

GRUNDEJERFORENINGEN ØRESUNDSHØJ

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Godkendelse af revideret regnskab for regnskabsåret 2008, jf. bilag 1
4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra grundejerforeningens medlemmer
 - a. Anlæggelse af træterrasser på fællesareal – forslag om privat brugsret til del af fællesareal, jf. bilag 2
5. Vedtagelse af budget og bidrag til grundejerforeningen for regnskabsåret 2009, jf. bilag 3.

Der er opstillet to alternative budgetforslag med 2 forskellige bidrag. Der stemmes om forslagene i følgende rækkefølge:

 - a. Budgetmodel A, fuld service, bidrag 6.776,00 kr.
 - b. Budgetmodel B, ekstern service kombineret med beboerdeltagelse, uændret bidrag (4.331,00 kr.)
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter. Følgende poster er til valg:
 - a. Et bestyrelsesmedlem skal vælges for 2 år
 - b. Tre bestyrelsesmedlemmer skal vælges for 1 år
7. Valg af revisor og revisorsuppleanter
8. Udvalg
9. Eventuelt

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 19. MAJ 2009

1. Valg af dirigent

Henning Biil blev enstemmigt valgt som dirigent. Henning konstaterer at generalforsamlingen er indkaldt lovligt idet indkaldelsen er omdelt til alle husstande og udsendt til øvrige ejere sidste weekend i april.

For at generalforsamlingen er beslutningsdygtig, skal der være 2/3 af de stemmeberettigede repræsenteret. Der er 126 huse og deraf 4 restanter. 2/3 af 122 er 82. Der er repræsenteret 66 huse ved fremmøde eller fuldmagt. Derudover har Hoffmann givet fuldmagt til deres 17 stemmer. Vi er således 83 stemmer og generalforsamlingen er dermed beslutningsdygtig. Henning Biil anbefaler, at bestyrelsen overvejer at ændre bestemmelsen i vedtægterne, således at generalforsamlingen er beslutningsdygtig ved 50% fremmøde i stedet for de nuværende 2/3.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Beretningen er omdelt til alle huse og er desuden lagt på Grundejerforeningens hjemmeside. Formanden Jesper Møller gennemgår hovedpunkterne.

Problemerne med mangler på fællesarealerne nævnes og formanden henviser til den rapport, som landskabsarkitekt John Norrie har udarbejdet for Grundejerforeningen. Jesper nævner at driften ikke vil kunne overdrages til ekstern leverandør pga. graverende mangler. Derudover udestår også kommunens godkendelse af arealerne.

Formanden gennemgår kort økonomien og nævner, at der har været et overskud på 232.000 kr. for 2008.

Overskuddet skyldes primært at der ikke har været afholdt udgifter til drift af fællesarealerne. Dette som følge af at arealerne endnu ikke er overtaget fra Hoffmann.

Jesper fortæller at bestyrelsen i foråret besluttede at handle på problemerne omkring indtrængen af vand og skimmelsvamp i kvistene samt undersøge tagenes konstruktion, da der var mistanke om at udluftningen ikke var udført korrekt. Bestyrelsen vurderede at problemerne med kviste, vinduer og tage vedrørte alle huse i Grundejerforeningen og dermed kunne betegnes som fælles anliggender. Bestyrelsen rekvirerede derfor undersøgelser fra BMT og rapporterne blev gjort tilgængelige for alle medlemmer af Grundejerforeningen på hjemmesiden.

Formanden kommer ind på den dialog, der har været med Hoffmann. Bestyrelsen har fungeret som sparring på den kommunikation, Hoffmann løbende har udsendt til ejerne. Samarbejdet har fungeret godt, og der har været en konstruktiv og positiv dialog.

På forrige generalforsamling blev der defineret nogle arbejdsgrupper, men kun få af grupperne er reelt kommet i gang med arbejdet. Parkeringsudvalget gik godt i starten, men er strandet. Festudvalget har stået for flere arrangementer – sommerfest, julefest og fastelavnsfest. Det bliver forsøgt på denne generalforsamling at redefinere de arbejdsgrupper, der er interesse for at fortsætte. Punkt 8 i dagsordenen vender tilbage til dette.

