

Referat af ordinær generalforsamling Oxford Have afholdt virtuelt torsdag d. 25. marts 2021

Generalforsamling blev grundet Covid-19 forsamlingsforbud afholdt virtuelt via MS Teams. Det fremgik af den husstandsomdelte indkaldelse til generalforsamlingen, at "hvis du ønsker at deltage skal du udfylde vedlagte blanket og aflevere denne til bestyrelsen, du vil herefter inden generalforsamlingen afholdes, modtage en invitation på den oplyste e-mailadresse"

Til stede: 58 grundejere, heraf 2 fuldmagter. Under generalforsamling loggede deltagere af mødet, hvorfor der ikke var 58 grundejere til alle afstemninger

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig hvis 2/3 stemmeberettigede er fremmødt (svarende til 98 stemmer), generalforsamlingen var derfor ikke beslutningsdygtig til væsentlig forandring af Fællesejendom, salg af væsentlige dele, ændring af fordelingstal eller vedtægtsændringer" jf. § 6.4

Referent: Jan Peter Bjørnbak, Oxford Have 161

Jan Peter Bjørnbak bød velkommen til generalforsamling. Herefter blev generalforsamlingen indledt.

Dagsorden

- a. Valg af dirigent
- b. Aflæggelse af årsberetning for 2019 og 2020
- c. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor for 2019 og 2020
- d. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2019 og 2020
- e. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer for 2020 og 2021
- f. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen samt valg af bestyrelsesformand
- g. Valg af revisor og suppleant for denne
- h. Valg af eventuel administrator
- i. Eventuelt – forslag her kan ikke sættes til afstemning

Bemærk, at da generalforsamlingen 2020 ikke har været mulig at afholde grundet covid-19 epidemien, indeholder dagsorden ovenfor også punkter herfra

a. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog næstformand Birgir Sigurdsson som dirigent, og han blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til § 6 i foreningens vedtægter, Og spurgte om nogle havde indvendinger til dette, isåfald med den konsekvens, at

der skulle indkaldes til generalforsamling på ny. Ingen havde indvendinger og generalforsamlingen fortsatte.

b. Aflæggelse af årsberetning for 2019 og 2020

Indledning

Fungerende formand Søren Windfeld-Hansen, Oxford Have 289 havde i indkaldelsen til årets generalforsamling vedlagt formandens årsberetning 2020, læs herunder:

(Og fortalte at beretning 2019 ligger på foreningens hjemmesiden).

Kære grundejer,

2020 har været et specielt år pga. Covid-19, myndighederne har udsendt mange restriktioner og anbefalinger vi som mennesker og forening skulle og stadig skal følge, dette betød bl.a. at vi i bestyrelsen bl.a. pga. forsamlingsforbuddet måtte udskyde generalforsamlingen 2020 af flere omgange, og i sidste ende helt aflyse den.

Generalforsamlingen var planlagt til afholdelse d. 31. marts 2020, herefter blev den rykket til hhv. den 19. april 2020 og senere den 27. maj 2020, og siden endeligt aflyst.

Bestyrelsen kunne desværre ikke få en digital MS teams / Zoom løsning til at kunne håndtere afstemning om regnskab og beboerforslag.

Bestyrelsen vil i 2021 afholde den ordinære generalforsamling inden den 31. marts 2021, og foretage afstemning manuelt, hvis ikke der bliver muligt med en digital afstemning.

Der har i 2020 været store problemer med brug af storskraldsrummet (ikke paprummet), med så ringe sorteringsadfærd, at det ikke kunne tømmes af Københavns kommune, da det var tolt kaos, og helt ufremkommeligt. I 29 tilfælde ud af ca. 50, har det ikke været muligt at tømme storskraldsrummet.

For at imødekomme sorteringskrav fra kommunen, er følgende tiltag foretaget;

- Oprydning flere gange fra hjælpsomme beboere og bestyrelse
- Oprydning flere gange fra vicevært
- Opslag på Facebook fra frustrerede beboere
- Flere papcontainere (der ryger også pap i storskraldsrummet)
- Skiltning i storskraldsrummet
- Skiltning på dør indtil storskraldsrummet
- Lås på dør indtil storskraldsrummet
- OH brev omdelt
- Affaldspjece på dansk og engelsk omdelt

Trods ovenstående, ser det af til ud som om at, beboerne tømmer deres hjem, bøger, papir, tæpper i hele storskraldsrummet, vi har endda set store dele fra hvad der antages at være en køkkenrenovation.

