

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 25/3 2015 i grundejerforeningen Oxford Have, afholdt i Fælleshuset kl. 19.

Torsdag den 23. april 2015

Til stede: 38 grundejere, heraf 8 repræsenteret ved fuldmagt, af de samlede stemmeberettigede i grundejerforeningen (146 grundejere).

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig hvis 2/3 stemmeberettigede er fremmødt (svarende til 98 stemmer), generalforsamlingen var derfor IKKE beslutningsdygtig jf. § 6.4

Referent: Jan Peter Bjørnbak, Oxford Have 161

Fungerende formand Ingólfur Pálsson bød velkommen til generalforsamling. Herefter blev generalforsamlingen indledt.

a) Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede fungerende formand Ingólfur Pálsson 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 er indkommet rettidigt (senest den 1. februar 2015). Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

b) Godkendelse af dagsorden

- a. Valg af dirigent
- b. Godkendelse af dagsorden
- c. Aflæggelse af årsberetning fra det senest forløbne år
- d. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
- e. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne
- f. Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år
- g. Valg af formand, medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
- h. Valg af revisor og suppleant for denne
- i. Valg af eventuel administrator
- j. Eventuelt

Ovenstående dagsorden blev enstemmigt godkendt

c) Aflæggelse af årsberetning for 2015, det senest forløbne år

Indledning

Fungerende formand Ingólfur Pálsson, Oxford Have 73, redegjorde formandens årsberetning:

Vi har i året 2014 haft en del opgaver der skulle håndteres i forbindelse med grundejerforeningen.

Først kan vi nævne, at vi har haft et skadesdyrsproblem, hvor vi har været i dialog med Københavns Kommune. Vi har forsøgt at kigge på forskellige løsningsmuligheder, såsom elektroniske rottefælder og andre innovative løsningsmuligheder. Det viste sig at vores

kloaksystem har haft nogen fejl, hvilket åbnede for adgang for skadesdyr fra kloakken og op til overfladen. Disse skulle gerne være udbedret nu, hvor vi har gennemgået kloaksystemet i tre rækker, som alene viste problemer i den ene af dem (som vi vidste i forvejen). Bestyrelsen vurderer at problemet er løst, men vi forsøger at være opmærksomme på meldinger om skadesdyr.

Vi har haft problemer med lys på stierne ud mod Vejlands Allé, og det viser sig at skyldes elkablerne, og disse skal udskiftes. Det kræver gravearbejde, hvilket vi håber at vil blive gjort snarest.

Under noget kraftig regn i vinter opstod der en underlig lugt fra et hul, ved siden af rutsjebanen. Efter gennemgang af kommunen og private aktører kunne vi ikke finde nogen egentlig forklaring på lugten, og vi blev informeret om, at vi ikke har nogen usædvanlige forureningsværdier. For sikkerheds skyld har vi tilknyttet en miljørådgiver til Grundejerforeningen, for at rådgive os om vores pligt og eftersyn af området, i forhold til pumpestationen ud til Vejlands Allé.

Vi er gået i gang med at udskifte knækkede fliser i OH, hvor vi kan konstatere, at det budgetterede beløb har været relativt begrænset og vi har ikke fået skiftet lige så mange som forventet. Der ligger mere arbejde i opgaven end vi først troede.

Vi har oprettet en Oxford Have mailingliste, hvor notifikation af denne blev omdelt til alle huse (først med stavfejl, og rettet bagefter). Vi har fået 14 tilmeldinger, ud af 146 huse, så denne måde at kommunikere med beboere er ikke opnåelig efter vores vurdering.

Vi har haft beboere som har håndteret gartneropgaver, hvor vi har ryddet op, fået nye træer og bede, og vil vi gerne takke de beboere som har været med til dette.

Vi vil gerne takke alle de beboere som har været med til at planlægge sommerfest, fastelavn, julefest og nytårsoprydning. Vi vil også takke alle dem, som har været med til fælles arbejdsdag, og alle dem som generelt hjælper til i Oxford Have. Hver håndsrækning gør en forskel.