GRUNDEJERFORENINGEN ØRESUNDSHØJ

For at sikre Grundejerforeningens medlemmer dækning ved evt. skader der måtte ske på fællesarealerne, har bestyrelsen valgt at tegne en ansvarsforsikring.

Spørgsmål, forslag og kommentarer fra medlemmerne

- Louise (Hyldehøj) foreslår at der hyres hjælp udefra til at få opsat de sidste parkeringskilte, så vi kan få afsluttet opgaven.
- Der er spørgsmål til om det er muligt at opsætte fartbegrænsende foranstaltninger på nordstien op mod højen, sådan at cross maskiner og knallerter er nødt til at nedsætte farten. Jesper forklarer at Kommunen skal godkende arealerne og stierne før end vi kan få opsat kilte og lavet fartbegrænsninger. Det skal undersøges om "nordstien" hører til Grundejerforeningen eller det er Kommunens sti. Thomas (tidligere formand) mener det er Hoffmann, der har anlagt stien, men at det er Kommunens sti. Dette skal undersøges nærmere.
- Der spørges til om bestyrelsen har overvejet at igangsætte syn og skøn på fællesarealerne, da der tilsyneladende ikke er sket noget siden gennemgangen med Hoffmann i september 2008. Jesper forklarer at bestyrelsen har meddelt Hoffmann at syn og skøn igangsættes såfremt de ikke tager action på afklaring, planlægning og igangsætning af mangeludbedringen. Vi vil dog afvente at processen omkring udskiftningen af vinduerne kommer godt i gang, før vi går videre i processen.
- Lone (Hyldehøj) tilbyder at påtage sig nogle af opgaverne med at følge op på de udeståender, der er ift. Kommunen.
- Kan man tage kontakt til nogle politikere for at skubbe til processen omkring fællesarealerne? En af medlemmerne kender en nøgleperson i Kommunen og kan måske hjælpe med at skubbe på ad den vej.
- Henning Biil svarer til dette at taktikken i ft. kontakten til Kommunen er, først at gå til embedsmændene og dernæst til politikerne. Vi forsøger stadig at få kontakt via embedsmændene. Flere beboere er enige i, at det vil nytte at køre på med alle midler. Andre vurderer at vi skal afvente at vores boliger bliver i orden først.
- Der kommer et forslag om selv at lave nogle fartnedsættende foranstaltninger på stierne, så vi undgår den farlige knallertkørsel indtil vi får Kommunen i tale.

3. Godkendelse af revideret regnskab for regnskabsåret 2008, jf. bilag 1

Dorte (Hyldehøj) gennemgår driftsregnskabets hovedposter samt egenkapitalen. Foreningens nuværende egenkapital er nødvendig af flere årsager og Dorte forklarer hvorfor:

- Størrelsen af udgifterne til el er fortsat usikre, da vi ikke har fået oplysninger om leasing aftalen fra Hoffmann
- Udgifter ift. evt. syn og skøn sag på fællesarealerne (50.000 kr.)
- Usikkerhed om værdiansættelsen af fællesarealerne mht. ejendomsskat (ca. 86.000 kr.)
- Udgifterne til snerydning kan variere meget fra år til år
- Udgifterne til drift af fællesarealerne kan variere afhængig af den løsning og leverandør vi vælger
- Cash flow – vigtigt at vi har en "buffer" fordi der er forskel på budget år/regnskabsår og kontingentets forfalddato (1. juni)

AFSTEMNINGRESULTAT: Regnskabet godkendes enstemmigt.

Spørgsmål, forslag og kommentarer fra medlemmerne

- Bemærkning fra et af medlemmerne omkring vores el forsyning: Alle husstande kan overdrage deres stikledning fra hovedledningen til DONG. Det er ikke noget Grundejerforeningen kan gøre - det skal den enkelte ejer gøre. Det koster ca. 30 kr. om året.