Københavns Kommune har foreslået nye forhold, såsom at Ejendommen overgår fra fast tømning til en bestillerordning, hvor affaldet skal stilles i sorterede bunker uden for skuret.

Bestyrelsen hælder mod en midlertidig ordning hvor storskralsrummet, når det er fyldt eller rodet, midlertidig lukkes og aflåses. Foreningens vicevært bestiller tømning hos kommunen og sorterer affaldet. Efter afhentning åbnes storskralsrummet igen.

Bestyrelsen har sammen med en grundejer arbejdet med at finde en permanent løsning, hvor korrekt sortering efterleves og der ikke opstår kaos i storskralsrummet. Der er bl.a. kigget på en helt ny miljøstation med tag og mulighed for aflåsning, der er kigget på ombygning af den miljøstation vi har og en container løsning.

Pullertlamperne er blevet udskiftet, de gamle var udtjente. Bestyrelsen har indkøbt 31 nye lamper af typen Nyx i farven Corten leveret af Focuslightning, og efterfølgende monteret af SFA El & Teknik.

Desuden har vi påbegyndt udskiftning af lyskilden på vores væghængte lamper, senest ultimo 2020 blev flere end 40 lamper, som var gået ud på fællesarealet, gennemgået og lys reetableret. Hertil er selve installationen gennemgået for fejl.

Forsikrings gennemgang er foretaget og bestyrelsen har skiftet alle forsikringer til nyt forsikringsselskab.

Fælleshusets låsesystem benytter ikke længere de chip der er udleveret til alle grundejere. Der arbejdes i stedet på en digital løsning. Indtil dette er færdigt, bookes der tid på hjemmesiden og der udleveres digital nøgle fra Morten Sondrup.

De nye borde og stole fra Unika er desværre allerede blevet beskadiget, og har derfor fået ekstraordinært serviceeftersyn af leverandøren. Denne henstilling er lagt på Facebook: "Kære lejere og brugere af fælleshus: hermed råd og venlig henstilling. At vi IKKE tager de nye indendørs borde og indendørs stole udenfor. De skal holde længe! Benyt udendørsmøblerne og suppler evt. med egne havemøbler".

Legepladserne har på baggrund af inspektionsrapport af Dalpin ApS "fra ultimo 2019", fået udbedret centrale fokusområder af GO-LEG, som i sin tid også etablerede legepladsen. Der er bl.a. blevet skiftet stolper på sansestien, opsat helt nyt legeskib på "Øster torv", udskiftet basketballplade og udbedret stensætning bag mål, udskiftet klatrevæg, påsat plastdupper og lavet andre mindre reparationer.

Bestyrelsens administrator på den lukkede Facebook gruppe, vil foretage oprydning af medlemmer. Skulle det ske, at der laves en fejl skriv gerne en mail til bestyrelsen.

Modernisering af hjemmesiden er i gang, der arbejdes fortsat på at få overført aftaler og etablere ny større serverplads, så fælleshusløsningen kan færdiggøres. Dette vil blive grundlaget for at få oprettet ny Oxford Have hjemmeside.

Piletræerne og birketræerne mod Vejlands Allé er blevet meget høje, piletræernes rødder skal ikke vokse ind under husene. Bestyrelsen har bedt om tilbud på både fældning, styning og beskæring af, men også erstatning med andre nye træsorter, som vokser nedad og ikke vokser sig lige så høje, samt ser på muligheder for grønne tiltag. Birketræernes pollen giver flere gerner, bl.a. nedfalden pollen stopper afløbsristene.

Respekter venligst parkeringsreglerne i Oxford Have, der må ikke holdes på vendepladserne og nummererede pladser er private, husk at fortælle dine gæster, kunder, håndværkere etc. om parkeringsreglerne.

