

12.august 2007

Referat fra bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Øresundshøj den 18. september 2007.

Til stede var:

Allan Løvgreen, formand

Thomas Hansen, kasserer

Mads Mortensen

Sarah DeMasi

Signe Ebbesen, suppleant, referent

Følgende punkter var på dagsordenen:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 2. august.
3. Status på henvendelser fra ejere/beboere
4. Status på indbetalinger af kontingent fra ejere i 1. og 2. etape; grundejerforeningens økonomi
5. Status på etablering af legepladser
6. Status på fællesarealerne, og i den forbindelse drøftelserne med Hoffmann
7. Status på henvendelserne til Hoffmann
8. Status på udbedring af fejl og mangler – både udvendigt og indvendigt
9. Status på "gennemgående sager": etablering af lofttrum; vinduer; terrassedøre; skure – farve og isolering; hoveddøre
10. Status på Kontaktoplysninger til ejerne og Nyhedsbrevets omdeling
11. Status på "nabo-problemer"
12. Status på hjemmeside – mødet med Rasmus; hvad skal der på hjemmesiden; hvor langt er vi osv.
13. Foreningens advokat
14. "Telefontid" for formanden/bestyrelsen
15. Drøftelse af, om bestyrelsen skal have "telefonvederlag"
16. Status på opsætning af bøjler og skiltning
17. Drøftelse af hegn – igen
18. Nedsættelse af IT-, tele- og tv-udvalg
19. Fastsættelse af en dato for generalforsamling
20. Grundejerforeningens kalender for resten af dette år og næste år (fastelavn, Sct. Hans, fælles sommerfest, sensommervejfest, fælles havedag, juletur mv.)
21. Plan for fælles arbejdsdag d. 29. september
22. Kommunikation internt i bestyrelsen
23. Ændring af fast mødedag
24. Forslag om samlet "bekymret" henvendelse til politichef og/eller borgmester angående knallertfærdsel på stisystemer og generel ro og orden i området.
25. Evt.

Ad 1.

Dagsorden blev godkendt.

Ad 2:

Referatet fra mødet den 2. august 2007 blev godkendt.

Ad.3:

Allan har haft 2 henvendelser fra beboere/ejere, som han har besvaret telefonisk.

Mads har haft en henvendelse, som han har besvaret pr. mail. Mads har desuden haft en naboklage, jf. pkt. 11.

Thomas har haft en henvendelse vedrørende balladen i Nivåcentret. En familie, der har købt hus her, er bekymret og usikre på, om de vil lade deres børn vokse op her. Thomas har talt med dem og forklaret, at vi her i beboelsen ikke mærker noget til problemerne i Nivåcentret.

Thomas har desuden fået en henvendelse fra Winnie Daugaard, der gerne vil være med i grundejerforeningens fest-/arrangementsudvalg.

Signe har haft en henvendelse vedrørende gæster til ejere i bebyggelsen, der kører race på vejen for enden.

Sarah har fået en række henvendelser vedrørende vinduer og døre. Hun har sendt en kopi af referatet fra beboermødet med Niels Haldor Bertelsen.

Bestyrelsen var snig om at orientere om problemerne med døre og vinder på den næste generalforsamling, samt i perioden indtil da at orientere nye beboere om de typiske problemer med husene.

Bestyrelsen drøftede kort behovet for at have en formand, der er bosat i Øresundshøj og som kan tage dialogen med Hoffmann og beboerne direkte. Bestyrelsen var på den baggrund enig om at ændre sin konstituering, indtil Allan flytter ind. Thomas blev valgt som midlertidig/fungerende formand. Signe varetager indtil videre posten som kasserer.

Ad. 4:

Grundejerforeningen har en fornuftig økonomi. Der står på nuværende tidspunkt omkring 100.000,00 kr. på kontoen.

Der er 12 parceller i etape 1, der ikke har betalt kontingent. Thomas formulerer en rykkerskrivelse, der udsendes til de pågældende snarest.

Beboerne i etape 2 er først nu begyndt at flytte ind, og bestyrelsen var derfor enig om, at rykkerskrivelser til etape 2 afventer indtil videre.