4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra grundejerforeningens medlemmer

a. Anlæggelse af træterrasse på fællesareal – forslag om privat brugsret til del af fællesareal, jf. bilag 2

Forslaget om brugsret til træterrassen Pilehøj 26 motiveres af forslagsstilleren Susanne Wærling Kirchner.

Spørgsmål, forslag og kommentarer fra medlemmerne

- Et af medlemmerne mener, at hvis man giver lov til det for én, så vil der ske et generelt skred. Bekymring om hvad der så vil blive det næste, der bedes om tilladelse til af lignende ting?
- Jesper (Hyldehøj) nævner Kommunens krav om at området skal være "grønt område" – jf. lokalplanen.

GRUNDEJERFORENINGEN ØRESUNDSHØJ

- *Det diskuteres om der til næste generalforsamling skal stilles et forslag om at Grundejerforeningen kan sælge området fra til de 6 ende rækkehuse (type B), der har den omtalte udstykning. Alternativt kan Grundejerforeningen vælge at udleje området til de pågældende ejere, men dette skal besluttet af generalforsamlingen. Der er opbakning fra flere medlemmer til at sælge eller udleje det.*
- *Signe (Pilehøj) nævner at det kan blive bekosteligt at udstykke arealerne? Udgifter til landmåler, arbejdsindsats mv.*
- *Det foreslås at der nedsættes et udvalg, der kan komme med et forslag til en løsningsmodel til næste generalforsamling? Flere bakker op om den løsning, hvor vi får afdækket hvilke konkrete problemer der er bl.a. ift. Kommunen.*
- *Et medlem kommenterer på Kommunens krav om udlægning til grønt areal og mener dermed at terrassen er ulovligt opført.*
- *Et andet medlem tilføjer en kommentar omkring grundstørrelserne ift fællesarealets størrelse og nævner at der i lokalplanen kan ligge nogle begrænsninger, der betyder at vi ikke kan øge andelen af de private matrikler.*
- *Et andet forslag bringes op. Mulighed for at lave en beplantning på hjørnet, der sikrer "privat fred" op til vinduerne.*
- *Der er en fælles forståelse på generalforsamlingen om at diskussionen kun handler om de 6 ende rækkehuse med disse specielle udstykninger. Derfor bør det ikke give anledning til at ejere af andre typer end B-huse henvender sig med forespørgsler om ændring af deres udstykninger.*
- *Det nævnes at der med henblik på fremtidige tvister er vigtigt, at der er klarhed for alle om hvilke regler der gælder.*
- *Der mangler opbakning fra andre 6 huse til at finde en fælles langsigtet løsning.*

AFSTEMNING

Afstemning igangsættes. Henning opsummerer hvad der stemmes om:

1. Brugsret tidsbegrænset
2. Brugsret for et år til der er sket afklaring

Et udvalg kan også etableres – det hører i så fald under punkt 8.

Henning præciserer at det kun er Susannes grund (Pilehøj 26), der stemmes om.

RESULTAT

Afstemning 1: 34 stemmer imod og forslaget er dermed nedstemt

Afstemning 2: 44 stemmer for, 12 stemmer imod, 27 hverken for eller imod. Brugsret for et år er vedtaget.

5. Vedtagelse af budget og bidrag til Grundejerforeningen 2009

Dorte præsenterer de to budgetforslag og fortæller om baggrunden for de to forslag. Budgetforslag A (al vedligeholdelse købes fra ekstern leverandør) og Budgetforslag B (kombination hvor vedligeholdelsen delvis købes fra ekstern leverandør og delvis leveres af beboerne ved to årlige arbejdsdage)

Spørgsmål, forslag og kommentarer fra medlemmerne

- *Budgetforslag A er en relativt stor udgift og da vi nok ikke kan nå at få fællesarealerne afklaret i år, skal vi hellere vente med det høje kontingent.*
- *Der udtrykkes opbakning til arbejdsweekender, men også en kommentar om, at det altid er de samme, der kommer til arbejdsweekender.*
- *Kunne man overveje "bøde" for ikke at deltage, eller sætte kontingentet ned for dem, der deltager?*
- *Bestyrelsen fortalte om sine overvejelser i den forbindelse. Ikke bøde da det er svært at for bestyrelsen at administrere. Bestyrelsen ønsker ikke være "politi" i forhold til deltagelse i arbejdsdagene.*