Bestyrelsen har arbejdet med vedligeholdelsesgruppen, foreningens advokat og byggesagkyndig rådgiver, for at få afdækket behov og årsager til vedligehold på de 46 endegavle mhp foreningens forpligtelser. Samt hvilke metoder dvs. udførelse af vedligeholdet og budgetudgifter hertil. Desuden er der udarbejdet opdatering af dokument for indmeldelse af udefra kommende skader, som ligger hjemmesiden.

Bestyrelsen og vedligeholdelsesgruppen samt rådgivere, har for endegavlsejere afholdt et informationsmøde om "vedligehold på endegavle" fredag den 12. juni 2020 i fodboldklubben B1908's klubhus.

Oxford Have og vores hvide husfacader trænger til at blive malet, og i den forbindelse har bestyrelsen og vedligeholdelsesgruppen haft dialog om mulighederne for et samlet malerprojekt af alle 146 huse.

Konklusionen er i samarbejde med vedligeholdelsesgruppen, at en total malerentreprise vil blive meget omfattende og økonomisk fordyrende for den enkelte grundejer, fremfor at man slår sig sammen med sine "naboer" i et koordineret vedligeholdelses- og malerprojekt, samt deler sin viden og erfaring.

Årsagen til at en total malerentreprise bliver omfattende og fordyrende er opgaverne til udarbejdelse af tilbudsmateriale, indgåelse af kontrakter, banklån, juridisk rådgivning, inddragelse af P-pladser til fx mandskabsvogne, byggepladssikring, samt stilladser, garantier, byggeleder, byggeopsyn, byggeeftersyn, byggeadministration, kommunikation etc.

Bestyrelsen vil til sidst takke alle, der i løbet af året har hjulpet med at få ordnet diverse grundejerforenings forhold, deltaget i arbejdsgrupper arrangeret fastelavn m.v. Dette er til stor hjælp for bestyrelsen, at også andre tager fra. Arbejdet er frivilligt, og forudsætter at vi alle hjælpes ad og giver en hånd med.

c. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor for 2019 og 2020 - og

d. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2019 og 2020

Årsregnskab 2019.

Grundejerforeningens kasserer Michael Jensen fremlagde årsregnskab, som viser resultat overskud på kr. 265.322, som blev overført til hensættelser. Det blev bl.a. spurgt til de øgede administrationsomkostninger i 2019 ift. Budget, som skyldes større omkostninger til juridisk bistand og byggesagkyndig rådgivning ifm. Vedligehold.

Årsregnskab 2019 blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen

Budget 2020

Michael redegjorde for driftsbudget og bl.a. at udgiften til udskiftning af pullertlamper er taget fra hensættelser

Budget 2020 blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen

Årsregnskab 2020

Grundejerforeningens kasserer Michael fremlagde årsregnskab, som viser resultat overskud på kr. 385.439, heraf foreslås kr. 292.000 kr. til hensættelser til vedligeholdelse og renovering, og de resterende kr. 93.439 overført til egenkapital

Generalforsamlingen stillede spørgsmål til budget, bl.a. 1. "Er arbejdet med endegavlene færdigt? Kan se at vi sidste år brugte næsten dobbelt af hvad vi havde budgetteret?" Svar: "Nej der afsættes også beløb i budget 2021 til juridisk og byggesagkyndig rådgivning".

2. "Kan man få penge retur fra hensættelserne, hvis man selv maler sine facader?" Svar: "Det er en idé, som der kan arbejdes videre med i hhv. vedligeholdelsesgruppen og bestyrelsen".

Afstemning: Årsregnskab 2020 enstemmigt vedtaget

Budget 2021

Indledningsvis fortalte Michael at budgettet havde forøgede udgifter, som vil betyde kontingentstigning for året på kr. 400,- pr. bolig, som opkræves i de sidste to kvartaler, herefter blev posterne gennemgået.

Michael oplyste at der ikke havde været kontingentstigning i 2020.

Afstemning: Budget 2021 blev vedtaget med 1 Blank, 56 Ja

Pr. andel 2021	1 kvar-tal	2 kvar-tal	3 kvar-tal	4 kvar-tal
Kontingent	1900	1900	2100	2100
Heraf hen-sættelse	500	500	500	500

(1 kvartal er allerede opkrævet og 2. kvartal indmeldt til betalingservice, hvorfor der øges i kvartal 3 og 4 på den besluttede stigning)

e. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmer for 2020 og 2021

Ni forslag er til afstemning, hvis de vedtages, tages udgifterne fra foreningens egenkapital:

Forslag 1: Forslag til investering i udendørs leg for større børn i OH.

