

REFERAT

G/F Øresundshøj – ordinær generalforsamling 2023

Mødested: Nivå Bibliotek, Nivå Center 30, 2990 Nivå

Mødedato: 09. maj 2023, kl. 18.30

Fremmødte: Der var repræsenteret 59 af foreningens 124 boliger, ud af de 43 fremmødte, var 16 mødt med fuldmagt. (hver bolig har fordelingstal 1)

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag i den rækkefølge de er modtaget og afstemt med administrator.
 - 4.1. (*S) Skilte.
 - 4.2. (*S) Højt græs vs. Ikke højt græs.
 - 4.3. (*S) Parkeringskontrol.
 - 4.4. (*S) Ladestander.
 - 4.5. (*S) Potentiel ekstra kontingent opkrævning - Asfalt
 - 4.6. (*F) Tilbagebetaling af lån.
5. Vedtagelse af vedligeholdelsesplan.
6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og evt. indskud.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator (jr. § 18, stk. 5)
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen indstillede Katja, Hyldehøj 29, som dirigent, og Bo, Pilehøj 3, som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §18 stk 3 og 4.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen. Beretningen affødte enkelte kommentarer fra en af de fremmødte, som bad beboerne om ikke at udsætte

storskrald inden dagen før afhentning, som er den 3. torsdag i måneden. Desuden var der en kommentar til beboerne om at sørge for at sortere vores affald i de tilhørende affaldscontainere efter reglerne, eftersom der vil komme regninger om merbetaling ved fejlsorteringer fra kommunen. Indkøbsvognene som stod placeret ved børnehaven og vores avis/flaskecontainer er blevet fjernet af VIBO.

Egenkapitalen primo 1/1-2022 var dkk 951.000 mens egenkapitalen ultimo 31/12-2022 var dkk 148.800. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.

Kirsten Fraenkel, ejendomsadministrator, fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et driftsunderskud på dkk 802.242.

Der var endvidere en kommentar til noterne i regnskabet, hvor passus om "nedgravet affaldssystem" rettes til "overjordisk affaldssystem/løsning".

Administrator retter efterfølgende.

Foreningens interne revisor bekræftede årsregnskabet for 2022. Herefter blev regnskabet vedtaget med flertal.

Budgetforslaget for 2024 foreslår en uændret grundejer kontingent betaling og med en mindre forhøjelse af havelejen med følgende satser per bolig: grundejer kontingent på dkk 7000 p.a. samt eventuel haveleje på dkk 2150 p.a. (pkt. 6)

DEAS ejendomsadministrator budgettet er forhandlet ned i 2024.

Der ønskes et ekstraordinært afdrag uden omlægningslån til Andel Lumen (pkt. 4.6).

Budgettet indeholder ikke eventuelle godkendte merudgifter fra indstillede forslag under punkt 4. Det foreslås derfor, at punktet om vedtagelse af driftbudget for 2024 flyttes til efter punkt 4, eftersom der vil kunne opstå en økonomisk konsekvens i budgettet, hvis disse forslag vedtages. Det blev vedtaget med flertal at flytte afstemningen af driftbudgettet for 2024 til efter punkt 4.

4. Rettidigt indkomne forslag.

4.1. Skilte

Det blev vedtaget, at de eksisterende skilte "Nej tak til hundelort" bliver gjort permanente og bibeholdt med følgende stemmetal:

Medlemmer For:	51 stemmer
Medlemmer Imod:	4 stemmer
Medlemmer Blanke:	4 stemmer

4.2. Højt græs vs. Ikke højt græs

Forslaget var opdelt i forslag "A" – områder med højt græs - og "B" – ingen områder med højt græs. Forslag lød på at skråningerne skulle slås 2 gange årligt. En af de fremmødte informerede om, at kort græs vil hæve jordtemperaturen, som kan være med til at dræbe rødderne fra græs og planter.

Forslag "B" – ingen områder med højt græs - blev vedtaget, hvilket betyder at budgettet for gartner i 2024 bibeholdes på dkk 182.343,75, med følgende stemmetal:

Medlemmer For: 53 stemmer

Medlemmer Imod: 3 stemmer

Medlemmer Blanke: 3 stemmer

Grundejerforeningen har en kontrakt varighed med gartneren til og med 2024.

4.3. Parkeringskontrol

Forslagsstiller Benjamin, Pilehøj 41, havde inviteret COPARK med til generalforsamlingen, som herefter besvarede beboerspørgsmål og betænkeligheder om ordningen.

Grundejerforeningen kan med kort varsel opsige aftalen, løbende måned plus 1 måned. Der er ingen udgifter i forbindelse med etablering og kontrol. Det er grundejerforeningen som fremsætter de kontrolkrav og retningslinjer, som skal tages i anvendelse af P-vagterne.

Det blev besluttet, at der i grundejerforeningen skal nedsættes et Parkerings-udvalg, som skal udarbejde retningslinjer og regler inden en aftale med COPARK underskrives af bestyrelsen.

Grundejerforeningsområdet, som vil blive underlagt parkeringskontrol vil blive besluttet på førstkommende Parkeringsudvalgsmøde.

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmetal:

Medlemmer For: 29 stemmer

Medlemmer Imod: 19 stemmer

Medlemmer Blanke: 6 stemmer

4.4. Ladestander

Forslagsstillere Henrik Øvlisen, Slåenhøj, og Theo Askov, Hyldehøj, fremlagde deres forslag til etablering af 2 ladestander, med to ladeudtag hver, i grundejerforeningen med to finansieringsforslag, enten en ejer løsning (Drivee) eller en lejer løsning (Clever).

