

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 20/3 2013 i grundejerforeningen Oxford Have

Til stede: 91 grundejere, heraf 25 repræsenteret ved fuldmagt af de samlede stemmeberettigede i grundejerforeningen (146 grundejere).

Antallet af fremmødte grundejere, er lavere end 2/3 stemmeberettigede (svarende til 98 stemmer), hvorfor væsentlige forandringer på denne ordinære generalforsamling, **ikke** kan beslattes endeligt, men kun foreløbigt. jvf. § 6.4 i grundejerforeningens vedtægter;

Til beslutninger om væsentlig forandring af Fællesejendom eller om salg af væsentlige dele af Fællesejendom, ændring af fordelingstal eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 6 uger, og på den kan forslaget – uanset antal fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Referent: Jan Peter Bjørnbak, Oxford Have 161

Formand Steen Krabbe bød velkommen til generalforsamling. Herefter blev generalforsamlingen indledt.

a) Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede advokat Jakob Busse som dirigent. Han blev enstemmigt valgt af generalforsamlingen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til § 6 i foreningens vedtægter. Forslag fra beboerne (senest 2 uger før GF) er indkommet rettidigt. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

b) Godkendelse af dagsorden

Generalforsamlingen godkendte dagsorden

c) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Indledning

Formand Steen Krabbe, Oxford Have 93, aflagde formandens årsberetning, her gengivet i stikord:

- bestyrelsen modtager 1.300 mails årligt, som behandles så hurtigt som muligt
- syn og skønsforretning vedr. udbedring af fliser er afsluttet
- henvendelser vedr. grundejeres gavle, har bestyrelsen forsøgt at håndtere løbende
- vedtægtsrevision har bestyrelsen været i gang med siden 2007, det har været lang tid på vej
- Oxford Have har mange hussalg, det er et attraktivt område
- skralderum, der blev opfordret til at rydde op, til glæde for alle
- snerydning har tidligere været omkostningstungt, men er reduceret grundet ny og bedre aftale
- ny vicevært er kommet til i efteråret 2012

- bestyrelsen kan kontaktes via bestyrelsesmail, ikke facebook
- gartner opgaver på fælles arealer er afsluttet fx. er nye bænke opsat
- arrangementer er altid godt for fællesskabet, såsom fastelavn, loppemarked, sommerfest etc.
- nyt hegn op mod Gyldenrisparket er etableret
- brugte bleer smides udenfor husene, opfordring til egne skraldespande
- fælleshus, bliv meget gerne bedre til at gøre rent efter brug
- ny retssag mod tidligere beboere grundet tinglyst udlæg i fællesområdet

d) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2012 med påtegning af revisor

Administrator Søren Høj Rasmussen fremlagde foreningens regnskab.

Regnskabet viser et overskud på kr. 81.780 og en egenkapital på kr. 780.751 Der er aktuelt hensat kr. 621.949 til vedligehold og hvis generalforsamlingen beslutter at årets overskud overføres til fremtidig vedligeholdelse, er samlet hensættelse oppe på 703.729 kr

Kommentarer til fællesområde, er bl.a. at udgifter til snebekæmpelse blev væsentlig lavere end budgetteret. Yderligere hensættes årligt kr. 20.000 til fremtidige ejendomsskatter på fællesareal.

Regnskabet blev herefter uden bemærkninger enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

e) Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år og prognose for det følgende år

Administrator Søren Høj Rasmussen fremlagde foreningens driftsbudget for 2012 og prognose for 2013.

Budget 2013 blev først sat til afstemning, efter alle forslag var gennemgået, for dermed at kende omfanget af udgifter, i tilfælde af at stillede forslag blev godkendt. Grundet flere vedtagne forslag, blev det foreslået at fællesbidraget hæves til kr. 1.765 (fra kr. 1.310), som slår igennem fra 3. Kvartal.

Altså kontingent stigning på 26%. Hensættelse til fremtidig vedligehold bibeholdes på kr. 300,-

Hertil kommer de udgifter, nogle grundejere har ifm sin andel i legeplads lånet.

Pr. andel 2013/14	1 kv. 13	2 kv. 13	3 kv. 13	4 kv. 13	1 kv. 14	2 kv. 14
Kontingent	1310	1310	1765	1765	1765	1765
Hensættelse	300	300	300	300	300	300
I alt	1610	1610	2065	2065	2065	2065

Budget og prognose blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

f) Forelæggelse af udkast til nye vedtægter ved advokat Peter Skau Andersen

Peter Skau Andersen (PSA) motiverede baggrunden for forenkelse og præcisering af grundejerforeningens nuværende vedtægter, bl.a. giver det højere værdisættelse at sit hus, hvis vedtægter er opdaterede. Forslag til ændringer blev gennemgået af PSA på storskærm. Revisionsforslag af foreningens vedtægter, er runddelt til alle grundejere inden generalforsamlingen, og der har været skriftlig spørgsmål / svar proces i perioden 24. januar og frem til den 17. februar 2013.