Det blev aftalt, der fremover pålægges et rykkergebyr på 150,00 kr. pr. rykkerskrivelse. Dette vil fremgå af næste nyhedsbrev.

Ved indbetaling af kontingent skal man anføre sin adresse, dvs. vejnavn og husnummer (eksempel Hyldehøj 19).

En ejer i etape 1 var ved en fejl kommet til at betale 20.000 kr. for meget i kontingent. Beløbet er tilbagebetalt til den pågældende. Han har efterfølgende indbetalt kontingent for år 2007 endnu engang. Thomas kontakter ham for at høre, om han vil have beløbet tilbage nu, eller om det skal krediteres for næste år.

Ad. 5:

Legepladserne leveres i uge 39.

Bestyrelsen har lovet at sende Lars Lej en oversigt over placeringen af legeredskaberne. Sarah udarbejder en tegning, som sendes til dem.

Vedrørende opsætning af legehuse på legepladserne blev bestyrelsen enig om ikke at købe legehuse hos Lars Lej, da de er for dyre, men i stedet for undersøge andre muligheder.

For så vist angår legepladser til Pilehøj, skal det undersøges, om arealerne er klar til opsætning af legeplads om 8 uger. Sarah kontakter Hoffmann med henblik på en afklaring.

Betaling af legepladserne – regningen skal sendes til Hoffmann A/S, ved Kaj Lorentzen.

Hoffmann har meddelt, at det ikke er nødvendigt at klargøre legepladsarealet på Hyldehøj yderligere, men Sarah kontakter alligevel Gert Olsen med henblik på en endelig afklaring.

Ad. 6: Der er ikke sket noget videre i forhold til etablering af fællesarealerne. Bestyrelsen var enig om, at kontakte Hoffmann med henblik på fastsættelse af en ny mødedato, hvor den primære drøftelse skal være overtagelse af fællesarealerne.

Ad. 7:

Aftalt, at bestyrelsen har en kanal til Hoffmann. Som fungerende formand bliver det Thomas, der varetager kontakten med Hoffmann. Signe laver en opsamling på alle henvendelser til og udeståender med Hoffmann til Thomas.

Ad. 8:

Det går stadig for langsomt med udbedringen af fejl og mangler, både indvendigt og udvendigt. Det er opfattelsen, at fejlene bliver udbedret efter et princip om, at den der råber højest, får hjælp først.

Bestyrelsen vil forsøge fortsat at presse på, for at få sat mere fart på udbedringen af fejl og mangler.

Ad 9:

Skure: Hoffmann vil have ændret vedtægterne, så det fremgår, at træværket skal være grønt i stedet for hvidpigmenteret. De forventer at rejse forslag herom på næste generalforsamling. Bestyrelsen var enig om at fastholde, at skurene skal hvidpigmenteres, som det står i vedtægterne. Bestyrelsen agter at tage drøftelsen med Hoffmann på (forhåbentligt) næste møde.

Bestyrelsen var enig om at rette henvendelse til Hoffmann om montering af vandnæser og vindskeer på skurene, for at sikre dem mod vind og vejr. Hvis anordningerne ikke monteres må det forventes, at træværket på sigt vil tage skade.

Loftsrum i huse på 2 etager: Der er ikke sket noget på området. Rygtet vil, at det er for dyrt for dem at montere loftrum i alle 2-etagers-husene, og at de derfor vil trække tilbuddet tilbage.

Bestyrelsen vil fastholde overfor Hoffmann, at alle 2-etagers huse, der har accepteret tilbuddet om etablering af et loftrum, skal have det etableret.

Ovenlysvinduer: Det blev foreslået, at grundejerforeningen ansøger kommunen om tilladelse til at etablere ovenlysvinduer. Der skal også søges tilladelse hos arkitekten. Bestyrelsen overvejer, om der skal gås videre med forslaget.

Terrassedøre/-vinduer: Der er problemer med terrassedørene, der er hæftet forkert. De er hæftet i vinduessiden, men de burde være hæftet ved vægen – vinduesrammerne kan ikke bære dørene.