Som bemærket, har der været et større projekt kørende i vinterhalvåret, i den næstsidste række (anden række), i den sammenhæng gav bestyrelsen tilladelse til arbejdskørsel. Vi vil opfordre beboerne, til at informere bestyrelsen vedr. projekter, da det som udgangspunkt ikke er tilladt at køre på fælles stier, og kun kan forekomme i særlige tilfælde, efter bestyrelsens tilladelse.

Vi har haft vedligehold på husgavle, ifølge vores vedtægter, og vi kan konstatere at omkostningerne har været under 15.000 kr.

Vi har, som I kan se, fået vejrbump ud til Vejlands Allé, og vi føler at det har hjulpet meget. Der skal dog sandsynligvis skiltes for disse. Vi har yderligere fået skilte, som angiver at "boldspil op ad væggene ikke tilladt".

Som vi har informeret før, har en tidligere beboer vundet en sag mod KPC/Schaumann, hvor denne beboer ved domskendelse, fik tinglyst pant i vores fællesområder da selskabet var tomt. Efter indledende kontakt fra den tidligere beboer, har vi ikke hørt noget yderligere, og vores advokat har ytret, at han ikke tror på at det vil have negative konsekvenser for os.

Som angivet i vores indkaldelse står vi med et problem vedrørende udlejning af fælleshuset. Det er umiddelbart vores vurdering, at bestyrelsen kan bestille et chip-adgangssystem til fælleshuset, hvor det elektronisk styres hvem der har adgang til fælleshuset, hvor samtlige medlemmer af Grundejerforeningen har sin egen adgangschip. Dette gør administrationstiden for fælleshuset

meget nemmere, og gør opgaven for udlejning mindre omfangsrig. Omkostninger til opsætningen af dette system er ca. 28.000 DKK.

Vi har forsøgt at undersøge muligheder for at få flere parkeringspladser, idet ændringen med cykelsti på Irlandsvej, ikke har gjort vores parkeringsproblemer mindre. Vi kan konstatere, at der er ikke meget at komme efter i den sammenhæng.

Vi har oprettet en konto i Sparekassen Sjælland, hvor vi vil flytte noget af vores opsparing for at opnå risikospredning, således at vi ikke har indestående på mere end kr. 750.000 i en enkelt bank. Vores højrente konto hos FIH bank udløber snarest, og vi skal flytte vores opsparing til en anden bank, da FIH varsler negative renter.

Vi kan også informere om, at vi har flyttet nogle af udgiftsposterne til opgaver, som skulle have været foretaget i 2014, til vores budget 2015, hvor vi også hensætter penge fra 2014 til 2015, såsom ny opvaskemaskine til fælleshuset.

Bestyrelsen har overvejet kraftigt, at bruge vores opsparing på, at male husene i de kommende år. Umiddelbart var tanken at dette kan forekomme i 2016 eller 2017, hvor vi vil gøre en lignende ordning som sidste gang, med at male alle huse på en gang.

Kommentarer og svar til beretningen

- Er det dyrt med en opvaskemaskine til mere end 30.000 kr.? Svar; Nej, den er industriel
- Er det nok med kr. 8.000 til asfalt arbejde? Svar; Ja

d. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2014 med påtegning af revisor

Revisor Søren Høj Rasmussen fremlagde foreningens årsregnskab, som er blevet runddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og nu blev vist på storskærmen.

Regnskabet viser et overskud på kr. 154.275 og en egenkapital på kr. 1.034.812. Der er aktuelt hensat kr. 1.136.939 til forbedringer, såsom facaderenovering.

Kommentarer til overskuddet, skyldes bl.a. manglende realisering af projekter til fælleshuset, den nyligt opsatte fremvisningsprojekter, nye borde og ny opvaskemaskine, er kommet på dette års budget. Advokatbistand blev ligeledes lavere grundet bl.a. en juridisk tinglysnings sag der blev billigere end først antaget.

