



Tirsdag den 6. maj 2014 kl. 19.00 blev der på Nivå Skole Nord, Marihøj 501, 2990 Nivå afholdt ordinær

GENERALFORSAMLING i grundejerforeningen Øresundshøj

med følgende dagsorden:

1. Indlæg ved politikommissær Carsten Spliid, chef for indsatsen i særlige boligområder
2. Valg af dirigent
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år. Er vedlagt indkaldelsen.
4. Godkendelse af revideret regnskab for 2013
5. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra:
Bestyrelsen:
a. Forslag til kontingentforhøjelse på 100 kr. ejendom
Medlemmer:
Ingen forslag indkommet.
6. Vedtagelse af budget for 2015
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
På valg er:
Formand Pernille Alberg, H 21
Kasserer Holger Bang, P 38 (ønsker ikke genvalg)
Bestyrelsesmedlem Anders Mørk, S 29
Suppleant Ena Andersen, S 33
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
På valg er Susanne Wærling Kirchler, P 26
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

Formand Pernille Alberg indledte generalforsamlingen med at byde velkommen.

Herefter blev ordet givet til politikommissær Lars Bjørneboe, som var kommet i stedet for Carsten Spliid, som skulle fortælle om de ting politiet gjorde ekstra i særlige boligområder

Ad 1 – Indlæg fra Lars Bjørneboe

Lars kunne oplyse, at politi havde oprettet en speciefunktion i ETB-områder, som var enheden for trykke boligområder. Men der var ikke så mange af de områder i Nordsjælland og Lars kørte i området omkring Hillerød. Nivå var ikke udpeget som et særligt ETB-område.

Lars fortalte om hvad arbejdet gik ud på, og imens havde de fremmødte grundejere mulighed for at stille spørgsmål.

Lars sluttede af med at uddele en pjece, som også er vedlagt referatet, og oplyste samtidig følgende kontaktmuligheder til politiet, hvis man oplevede noget særligt i sit område:

Email: nsj-etb@politi.dk

Vagttelefon mellem 8:00-23:00 i hverdagene og 17:00-01:00 i weekenden. Tlf. 72 58 68 12

Ad 2. 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 15 grundejere ud af 124 grundejere, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 3. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Pernille Alberg spurgte om der var bemærkninger til bestyrelsens beretning 2014, som var fremsendt sammen med indkaldelsen og som er vedlagt referatet.

Der var et spørgsmål til hvad adressen var på foreningens hjemmeside, den var:
grf-oeresundshoej.dk

Bestyrelsen sørger for at alle oplysninger blev lagt på hjemmesiden.

Der var en stor tak til bestyrelsen for deres store arbejde.

Der blev spurgt til tilskødningen af fællesarealer og her kunne bestyrelsen oplyse, at det havde været en lang proces. Ejerforeningen har nu fået tilskødet alle fællesarealer, men der udestår endelig afklaring omkring refusionsopgørelse og ejerforeningens krav i forhold til udbedring af de ”sorte arealer”. Omkring dette er der endnu ikke kommet endelig tilbage melding fra advokaten og bestyrelsen har været tilbageholdene med at rykke advokaten, da omkostningerne til advokat er ret omfattende for grundejerforeningen.

Ad 4. Godkendelse af revideret årsregnskab 2014.

Rikke Nielsen gennemgik årsrapporten for 2013.

Regnskabet viste et underskud på kr. 43.106,00.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Behandling af indkomne forslag.

Fra bestyrelsen:

a. Forslag til kontingentforhøjelse på 100 kr.

Drøftes under punkt 5.

Ad 6. Vedtagelse af budget for 2015 og bidrag for en kommende regnskabsperiode.

Rikke Nielsen gennemgik budgettet for 2015.

I budgettet for 2015 er der budgetteret med et overskud på 32.102,00 kr.

Inden budgettet blev sat til afstemning blev forslaget gennemgået.

Forslag a:

a. Forslag til kontingentforhøjelse på 100 kr.

Fastsættelse af kontingent for 2015

Bestyrelsen foreslår et kontingent på 5.600 kr. for 2015.

Motivation for forslaget:

Det er bestyrelsens ønske at indtægterne løbende tilpasses omkostningerne i Grundejerforeningen, så vi fremadrettet er i stand til at holde niveauet for vedligeholdelse i foreningen. Forhøjelsen skal modsvare den generelle prisudvikling.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

På valg er:

Formand Pernille Alberg, H 21

Kasserer Holger Bang, P 38

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

Suppleant:

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

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Pernille Alberg, H 21, genvalgt for 1 år til 2015

Anders Mørk, S 29, genvalgt for 1 år til 2015.