Bestyrelsen følger op på spørgsmålet overfor Hoffmann.

Det forlyder, at der vil komme et tilbud på stormsikring på døre og vinduer. Bestyrelsen følger op herpå overfor Hoffmann.

Hoveddøre: Der er ikke sket noget med hoveddørene. Det kan overvejes, om bestyrelsen skal arbejde mod en fælles udskiftning af hoveddøre om nogle år.

Ad. 10:

Der er kun 2 husstande i etape 1, der har henvendt sig med kontaktoplysninger for at få tilsendt nyhedsbrevet elektronisk.

Det skal endnu engang understreges overfor alle, at nyhedsbrevet fremover kun udsendes elektronisk og derefter lægges på grundejerforeningens hjemmeside.

Ad. 11:

Der er blevet indbragt 2 sager om nabostridigheder for bestyrelsen.

Mads gengav kort problemet i sag 1 vedrørende larm, truende adfærd, løse hunde og manglende oprydning og vedligeholdelse af udearealer og gav en opsummering af status.

Dette gav anledning til en generel drøftelse af, hvornår bestyrelsen skal blande sig i naboproblemer.

Det kan være svært at sætte en grænse for, hvilke sager, bestyrelsen skal gå ind i, og hvilke sager, bestyrelsen ikke skal gå ind i. Bestyrelsen var derfor enig om at vurdere det fra sag til sag. Som udgangspunkt må dog henvises til, at der er tale om selvstændige ejerboliger, at bestyrelsen kun har kompetence til at tage sig af fællesarealer og fælles anliggender, og at man derfor må henvise ejer/beboere til politiet, såfremt der er problemer.

For så vidt angår hunde, der løber løse på området, undersøger Signe reglerne i politivedtægten om førelse af hunde i snor, samt oprydning af hundens efterladenskaber.

Thomas gengav kort problemet i sag 2 vedrørende manglende oprydning og vedligeholdelse af udeareal, og gav en opsummering på status. Sagen er gået i sig selv igen, da der er blevet ryddet op på området. .

Ad. 12:

Bestyrelsen var enig om, at at Rasmus har lavet et godt stykke arbejde med hjemmesiden. Siden er informativ og let at overskue. Sarah stillede forslag om, at Rasmus skulle have en "lille erkendlighed" for sit arbejde. Det blev aftalt, at Mads køber lidt vin/whisky for max. 1.000,00 kr. til ham.

Det blev aftalt, at holde et "bruger-intro-møde" med Rasmus søndag den 30. september, kl. 14.00. Vi vil gerne have sat en boks med de seneste 5 indlæg frem på forsiden, samt have et underpunkt med "Arrangementer". Derudover har vi allerede en hel del materiale, vi skal have lagt på. Derudover vil vi gerne have et billede af nogle af husene på forsiden.

Bestyrelsen drøftede lon on til hjemmesiden og var enig om, at brugernavne til hjemmesiden skal være vejnavn og husnummer, men at man selvfølgelig selv vælger sit log on.

Thomas, Sarah, Signe og evt. Allan deltager i mødet med Rasmus den 30. september.

Ad. 13:

Mads har kontakt til en advokat hos Kromann Reumert. Han undersøger priser samt muligheden for, at advokaten kan sidde med ved generalforsamlingen som dirigent.

Thomas og Signe undersøger alternativer, som fremlægges på næste bestyrelsesmøde.

Ad. 14:

Bestyrelsen var enig om, at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for en fast telefontid.

Der er dog behov for en ny telefonliste over bestyrelsesmedlemmer. Signe samler nye data ind til listen.

Det blev aftalt, at der skal laves en "Kontakt bestyrelsen"-funktion på hjemmesiden, og at alle mail, der indsendes via denne funktion, skal distribueres til alle i bestyrelsen. Den, der svarer på henvendelsen sørger for at orientere alle andre bestyrelsesmedlemmer, så der ikke svares 2 gange på samme henvendelse.

Ad. 15:

Bestyrelsen var enig om, at der ikke er behov for fastsættelse af et telefonvederlag mv. til formanden og den øvrige bestyrelse. Det vil blive anført i næste nyhedsbrev, at hverken formand eller bestyrelse modtager vederlag for deres arbejde.