Årsregnskabet 2014 blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

e) Forelæggelse af forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne

Oplæg fra bestyrelsen til diskussion under budget 2015

Bestyrelsen lægger op til at et medlem af bestyrelsen, eller en grundejer varetager udlejning af fælleshuset. Hvis bestyrelsen ikke kan finde en frivillig, skal opgaven lægges til ekstern leverandør. Et estimat på denne opgave er ca. 2-3 timer om ugen á kr. 250,- ca. 40.000 årligt

- Punktet blev diskuteret, ingen meldte sig umiddelbart til at varetage opgaven, bestyrelsen fik tilsagn til at arbejde videre med en manuel og automatisk proces, samt økonomi hertil.

Forslag 1:

Birgir & Hannah (Oxford Have 171), motiverede sit forslag om to håndtørre til toiletterne i fælleshuset, samlet pris ca. kr. 10-20.000 (pris fra light- op til luksusløsning).

- Forslag 1 blev IKKE vedtaget: 33 stemmer imod, 4 for, 1 blank.

Forslag 2:

Hans Ole Christensen, motiverede sit forslag om muligheden for egen regning, at opsættelse parkeringsspærrer på sin tildelte parkeringsplads. Dette er en vedtægtsændring og kræver ændring af paragraf af § 15.2. og § 15.3

- Forslag 2 blev IKKE vedtaget: 27 stemmer imod, 6 for, 5 blanke

Forslag 3:

Hans Ole Christensen, motiverede sit forslag om at vi skal skilte mere, både for os selv og også for vores gæster. At der nedsættes en arbejdsgruppen, der i samarbejde med bestyrelsen, udarbejder og vælger tiltag og at der til dette formål, tildeles et beløb på max 20.000 til skiltning i Oxford have vedr. privat område og private parkeringspladsen.

- Efter en positiv og sund dialog, valgte Ole at trække sit forslag tilbage, i stedet blev en arbejdsgruppe nedsat, bestående af Ole Sidenius (OH 7), Hans Ole Christensen (OH 131), Jeppe Norsker (OH 167) og Michael Vilhelmsen (OH 237)

Forslag 4:

Hans Ole Christensen, motiverede sit forslag om udvidet dækning af opsatte lamper eller cykelstativer på vores halvvægge eller facader. Idet facaderne blev dækket af grundejerforeningen i 2013, foreslås at der indsættes følgende tekst i § 16.5: grundejerforeningen dækker alle udgifter vedrørende fejl, skader og vedligeholdelse af lamper og cykelstativer på alle facader i Oxford have samt også eventuelle følgeskader på medlemmernes ejendom.

Dette er en vedtægtsændring og kræver ændring af paragraf af § 16.5.

- Forslag 4 blev vedtaget, 33 stemmer for, 4 imod, 1 blank. Hvorfor der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 6 uger*

Forslag 5:

Morten Francé's forslag om ny professionel "institutionel" opvaskemaskine i fælleshuset, da nuværende opvaskemaskine er ved at være slidt og desuden længe om at vaske op, er allerede blevet godkendt ifm. godkendelse af årsregnskab 2014.

- Forslaget blev derfor trukket tilbage, da det ikke længere var relevant at stemme om.

Forslag 6:

Henrik, motiverede sit forslag om intet medlem kan have mere end 5 stemmer, til forskel fra nuværende 25 procent svarende til 36 stemmer; Vedtægternes paragraf 6.3. Tredje linje ændres til: Intet medlem kan med fuldmagt repræsentere mere end 5 stemmer. Henrik synes også

fuldmagten bør gøres mere specifik. Fx kan der sættes et kryds ud for hvert forslag ift. Om fuldmagtsgiver er enig i forslaget eller ej.