Kim Klarskov Sjølland, P 36, valgt for 2 år til 2016.

Suppleant:

Ena Andersen, S 33, genvalgt for 1 år til 2015.

Vivi Dreyer, P 25, valgt for 1 år til 2015.

Ad 8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

På valg er Susanne Wærling Kirchler, P 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 9. Valg af administrator

DATEA ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10. Eventuelt

Det blev bemærket at de P-pladser i Slåenhøj, der lå ud til Rosenhøj ofte blev brugt af ejerne i Rosenhøj, hvilket gør at der til tider mangler p-pladser til Slåenhøj.

Det er op til den enkelte grundejer at tage dialogen med de der parkerer på p-pladsen idet der er opsat skilte. Bestyrelsen vil genoptage dialogen med Rosenhøj, i håb om at få beboerne her til at parkere på egne P-pladser

Der var en grundejer der bemærkede, at når man kørte ud fra Slåenhøj, var der et stort aflæsningsareal, som p.t. blev brugt til aflæsning af alle mulige ting. Der var porte for, men lige nu blev de ikke brugt. Så hvis bestyrelsen var i kontakt med ejerne af området, måtte de gerne henstille til at portene blev lukket.

Man skulle opfordre sine gæster til at parkere på gæsteparkeringspladserne og ikke på de p-pladser grundejerne havde ud foran deres hus.

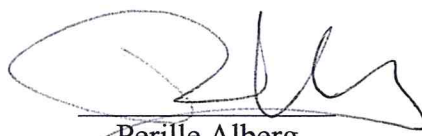
Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl.20:40 og takkede for god ro og orden.

oooOOOooo



Dirigent og referent
Rikke Nielsen

Bestyrelsen:



Perille Alberg
Formand

Anders Mørk



Kim Klarskov Sjælland



Nivå, april 2014

Bestyrelsens beretning 2014

På generalforsamlingen i maj 2013 var der genvalg til den siddende bestyrelse bestående af Denise Møller Jensen (P37) som formand, Holger Bang (P38) som kasserer, og Pernille Alberg (H21) som menigt medlem. Der blev også valgt to bestyrelsessuppleanter Anders Thorborg Mørk (S29) og Ena Andersen (S33). Denise valgte dog at trække sig da hun med familien besluttede at sælge deres hus. Bestyrelsen blev derefter konstitueret på ny med Pernille Alberg (H21) som formand, Holger Bang (P38) som kasserer og Anders Thorborg Mørk (S29) som medlem, og Ena Andersen (S33) som suppleant.

Året 2013 har i modsætning til tidligere år i Grundejerforeningen været et driftsår og samarbejdet med Datea som administrativ partner og Kjærgaard Anlægsgartner til vedligehold af fællesarealerne har kørt upåklageligt til alles store tilfredshed. Bestyrelsen her derfor også valgt at indgå en 3-årig samarbejdsaftale med Kjærgaard Anlægsgartner og har dermed opnået en betragtelig besparelse på både sommer og vintervedligehold.

Hjemmesiden er kommet i luften – stor tak til Claus (P32) for bistand i den forbindelse. Der har været 10.000 hits på hjemmesiden fra lancering i november 2013, og det er muligt at tilmelde sig et nyhedsbrev. Benyt den mulighed. Bestyrelsen bruger udelukkende hjemmesiden samt det integrerede mailnyhedsbrev til al kollektiv kommunikation fremover.

I efteråret 2013 valgte bestyrelsen at igangsætte arbejdet med at udbedre bøgehækkene, der hvor der manglede planter. Dette arbejde er nu tilendebragt. Senest er hækken ud mod den "store" sti mod Lergravssøerne her i foråret 2014 også blevet beplantet, og vores hække er dermed godt på vej til at være genoprettede og se flotte og grønne ud her til sommer.

Vi har i løbet af vinteren haft udfordringer med gadebelysningen. I perioder fungerede det slet ikke og i andre lyste det hele tiden. En hurtig indsats fra DONG Energy, gjorde dog at vi hurtigt fik lyset tilbage på de rigtige tidspunkter. Der er bl.a. blevet udskiftet nogle spoler og kabler til en værdi af ca. 19.000 kr. Alle udgifter i forbindelse med dette er dækket af vores faste abonnement hos DONG Energy.