Ad. 16:

Skilte med angivelse af legeareal: Vejdirektoratet har oplyst, at skilte kan fås, hvis vejen er indrettet til det. Kontakten ved Vejdirektoratet har lovet at bistå os i forløbet, men vi skal indsende billeder af og tegninger over området. Sarah tager billeder af området, men tegningerne skal vi have fra Hoffmann. Signe har kontakten Karina Larsson herom, men har ikke hørt noget svar. Aftalt, at der skal rykkes for tegningerne, så vi kan komme videre i forløbet. Thomas kontakter Hoffmann. Sarah arbejder videre med Vejdirektoratet.

Bestyrelsen drøftede kort mulighederne for at få rykket legepladserne ned for enden af vejene (i den lukkede ende af hesteskoene), så bilerne ikke skal køre gennem legearealerne for at komme til parkeringspladserne.

Det blev aftalt, at Signe kontakter arkitekten om mulighederne herfor.

I forlængelse heraf blev bestyrelsen enig om også at spørge arkitekten om hans holdning til opsætning af hegn i skellene mellem husene. Signe forhører sig også om denne mulighed.

Fartdæmpende bøjler ved stisystemerne: Bestyrelsen mener, det er i grundejerforeningens interesse, at få opsat fartdæmpende bøjler ved indgangsstierne mod hovedstien, samt på selve hovedstien. Sarah undersøger mulighederne for at få opsat bøjler hos både politi og kommune.

Sarah vil i den forbindelse også forhøre sig om reglerne for knallertkørsel på hovedstien ud for Grundejerforeningen.

Ad. 17:

Signe undersøger arkitektens holdning til opsætning af hegn i skellene mellem husene.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for opsættelse af andre former for hegn end bøgehæk, både af hensyn til hundejere og af hensyn til mulighederne for læ, privatliv mv. Bestyrelsen fastholder, at der ikke må opsættes andre former for hegn. Ejere, der er utilfredse med den nuværende afskærmning, opfordres derfor til at opsætte en fuldvoksen bøgehæk i stedet for de unge planter. Det skal dog bemærkes, at hækken, jf. hegnsloven, ikke må udskiftes i skel mellem 2 eller flere huse, medmindre alle parter er enige herom.

Ifølge hegnsloven, må beplantning mv. i skel max være 1, 80 m. Bestyrelsen vil orientere herom i det førstkommande nyhedsbrev.

Ad. 18:

En ejer i etape 2 har henvendt sig vedrørende etablering af en fælles IT- og Teleløsning. Han vil gerne deltage i et IT- og Teleudvalg, og undersøge mulighederne for fælles løsninger.

Sarah og Alessandro har tidligere undersøgt mulighederne herfor. Resultatet er, at det bedre kan betale sig at oprette fælles løsninger, når også 3 etape er flyttet ind og kan være med. Der er tidligere blevet orienteret herom i et nyhedsbrev.

Bestyrelsen var enig om på den førstkommande generalforsamling at stille forslag om nedsættelse af et IT- og Teleudvalg. Der vil blive orienteret herom i næste nyhedsbrev.

Derudover vil der i nyhedsbrevet blive orienteret om mulighederne for at vælge Full-rate.

Interesserede parter kan henvende sig til Sarah.

Ad. 19:

Fundamentet til 3 etape er støbt, og hele 3 etape kan derfor deltage i en generalforsamling. Bestyrelsen var enig om at lægge generalforsamlingen primo år 2008. Følgende datoer undersøges:

- Onsdag den 30. januar 2008
- Torsdag den 31. januar 2008
- Mandag den 4. februar 2008
- Tirsdag den 5. februar 2008
- Torsdag den 7. februar 2008.

Generalforsamlingen finder sted fra kl. 19.00 til kl. 21.30.

Signe undersøger mulighederne for at låne et lokale på Nivå Central Skole eller ved Nivå Kirke.

Signe laver udkast til en indkaldelse til generalforsamlingen til næste bestyrelsesmøde.