PSA svarede løbende på spørgsmål fra forsamlingen, især § 16 vedrørende vedligeholdelse gav grund til mange diskussioner og spørgsmål.

g) Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne

Forslag A.

Revision af grundejerforeningsvedtægter foreslået af bestyrelsen, som gennemgået af PSA.

Alle de vedtægtsændringer, som *ikke* havde givet anledning til diskussion, blev *foreløbig* vedtaget.

Følgende ændringer, havde givet anledning til diskussion og blev lagt op til uddybning samt individuel afstemning:

§ 3.1 *foreløbig* vedtaget (enstemmigt)

§ 6.3 *foreløbig* vedtaget (2 imod)

§ 6.10 *foreløbig* vedtaget (9 imod)

§ 16.4 forkastet

§ 16.5 forkastet

Forslag 1:

Der anlægges 5 fartdæmpende bump på P-pladsen mod Irlandsvej samt mod Transformerstation. Stinus motiverede kort sit forslag.

Forslaget blev forkastet (med stemmerne 31 for, og 35 imod).

Forslag 2:

Der anlægges kun 2 fartdæmpende bump, mellem fælleshuset og skattekisten.

Forslaget blev vedtaget (med stemmerne 61 for, og 25 imod).

Forslag 3: Udendørs bordtennisbord ved siden af fælleshus.

Forslaget blev vedtaget (med stemmerne 45 for, og 29 imod).

Forslag 4: Bevilling af kr. 50.000 fra grundejerforeningen til retssag omkring vinduesrammer

Forslaget blev vedtaget (med stemmerne 41 for, og 35 imod).

Forslag 5: Afsætte kr. 40.000 i 2013 budget til gummibelægning af vandrette flader og nederste lodrette kant på boldbanen.

Forslaget blev forkastet.

Forslag 6: Afsætte kr. 75.000 i 2013 budget til gummiprofil på skarpe kanter på boldbanen

Forslaget blev forkastet.

Forslag 7: At finansiere en komplet gummiindpakning af boldbanen ved betaling af engangsbeløb på kr. 1.000 pr. grundejermedlem.

Forslaget blev forkastet (med stemmerne 31 for, og 35 imod).

Forslag 8: At hvis der ikke opnås enighed om forslag 5, 6 og 7, finde et alternativ, og i 2013 budget findes en økonomisk ramme på kr. 45.000.

Forslaget blev vedtaget (med stemmerne 51 for, og færre imod).

Forslag 9: Forslag om udvidelse af "olie til haveskure ordningen"

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 10: Efterbeplantning af ligusterhækken og slyngplanter mod transformerstation, samt rydning af vilde planter.

Forslaget blev forkastet.

Forslag 11: Efterbeplantning af ligusterhækken og slyngplanter mod transformerstation, i områder hvor der ikke er nogen bevoksning.

Forslaget blev forkastet.

Forslag 12: Forslag om at forkaste § 16 i vores kommende vedtægter, i den nuværende form Morten Franci motiverede sit synspunkt

Forslaget blev forkastet.

Forslag 13: Forslag til vedtægtsændring af § 16.4

Tanja Kruse motiverede sit synspunkt. Se bilag 1

Forslaget blev foreløbig vedtaget da 2/3 af tilstedeværende stemte for (56 for, og 16 imod, 5 blanke).

Forslag 14: Forslag til vedtægtsændring af § 16.4 og § 16.5

Hans Ole motiverede sit synspunkt

Forslaget blev forkastet da 2/3 af tilstedeværende ikke stemte for (stemmerne 51 for, og 16 imod).

Note: forslag 14 blev i første omgang foreløbigt godkendt, men efter henvendelse fra forsamlingen, forkastede dirigenten foreslaget jvf. reglerne vedr. stemmeantal og fordelingstal. Dette skete inden afstemning omkring forslag 13.

Forslag 15 Forslag til forskellige formuleringer og dermed bredere udfaldsrum på § 16.5

Stinus motiverede sit forslag

Forslaget blev forkastet

Forslag 16 forskellige formulering og dermed bredere udfaldsrum på § 16.5

Stinus motiverede sit forslag. Se bilag 1

Forslaget blev foreløbig vedtaget (stemmerne 52 for, 11 imod, 7 blanke).

h) Valg af formand, medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Valg af bestyrelsesformand

Formand Steen Krabbe, Oxford Have 93 blev genvalgt (en periode på 2 år).

Heidi Lind Jensen, Oxford Have 13 udtrådte af bestyrelsen

Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Næstformand og kasserer Birgir Sigurðsson, Oxford Have 95 – blev genvalgt
- Ingolfur Palsson, Oxford Have 73 – blev genvalgt
- Jan Peter Bjørnbak, Oxford Have 161 – blev genvalgt
- Benjamin Sølberg, Oxford Have 281 – blev valgt

Herudover består bestyrelsen af

- Hans Ole Christensen, Oxford have 131 (ikke på valg)
- Stinus Jeppesen, Oxford Have 57 (ikke på valg)

Valg af suppleanter

Til suppleanter blev følgende enstemmigt valgt af generalforsamlingen

- Charlotte Kyvsgaard-Nielsen, Oxford Have 99
- Henrik Hjortsberg Nielsen, Oxford Have 251

i. Valg af revisor og suppleant for denne

Bestyrelsen indstillede revisionsfirmaet KJ Revision som revisor, der blev enstemmigt valgt af generalforsamlingen.

j. Valg af eventuel administrator

Bestyrelsen indstillede revisionsfirmaet Reviscan som administrator, der blev enstemmigt valgt af generalforsamlingen.

k. Eventuelt

Under punktet blev en række emner behandlet.

