at det mener at flere af de forhold vi påpeger, hører ind under politiets område (hastighed, parkering mm). De har derfor valgt at tage sagen med på deres næste trafikmøde med politiet, så de kan drøfte problemstillingerne sammen med dem. Vi håber dermed at der indenfor en rimelig fremtid sker forbedringer. Derudover har denne aktivitet medført at der er etableret en god kontakt til vores naboer i VIBO.

Nabohjælp

Igen i vinter har nogle naboer oplevet at have indbrud i deres hjem. Bestyrelsen har derfor taget initiativ til at Grf bliver en del af Nabohjælpordningen. Bestyrelsen kan dog kun tage initiativ og opsætte skilte der henviser til at holde øje med hinandens huse. Den virkelige forskel kommer dog kun af at så mange medlemmer som muligt opretter sig i systemet sammen med sine umiddelbare naboer og holder øje med nabohusene når naboerne ikke er hjemme. Vi vil gerne igen opfordre til at så mange som muligt tilmelder sig.

Parkering

Der er sat sten på græsarealerne fordi der har været udfordringer med at de er blevet benyttet til parkering. Der henstilles til at der ikke parkeres på græsarealerne.

Vi har igennem året modtaget nogle henvendelser omkring håndhævnningen af parkeringsreglerne. Vi kan kun opfordre til at alle Grundejerforeningen medlemmer respekter parkeringsreglerne samt sikrer at deres gæster ligeledes er opmærksomme på dem. Men vi henstiller på det kraftigste til at man ved overtrædelse af de sammen definerede parkeringsregler ikke tyer til selvtægt.

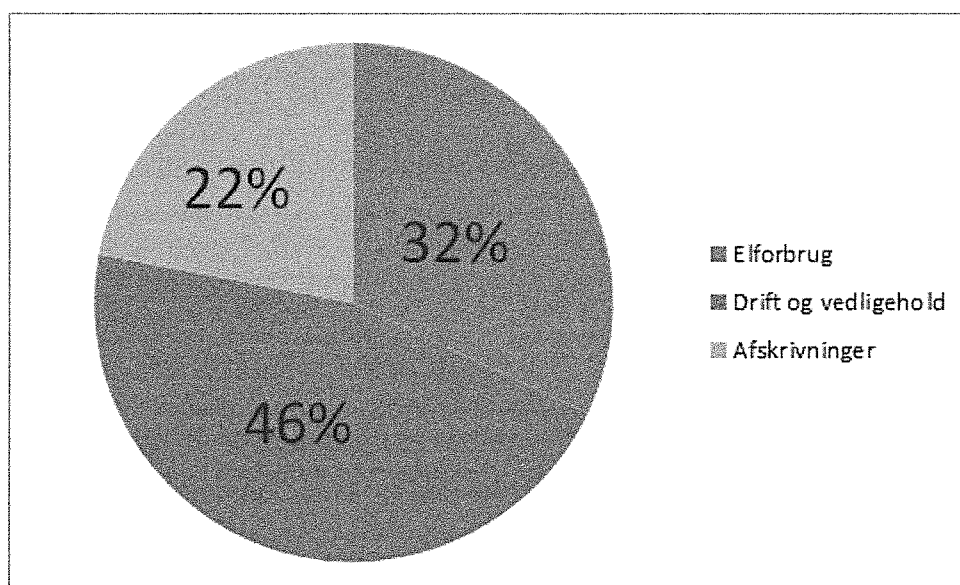
Med venlig hilsen,

Bestyrelsen

Belysning i Grundejerforeningen Øresundshøj

Facts:

Anlægget i sin helhed ejes af DONG Energy, og Grundejerforenings årlige udgift på ca. kr. 210.000 er sammensat af 3 dele:



Grundejerforeningen, har således leaset anlægget. Hvilket betyder, at DONG Energy har ansvaret for vedligehold, forsikring og evt. udbedring af hærværk m.v.

Grundejerforeningen – og enhver beboer har som en del af aftalen direkte adgang til at fejlmelde flere eller enkelte lamper i Øresundshøj ved brug af dette link:

<http://www.dongenergy.dk/privat/Kundeservice/selvbetjening/ditgadelys/Pages/ditgadelys.aspx>

Der er i alt opstillet **290 lamper**. Specifikation fremgår af følgende:

Styklistekorttekst	År	Periode	Fornavn	Efternavn	Faktur. mængde
Total		00			290 ST
"AVENUE F 700"3,2M OP32W/ANIR.	2012	04	GRF. ØRESUNDSHØ	V/KASSERER BETT	40 ST
ARMAT D4F1682-10+D6R4659-18/C4	2012	04	GRF. ØRESUNDSHØ	V/KASSERER BETT	24 ST
BØJLEST.2xSKOT AL H.AFSK.KL.GL	2012	04	GRF. ØRESUNDSHØ	V/KASSERER BETT	24 ST
BØJLEST.SKOT AL H.AFSK.KL.GLAS	2012	04	GRF. ØRESUNDSHØ	V/KASSERER BETT	68 ST
KALUNDE.4M.1ARM 42W PLT D4P458	2012	04	GRF. ØRESUNDSHØ	V/KASSERER BETT	10 ST
LK"SKOTLAMPE" AL UAFS. OP.GL.D	2012	04	GRF. ØRESUNDSHØ	V/KASSERER BETT	124 ST

Disse lamper er fordelt på 4 "linier" – hhv. Nivåhøj, Hyldehøj, Pilehøj og Slåenhøj.