Dette er en vedtægtsændring og kræver ændring af paragraf af § 6.3.

- Forslag 6 blev vedtaget; 35 stemmer for, 2 imod, 1 blank. Hvorfor der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 6 uger*

** Vedtægter Oxford Have, Generalforsamling § 6.4 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 (minimum 98 stemmer ud af 146) af de stemmeberettigede stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede, afholdes ny generalforsamling inden 6 uger, og på den kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de der afgivne stemmer.*

f) Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år 2015

Dirigent Ingólfur Pálsson fremlagde foreningens budget for 2015, efter godkendelse bestyrelsens forslag om fælleshuset og et evt. chipsystem.

Budget 2015 blev først sat til afstemning, indtil alle forslag var gennemgået, for dermed at kende omfanget af yderligere udgifter, i tilfælde af at stillede forslag blev godkendt. Konklusion er at kontingent og hensættelses bidrag, kan bibeholdes på nuværende niveau kr. 1.600 i kvartalet.

Pr. andel 2015	1 kvrt.	2 kvrt.	3 kvrt.	4 kvrt.
Kontingent	1.300	1.300	1.300	1.300
Hensættelse	300	300	300	300
I alt	1.600	1.600	1.600	1.600

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

Spørgsmål om hvorvidt fælleshuset økonomisk bør gå i nul, når nu alle betaler, blev svaret med nej, da det er et fælles gode

- Budget 2015, blev herefter uden bemærkninger enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

g) Valg af formand, medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Valg af bestyrelsesformand

Fungerende formand Ingólfur Pálsson, udtræder i bestyrelsen af personlige årsager, og motiverede generalforsamlingen at vælge en ny. Ingen meldte sig, men alle takkede Ingólfur for sin store og gode indsats, for vores grundejerforening.

Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Jesper Agerbo, Oxford Have 93
- Steen Jensen, Oxford Have 127

- Jan Peter Bjørnbak, Oxford Have 161 – blev genvalgt
- Søren Windfeld-Hansen, Oxford Have 289 – blev genvalgt

Herudover består bestyrelsen af

- Hans Ole Christensen Oxford have 131 (ikke på valg)
- Kasserer Charlotte Kyvsgaard-Nielsen, Oxford Have 99 (ikke på valg)
- Næstformand Henrik Hjortsberg Nielsen, Oxford have 251 (ikke på valg)

Valg af suppleanter

- Lars Juhl Vedel, Oxford have 43
- Birgir Sigurdsson, Oxford Have 95

Bestyrelsesmedlemmer og Suppleanter blev alle enstemmigt valgt af generalforsamlingen

h. Valg af revisor og suppleant for denne

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

i. Valg af eventuel administrator

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

j. Eventuelt

Under punktet blev en række emner behandlet.

- Hvad styrer lyset på gangene mellem husene? Svar: vi har en skumringsføler opsat
- Hvorfor smider grundejerne pap i dagrenovation? for at undgå denne adfærd, kan vi så holde storskralsrummet ulåst? Svar: Generalforsamlingen mente ikke at det ville hjælpe
- Kan vi få yderligere flaskecontainere opsat? Svar Ja, bestyrelsen har bestilt 2 ekstra containere.
- Bestyrelsen har sendt høringssvar til nyt hus byggeprojekt på Hofo grunden
- Idé; Kan man få mulighed at leje fælleshuset i tidsrummet inden fx madklubben har det lejet det? Svar; Ja, det kan man sagtens
- Idé; Kan vi fremover afholde generalforsamling kl. 20:00? Svar; Nej, det bliver for sent

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 25. marts 2015 i grundejerforeningen Oxford Have, er godkendt af:

X

Henrik Hjortsberg Nielsen, Oxford Have 251
Næstformand

X

Hans Ole Christensen, Oxford Have 131
Bestyrelsesmedlem

X

Jan Peter Bjørnbak, Oxford Have 161
Referant, Bestyrelsesmedlem