- Der blev spurgt om bestyrelsen har en forsikring, som dækker medlemmerne personligt mod stævninger, og svaret er ja.

- Ved gennemgang af § 16.4 gennemgik bestyrelsen et foreløbigt tilbud fra Skana Enterprise på skadeudbedring samt fremtidigt årligt gavl vedligehold – se bilag 2.

Bilag 1 - Foreløbig vedtagne Beboerforslag

Forslag 13

Vi vil gerne foreslå følgende vedtægtsændring:

Vedtægter Oxford Have

§16,4. pkt.

Grundejerforeningen sørger for og betaler for drift, vedligeholdelse (også vedligeholdelse som er nødvendig grundet skader på ejendommen, der er forårsaget af udefrakommende årsager eller skadegørende handlinger, hvor der ikke findes en ansvarlig skadevolder) (men ikke renhold) og fornyelse vedrørende gavle, der grænser op til Fællesejendom (ekskl. vinduer og vinduesrammer) samt fælles belysning.

Med venlig hilsen

Ulrik og Tanja Kruse

Forslag 16

16.5 Grundejerforeningen påser, at medlemmerne sørger for udførelse af drift, vedligehold, renhold og fornyelse vedrørende 3. etages gavle, der grænser op til anden eller andre ejendomme, og som ikke grænser op til Fællesejendom. Desuden påser Grundejerforeningen at medlemmerne sørger for udførelse af drift, vedligehold, renhold og fornyelse af hvide halvmure mellem naboer langs med facaderne, således at halvmurene til enhver tid fremstår i vel vedligeholdet og pæn stand.

Mvh OH57

Bilag 2 - Subject: VS: Oxford Have gavlv vedligehold og skadeudbedring, Date: Wed, 20 Mar 2013

Som aftalt fremsender jeg hermed en vurdering og ca. prisfastsættelse af årlige vedligeholdelses omkostninger af Stopudsede gavle i bebyggelse Oxford have.

Halvmure:

Isolerede gavle har en halvvæg mod haverne, som er massivt opmuret. Ligeledes er halvvægge i haver med cykelstativer massivt opmuret, disse vægge burde ikke skulle repareres. Kun hvis der opstår direkte kontakt kan der komme skader indenfor en 10 års periode.

Vedligeholdelse:

Vedligeholdelses graden vurderes til ca. 3-5% årligt. Svarende til **ca. kr. 20.000,- årligt ekskl. moms.**

Skader ikke indregnet. (da der som det fremgår i det ovenstående, kun opstår ved direkte kontakt)

Endegavle:

Isolerede gavle er opbygget med en isoleringsplade med en grundpuds med armeringsvæv, yderst er en afslutning puds, som er malet.

Gavlene fremstår med kontaktskader (tryksskader) og stres skader omkring vindues fals hjørner.

Gavlene med høj overbygning er opgjort til 28 stk. a ca. 68m², svarende til 1.904m²

Gavlene med lav overbygning er opgjort til 17 stk. a ca. 48m², svarende til 816m²

Sammenlagt vurderede m² i alt: 2.720m²

1. år

Skader pr. d.d.

Eksisterende skader pr. dd. udgør en vurderet udbedringsudgift **på ca. kr. 50.000,- ekskl. moms.**

Vedligeholdelse:

Vedligeholdelsesgraden på Stopuds er ca. 4-6% årligt. Svarende til **ca. kr. 50.000,- årligt ekskl. moms.**

I alt ca. kr. 100.000,- ekskl. moms.

Fremover årligt

Vedligeholdelse:

Vedligeholdelsesgraden på Stopuds er ca. 4-6% årligt. Svarende til **ca. kr. 50.000,- årligt ekskl. moms.**

Skader (der ikke er tryksskader – dybe skader) kommer ud over, og afhænger af omfang.

Derudover: (nedenstående oplyst pr. telefon d.d.)

Udførelser af sokler korrekt (kender ikke omfanget af hvor mange der ikke har dette?)

Beregning for en gavl:

(Højde) 90 cm x (bredden) 8,5-9 meter x kr. 1200,- + moms = **9720,- pr. endegavl ekskl. moms**

Med venlig hilsen / Kind Regards

Skana Entreprise a/s, Skebjergvej 4, Sydlængen, DK-2765 Smørum

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 20/3 2013 i grundejerforeningen Oxford Have,
er godkendt af:

X

Formand Steen Krabbe
Oxford Have 93, 2300 Kbh. S

X

Dirigent Advokat Jakob Busse
Ny Vestergade 17, 1471 Kbh. K