Der findes 2 "skabe" hvorfra alle 4 "linier" styres. Skabene står ud mod Nivåhøj hhv. ved Slåenhøj og Pilehøj.

Muligheder:

1. Overtage anlægget

I runde tal vil det koste ca. kr. 2.000,- pr. armatur, at overtage anlægget. Det vil sige en éngangsinvestering på ca. kr. 566.000,- (minus de løbende afskrivninger der er foretaget på anlægget). Ved en overtagelse skal der ligeledes indregnes omkostninger til el-tilslutning af anlægget (anslået kr. 20.000,-). Hertil kommer så løbende driftsomkostning til vedligehold og forbrug af el.

2. Vicevært

At udpege/udnævne en vicevært betyder i praksis, at Grundejerforeningen kan overtage vedligeholdelse, så som skift af pærer etc..

Hvis Grundejerforeningen ønsker denne mulighed er det alt eller intet – det vil sige alle lamper både høje og lave.

Denne løsning kan give en besparelse på kr. 16,- pr. kvartal pr. lampe plus moms. Det vil sige:

En besparelse på – $(kr. 16,- \times 4 \times 290,-) + 25 \% \text{ moms} = kr. 23.200,- \text{ pr. år.}$

Og her skal så tages højde for udgift til udskiftning af pærer (pærerne stilles forsat til rådighed fra DONG Energy).

3. Sætte andre pærer i – mindre lys

Der er forskellige forhold der gør sig gældende – dels for strækninger, og dels for lampetype:

- a. Nivåhøj – her er der krav om vejbelysning da det er "offentlig vej" – disse lamper er tilpasset lovgivningen, og Grundejerforeningen kan således ikke ændre på dette.
- b. AVENUE-lamperne, som er de høje lamper – har en særlig indsats, og der er ikke mulighed for at ændre pæretype i denne.
- c. På SKOT-lamperne (ca. 216 lamper i alt) er der mulighed for at skifte fra en 18W til enten 13W eller 9W pære, og dermed nedsætte abonnementsprisen.

Den maksimalt mulige besparelse vil være ca. kr. 16.000,- om året – dette ved at alle SKOTlamper skiftes til 9W pærer. Detailberegninger forefindes i bilagene.

Da vi skulle etablere forsøgsopstillingen viste det sig dog desværre, at de opsatte SKOTlamper ikke har den krævede multiforkobling i armaturet, hvorfor det ikke er muligt at skifte til lyskilder med mindre styrke.

4. Regulere tidspunkter for tænding og slukning af lyset

Det vil være muligt, i skabene at opsætte Relax-fotoceller. Fotocellerne kan udskyde tiden før lyset tændes/slukkes i forhold til dagslyset.

Denne løsning vil indebære at der skal investeres ca. kr. 5.000,- pr. skab – altså i alt kr. 10.000,-, og den årlige besparelse vil ved f.eks. 1 timers mindre lys pr. døgn være ca. kr. 5.000,-. Ved denne løsning indgår både SKOT og AVENUE lamperne.

Øvrige overvejelser der skal indgå i beslutningen

Udover den økonomiske gevinst ved eventuelle tiltag, skal vi også være opmærksomme på øvrige forhold:

- Det meget lys gør at vi i stor udstrækning kan leve i et trygt område
- Erfaringen viser at det kan være vanskeligt at vænne sig til mindre lys, når man er vant til et højere niveau
- Signalet ved at udvide slukperioden for lyset signalerer fokus på energibevidsthed
- Ved valg af vicevært-ordningen skal der tilsvarende være en person(er) der er villige til at påtage sig denne opgave gratis eller meget lille betaling året rundt.

Anbefaling

For at sikre en fremtidig stabil drift, er det bestyrelsens erkendelse at det er meget begrænset hvad der kan ændres og spares medmindre man ændrer helt fundamentalt på den installerede løsning.

Det er derfor også bestyrelsens anbefaling, at der på den korte eller mellemlange bane ikke foretages ændringer i den bestående belysning, da den økonomiske fordel vil være meget begrænset.

Herved er der fortsat oplyst til glæde for os alle og vores sikkerhed.

Udarbejdet af Bestyrelsen for Øresundshøj, marts 2013

BILAG 1

Udgifter til DONG Energy (2012-priser):

Lampetyper	Antal	Pris pr. lampe/kvartal	Udgift nu - 18 W	Udgift nu - 18 W - inkl. Moms
På rørmast - høje lamper	50	kr. 157,19	kr. 7.859,50	kr. 9.824,38
På rørmast - bøjler	116	kr. 157,19	kr. 18.234,04	kr. 22.792,55
På vægge eller loft	124	kr. 128,60	kr. 15.946,40	kr. 19.933,00
	290		kr. 42.039,94	kr. 52.549,93