Gengivet i forkortet version; *"Jeg foreslår derfor, at bestyrelsen enten selv indkøber eller afsætter midler til et udvalg, som kan forestå indkøb af eks. udendørs bordtennis borde som tåler vind og vejr..."*

Lars Trillingsgaard OH 183 motiverede sit forslag

Afstemning: Forslag blev godkendt uden økonomi

Der nedsættes et udvalg som arbejder videre med opgaven, se nederst i dette referat.

Forslag 2: Forslag om ændringer i husregler ifm. udlejning af fælleshus

Gengivet i forkortet version: *Jeg foreslår første sætning i afsnittet "Bookning" erstattet med følgende, huset udlejes kun til ejere i Oxford Have"*

Hakon T. Baunsgaard og Vibeke Schiøler Sørensen's OH 15 motiverede sit forslag

Generalforsamlingen diskuterede formålet med forslaget og selve formuleringens konsekvens, derfor blev der skrevet en ny opdateret formulering, som blev sat til afstemning

Ny formulering:

Fælleshuset udlejes kun til beboere/ejere/lejere i Oxford Have. Lejer skal være til stede og/eller være tilgængelig via telefon under hele arrangement i fælleshuset

- skal stå i betingelser og på fælleshus side
- kan telefon nummer indgå i bookning? (undersøges hvorvidt det er muligt)

Afstemning: Forslag blev godkendt, med 46 Ja. 2 Nej og 10 Blanke

Forslag 3: Hvis en beboer selv står for maling af sit hus

Forslaget er blevet trukket inden afholdelse af generalforsamling

Forslag 4: Hvert bestyrelsesmedlem grundejerforeningen Oxford Have skal have et honorar

Gengivet i forkortet version: Grundet det forstående ekstraarbejde i de kommende år.... fornuftigt at kompensere hvert bestyrelsesmedlem med et skattefrit honorar på 2.500 kr.

Hans V. Thomsen OH 103 motiverede sit forslag og generalforsamlingen diskuterede positive (anerkendelsen) som negative (stå til rådighed 24/7) konsekvenser, herunder at det vil kræve en vedtægtsændring. I Oxford Haves nuværende vedtægter §7 fremgår at "bestyrelshvervet

er ulønnet. Dog kan generalforsamlingen tillægge formanden og kassereren et mindre honorar, såfremt arbejdets karakter og omfang gør dette rimeligt".

Afstemning: Forslag blev trukket

Forslag 5: Brug af private trampoliner ikke tilladt i Oxford Have

Forslags baggrund: "Jeg oplever flere af vores naboer i OH vælger at anskaffe trampoliner, der placeres i deres lille have areal. Disse trampoliner er ofte ret store ift. havearealet, således de påvirker de nærmeste naboer og deres brug af deres haver betydeligt (negativt). Jeg ser ikke at argumentet om at "det kan naboerne vel aftale indbyrdes, begrænse børnenes tidsinterval for brug af trampolin" som værende holdbart for en forening, da mennesker har vidt forskellige holdninger til dette samt opsyn med børns brugsmønster vil være uholdbart for alle parter. Jeg foreslår også bestyrelsen i separat GF-forslag, om at afsætte penge til køb af fælles trampolin på fællesarealer, f.eks. ved legepladsen"

Birgir I. Sigurdsson OH 95, motiverede sit forslag. Generalforsamlingen havde en kort diskussion om forslaget, bl.a. med hvad er erfaringerne, støjgener og hvad med de allerede opsatte have trampoliner.