Det har desværre igen i 2013 været nødvendigt at bruge en del kræfter og økonomi på advokater i forbindelse med Grundejerforeningens forsøg på at overtage de "sorte" fællesarealer. I korthed går sagen ud på, at Grundejerforeningen på grund af tidligere sager mod bygherren Hoffmann ikke officielt har fået tilskødet de "sorte" fællesarealer. Bestyrelsen har ikke ønsket – uden videre – at overtage fællesarealerne. Baggrunden er at bestyrelsen har fastholdt at de "sorte" fællesarealer havde en række fejl og samtidig var det uklart hvorvidt Hoffmann vil præsentere Grundejerforeningen for en refusionsopgørelse for perioden op til det tidspunkt hvor Grundejerforeningen selv valgte at overtage driftsansvaret.



Bestyrelsen har sammen med sagkyndig, landskabsarkitekt John Norrie, gennemgået arealerne for fejl og mangler som har opgjort disse til 200.000 kr. Bestyrelsen har på vegne af Grundejerforeningen sendt krav til Hoffmann om at få udbedret de fejl der er på arealerne eller alternativt at få udbetalt erstatning for manglerne. Set i lyset af den tidligere dialog imellem parterne og efter konsultation med vores advokat Henning Biil har bestyrelsen tilbudt Hoffmann et forlig på 100.000 kr.

Eftersom begge parter har en interesse i at afslutte denne sag og en mulig uoverensstemmelse om refusionsopgørelsen har sine egne juridiske problemstillinger ift. bl.a. forældelsesfrister valgte parterne at gennemføre tilskødningen under den fælles forståelse at tilskødningen sker *"uden præjudice for fastlæggelsen af den refusionsmæssige skæringsdag og uden præjudice for spørgsmålet om starttidspunktet for forældelse for mangler ved fællesarealerne"*. Vedr. kravet om udbedring af fejl og mangler sendt til Hoffmann er status pr. 1. april at vi ikke endnu har modtaget svar på vores krav eller forligstilbud.

Derudover har bestyrelsen arbejdet med en række andre aktiviteter. Der har været løbende dialog med politi, naboejendommene der bestyres af VIBO, samt kommunen for en løsning på at forbedre tilkørselsforholdene på Nivåhøj. Kommunen har bekræftet at de er opmærksomme på problematikken, og har via mail til bestyrelsen bekræftet at der i løbet af foråret 2014 vil blive aftegnet P-båse "på skift" ned af stamvejen, hvilket skulle have en fartsænkende virkning. I samme mail oplyser Teknisk Forvaltning i Fredensborg Kommune, at de vil forsøge også at få budget til et bump på Islandshøjparken. Hvorvidt dette bliver gennemført ved vi ikke i Bestyrelsen.

Denne aktivitet har som bekendt bevirket at vi i 2012 skabte en god kontakt til vores naboer i VIBO - og nogle husejere har også fået tilbud om at deltage på bustur til Lübeck arrangeret af VIBO. Vi er fortsat i dialog med formændene i de to afdelinger – men det har i 2013 været lidt sparsomt. Fra bestyrelsens side presser vi på for at mødes, da vi har en forhåbning om, at vi på favorable vilkår kan leje os ind i VIBO's hal og fælleshus.

Endvidere er tinglysningen af Grundejerforenings vedtægter som pantstiftende for 20.000,- kroner på de enkelte ejendomme gennemført, ligesom lejekontrakter for haver på B-huse er implementeret.

Der er igen kommet gang i salget af ejendomme, og der er siden sidste general forsamling gennemført ejerskifte på 5 ejendomme i Grundejerforeningen.

Grundejerforeningens økonomi fremgår af medsendte regnskab, og som supplement til dette kan bestyrelsen tilføje, at

Kassekredit er oprettet som vedtaget ved sidste generalforsamling. Den har også allerede vist sig nødvendigt omkring årsskiftet hvor kassebeholdningen er presset indtil kontingentbetalinger kommer per 1. januar. Det medførte et overtræk på - 41.587 kr.



I tidligere år har der været store udfordringer med at indkræve kontingent og restancerne har på enkelte medlemmer været ganske betydelig. Efter at Datea har overtaget administrationen er restancer klart for nedadgående sådan at restancerne per 01. april er 7.650 kr. Datea gennemfører rykkerrunder mhp. opkrævning af disse og har af bestyrelsen fået mandat til at gennemføre inkasso såfremt det bliver nødvendigt.

Der har i det forgangne år været forholdsvis roligt i vores område, men desværre har nogle naboer oplevet at have indbrud i deres hjem, vi skal derfor endnu engang opfordre til at man tilmelder sig Nabohjælp og holder øje med nabohusene når naboerne ikke er hjemme.

Vi har igen i år modtaget 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. Man bør venligt men bestemt gøre opmærksom på parkeringsreglerne.

Med venlig hilsen,

Bestyrelsen