Ad. 20:

Der nedsættes en arrangementsgruppe, bestående af Winnie (etape 2), Louise (etape 1), Sarah (etape 1) og Signe (etape 2), som skal se på afholdelse af diverse sociale arrangementer i grundejerforeningen.

Bestyrelsen var enige om at lægge juletræsarrangementet søndag den 25. november 2007 (er blevet ændret til den 1. december), og fastelavnsfesten søndag den 3. februar 2008.

Bestyrelsen var enig om, at det vil være ok at opkræve et tilmeldelsesgebyr for julearrangementet på max 10 kr. pr. barn og 15 kr. pr. voksen. Bestyrelsen undersøger, om det er muligt at fremskaffe en stor grill, en stor gryde samt evt. bålsteder til luning af æbleskiver, kakao og gløgg.

Fastsættelse af datoerne for sommerfest og vejfester mv. overlades til arrangementsgruppen.

Bestyrelsen var enig om at bede arrangementsgruppen undersøge mulighederne for leje evt. indkøb af et antal festpavilloner.

Ad. 21:

Bestyrelsen blev efter nærmere overvejelser enig om at aflyse den fælles "havedag", da det i princippet er Hoffmanns ansvar at ren- og vedligeholde fællesarealerne. Der vil udgå meddelelse herom snarest.

Ad. 22:

Blev ikke drøftet.

Ad 23:

Det blev besluttet at ændre den faste mødedag til den 2. tirsdag i hver måned – indtil videre. Det må forventes, at der primo/medio det nye år ikke længere er behov for et møde hver måned.

Næste møde holdes tirsdag den 9. oktober, Der blev ikke aftalt et sted (men Signe lægger gerne hus til).

Ad. 24:

Bestyrelsen var enig om at gå videre med ideen om en henvendelse fra grundejerforeningen til borgmesteren om problemerne med knallertkørsel på stierne. Sarah laver et udkast til næste møde.

Ad. 25:

Bryllup på fællesarealerne: Der er kommet en anmodning om tilladelse til at afholde bryllup på fællesarealerne ud for den blok i etape 1, der vender ud mod søen. Der ansøges om tilladelse til at opstille et festtelt med bund og sider til 70 mennesker på græsset. Det forventes, at teltet skal stå der i minimum 4 døgn.

Bestyrelsen drøftede anmodningen, opstillede argumenter for og imod, og blev enig om, at afslå anmodningen med en henvisning til, at der på nuværende tidspunkt ikke er vedtaget et ordensreglement for anvendelse af fællesarealerne, men at de vil være velkomne til at stille forslag om muligheden for at benytte fællesarealerne til afholdelse af private fester på generalforsamlingen. Det må dog forventes, at såfremt et sådant forslag bliver vedtaget, vil det pågældende område blive udlagt som fremtidigt "festareal", da det er det område, der egner sig bedst til opstilling af festtelte.

Et forslag om benyttelse af fællesarealer til private fester mv. skal indeholder regler om genoprettelse af fællesarealet (græs, beplantning), regler om støj mv., før det kan komme i betragtning til ordensreglementet.

Varmepumper: Opsætning af en varmepumpe vil koste ca. 30.000 kr. pr. husstand. Det er kutyme, at alle nye huse får sådan en monteret, men af en eller anden grund, er det ikke sket her. Med en varmepumpe, kan der spares mange penge på opvarmning af husene.

Sarah undersøger priser mv. på varmepumper og opsætning heraf.

Udsugning: Ventilationen/udsugningen på badeværelserne og toiletterne er så kraftig, at den suger al varmen ud af huset. På grund af den voldsomme udsugning, har husene fået energimærke D.

Bestyrelsen var enig om at kontakte Hoffmann for at alle kan få gjort noget ved udsugningerne.

Teknisk overtagelse: Som køber af et nyt hus har man ret til og krav på at få levet en teknisk overtagelse/overdragelse af huset. Det er de færreste, der er klar over dette, og bestyrelsen vil derfor orientere herom i det næste nyhedsbrev.

Næste møde:

Næste møde er den 9. oktober 2007, (hos Signe, Pilehøj 10?).

11/12-07