Der skal være en laderet på 5-8 timers opladning svarende til, at ca. 12 elbiler kan oplades per døgn. Det betyder samtidig at der er 4 gæstepladser, der forsvinder i Pilehøj 38-44 (gæsteparkeringen). Placeringen er valgt, da den ligger centralt for vores bebyggelse.

Der var enkelte spørgsmål om elnettets kapacitet, hvilket er el-selskabets ansvar. Endvidere fremkom et forslag om at, for egen regning, etablere en ladestander ud for egen p-plads. Det lå dog fast, at beboerne kun har en brugsret af egen p-plads, eftersom det er fælles arealer i grundejerforeningen. Derfor skal der fremsættes et forslag om privat opsætning af ladestander på egen p-plads på en generalforsamling.

Forslaget blev ikke vedtaget med følgende stemmetal:

Medlemmer For:	9 stemmer
Medlemmer Imod:	42 stemmer
Medlemmer Blanke:	8 stemmer

4.5. Potentiel ekstra kontingent opkrævning - Asfalt

Der er behov for en kommende reparation af Islandshøjparken/Nivåhøj vejen/stamvejen, der fører ned til Rosenhøj, politistation m.fl.. Dette er tidligere blevet belyst af vores eksterne vurderingsmand i hans tilstandsrapport.

Det er VIBO, som ejer vejen, men eftersom vores grundejerforening ligger ud til samme vej, er der et krav om, at vi skal være med til at betale for anlægsudgifterne i forbindelse med reparation af vejbelægningen.

Rosenhøj og andre, som benytter vejen, skal ikke være med til at betale disse omkostninger, eftersom de ikke ligger ud til vejen, men for enden af vejen.

Kommunen skal nu vurdere vejens tilstand og vil herefter sende den i høring.

Der er tale om en ekstraordinær kontingentopkrævning i 2023 på maksimalt dkk 1.210 per bolig.

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmetal:

Medlemmer For: 44 stemmer

Medlemmer Imod: 2 stemmer

Medlemmer Blanke: 3 stemmer

4.6. Tilbagebetaling af lån

Bestyrelsen fremsatte dette forslag om at nedbringe vores gæld til Andel Lumen ved at indbetale med en ekstraordinær indtægt fra affaldstilskud i 2022 samt et evt. driftsoverskud og en del af bank indestående fra 2023 i 2 forslag, nemlig forslag "A", hvor det godkendte affaldstilskud fra kommunen benyttes til nedbringelse af gæld til Andel Lumen, samt forslag "B" hvor et evt. driftsoverskud og en del af bank indestående fra 2023 benyttes til nedbringelse af gæld til Andel Lumen.

Det blev oplyst at gælden/lånet er på dkk 400.000 og lige omkring en rentesats på 3,3% p.a.

Det blev aftalt, at der skulle stemmes individuelt på de to forslag. Første afstemning om forslag "A" blev vedtaget med følgende stemmetal:

Medlemmer For: 39 stemmer

Medlemmer Imod: 6 stemmer

Medlemmer Blanke: 6 stemmer

Forslag "B" blev diskuteret blandt de fremmødte beboere og bestyrelsen valgte derfor at trække dette forslag tilbage.

5. Vedtagelse af vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsesformanden gennemgik vedligeholdelsesplanen (10 år), som var udsendt med indkaldelsen. På foranledning blev det belyst, hvorfor grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde legepladserne, eftersom de er offentligt tilgængelige. Legepladserne skal synes en gang om året.

Vedligeholdelsesplan blev vedtaget med følgende stemmetal:

Medlemmer For: 53 stemmer

Medlemmer Imod: 0 stemmer

Medlemmer Blanke: 6 stemmer

6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og evt. indskud.

Kim, grundejerforeningens bestyrelsesformand, gennemgik bestyrelsens budgetforslag 2024. Bestyrelsen fremsatte et forslag om en kontingentfastsættelse pr. bolig til dkk 7000 p.a. samt fastsættelse af haveleje til dkk 2150 p.a.

Budgettet 2024 blev enstemmigt godkendt efter gennemgang af punkt 3, om vedtagelse af budgetforslag for 2024, på dagsordenen.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Der var 2 bestyrelsesmedlemmer på valg nemlig:

Joachim Theisen Møller (kasserer), som ikke ønsker genvalg, samt Bente Arberg (næst formand), som ønsker genvalg. Theo Askov valgte at udtræde af bestyrelsen i oktober 2022.

Bente Arberg, Hyldehøj 27, blev enstemmigt genvalgt. Herudover blev Frederik, Pilehøj 32, enstemmigt valgt ind i bestyrelsen. Han er til daglig landbrugskonsulent.

John, Hyldehøj 26, blev enstemmigt valgt til suppleant.

Bestyrelsen vil konstituere sig efter generalforsamlingen.

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af Pernille Alberg som intern revisor. Hun blev enstemmigt genvalgt.

9. Valg af administrator

Det blev vedtaget, at DEAS A/S benyttes som administrator indtil næste ordinære generalforsamling med følgende stemmetal:

Medlemmer For: 56 medlemmer

Medlemmer Imod: 0 medlemmer

Medlemmer Blanke: 3 medlemmer


Kim Klarskov Sjælland
Formand
24 maj 2023, Nivå


Katja Scharmann
Dirigent
25 maj 2023, Nivå