AFSTEMNING:

Der stemmes om følgende forslag:

Forslag A1: Fuld service løsning, hvor alle betaler det høje kontingent

Forslag A2: Alle betaler som udgangspunkt det høje kontingent, men får reduktion hvis de deltager i arbejdsweekend

Forslag B: Lavt kontingent hvor vedligeholdelsen delvis købes udefra og delvis leveres af beboerne ved 2 årlige arbejdsdage

GRUNDEJERFORENINGEN ØRESUNDSHØJ

RESULTAT:

Forslag A1: 14 for, 3 hverken eller, resten imod.

Forslag A2: 5 for, 1 hverken eller, resten imod.

Forslag B: 12 imod, 4 hverken eller, resten for. Forslag B er vedtaget. Kontingentet for 2009 er dermed fastsat til kr. 4.331.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Claus (Pilehøj 32) fortsætter ikke

Jesper (Hyldehøj 32) fortsætter

Dorte (Hyldehøj 13) fortsætter

Signe (Pilehøj 10) fortsætter ikke

Bettina Vendelbo (Hyldehøj 10) stiller op

Kasper Forsberg (Slåenhøj 20) stiller op

Anders Vej-Hansen (Pilehøj 11) stiller op

Lars Gerner Jensen (Slåenhøj 22) stiller op som suppleant

Den nye bestyrelse består herefter af Jesper Møller (Hyldehøj 32), Dorte Lützhøft Knudsen (Hyldehøj 13), Bettina Vendelbo (Hyldehøj 10), Kasper Forsberg (Slåenhøj 20), Anders Vej-Hansen (Pilehøj 11), Suppleant: Lars Gerner Jensen (Slåenhøj 22)

Den nye bestyrelse konstitueres efterfølgende og det beslutes hvilke medlemmer der sidder for hhv. 1 og 2 år.

Spørgsmål, forslag og kommentarer fra medlemmerne

- *En ejer giver opbakning til honorering af bestyrelsesmedlemmerne, en mere giver opbakning til et forslag om at honorere indenfor de skattemæssige rammer (ca. 3500 kr. pr. år) en opbakning mere.*
- *Etablering af udvalg og "styregrupper", så arbejdet kan uddelegeres til flere end bare bestyrelsen. Uddelegering for at aflaste en hårdt presset bestyrelse i de kommende år, hvor der stadig er ekstraordinære aktiviteter.*
- *Der opfordres til at nogle fra Slåenhøj stiller op, så alle veje er repræsenteret.*

7. Valg af revisor og revisor suppleant

Valg af revisor. Jörg Kutter (Pilehøj 31) fortsætter som revisor og Frederik Nielsen (Hyldehøj 32) fortsætter også som revisor suppleant.

8. Udvalg

Fællesareal, løsning til 6 hjørnehuse

Hyldehøj 25, Steen

Pilehøj 26, Susanne

Ingen indvendinger mod at udvalget etableres.

Hækstøtteudvalg,

Lone Green, Hyldehøj 24

Hans Askov Jensen, Hyldehøj 15

Markiseudvalg

Frederik Nielsen, Hyldehøj 33

Ulrik Vestenbæk, Hyldehøj 29

Tue Søborg, Hyldehøj 31

Per Hauge, Pilehøj 27

Fællesareal, drift

Indhente tilbud til drift af fællesarealer

Michael Espersen, Pilehøj 14

Thomas Skou Hansen, Hyldehøj 19

Allan Bugge, Slåenhøj 1

IT og tele udvalg

Marc Opheikens, Hyldehøj 36

Bo Hauge, Pilehøj 3

Bo Boesen, Pilehøj 2

Festudvalg

Pernille Nonboe, Hyldehøj 36

Winnie Daugaard Nielsen, Pilehøj 32

Maria Brostrøm, Pilehøj 6

Line, Slåenhøj ?

9. Eventuelt

Spørgsmål til boldspil. – er det på P-pladser eller er det fællesarealer generelt.