Afstemning: Forslag blev godkendt, med 36 Ja. 5 Nej og 13 Blanke

Forslag 6: Brug af private trampoliner er tilladt i OH, dog max. Diameter 140 cm

Baggrund; Hvis forslag 5 ikke får understøttelse/vedtages, vil jeg gerne stille forslag 6 til afstemning og tilføjes husorden; Brug af private trampoliner er tilladt i OH, dog max. Diameter 140 cm

Afstemning: Ikke afholdt idet præmissen jf. forslag 5 blev vedtaget

Forslag 7: Der etableres område til trampoliner på OH legeplads (eller andet passende sted på fællesarealerne ex. 4 stk. firkantede 100 cm nedgravede trampoliner (a la dem i Gyldenris-parken og Sundbyvester Plads legeområdet). Trampoliner skal selvfølgelig monteres professionelt, leve op til alle gældende standarder og lovkrav og være omfattet af vores årlige legeplads-inspektion. Jeg står gerne for projektet (andre er meget velkomne at bistå) og involverer selvfølgelig fagfolk/bestyrelse for godkendelse. Prisestimat 50-60.000 kr.

Birgir I. Sigurdsson OH 95, motiverede sit forslag, og tilføjede at tilbuddet sidenhen er blevet dyrere og estimeres til ca. 70.000 kr. Generalforsamlingen diskuterede forslaget, bl.a. med placeringsmuligheder, andres erfaringerne, udvidet forsikring, støjgener, hvilken alder børn der ville benytte etc.

Afstemning: Forslag blev godkendt, med 25 Ja. 18 Nej og 5 Blanke

Forslag 8: Etablering af tre el-lade standere

Forslag lyder "der etableres 3 el-lade standere ved parkeringspladserne 143, 144, 145, 146 og 2 gæstepadser ved siden af. Parkeringspladserne nedlægges ikke, men der byttes rundt på bilerne, så brugerne med el-bil overtager disse pladser. Andel skal enten købes eller lejes af brugerne, besluttet på generalforsamling 2022. For hver lade-stander er der 2 brugere/2 andele, dvs. 6 andele i alt. Hver andel kan benyttes af flere elbiler. Opstilling af de 3 lade-standere udføres 2023. Estimerede omkostninger 100.000 kr. – 120.000 for 3 lade standere inkl. tilslutningsbidrag, levering og montering af alle 3 lade standere

Hans V. Thomsen OH 103 motiverede sit forslag og generalforsamlingen diskuterede positive som negative konsekvenser, det stigende behov, forudsætninger (ampere), andre løsningsmuligheder, samt § 15.2 i vedtægterne "Parkeringspladserne er tildelt hvert medlem som eksklusiv brugsret med et løbende opsigelsesvarsel på 30 år".

Afstemning: Forslag blev forkastet med 3 Ja. 35 Nej og 9 Blanke. I stedet etableres arbejdsgruppe, se sidst i dette referat.

Forslag 9: Der afsættes 3.500 kr. i budget 2021 til rådgivning og udførelse af en etableringsplan, vedlagt plan fra lade-løsning. Jeg melder mig gerne som tovholder på dette

Afstemning: Forslag blev trukket

f. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen samt valg af bestyrelsesformand**Valg til bestyrelse 2020 (vælges for 1 år)**

Birgir, fungerende næstformand stillede op, og modtager genvalg

Katja Ea Brandt Olsen OH 283 stillede op,

Begge blev enstemmigt valgt

Valg til bestyrelse 2021 (vælges for 2 år)

Søren (Formand), Michael (kasserer) og Jan Peter (Referent) stiller op og modtager genvalg

Henrik Ryesgaard (OH 261) stiller op

Alle 4 blev enstemmigt valgt

Suppleanter

Ingen stillede op

g. Valg af revisor og suppleant for denne

Bestyrelsen indstiller nuværende revisor Trekroner Revision A/S, Universitetsparken 2, 4000 Roskilde.

Blev enstemmigt valgt

h. Valg af eventuel administrator

Bestyrelsen indstiller ligeledes nuværende administrator Trekroner Revision A/S, Universitetsparken 2, 4000 Roskilde.

Blev enstemmigt valgt

i. Eventuelt – forslag her kan ikke sættes til afstemning

Spørgsmål: Vil der blive lavet et fælles malerprojekt af Oxford Have?

Svar: Det er oplagt at husene trænger til at blive malet, men bestyrelsen har ikke et malerprojekt i støbeskeen. En total malerentreprise vil blive meget omfattende og økonomisk fordyrende for den enkelte grundejer, fremfor at man slår sig sammen med sine "naboer" i et koordineret vedligeholdelses- og malerprojekt, samt deler sin viden og erfaring.

Birgir OH95 fortalte at han var i gang med at indhente pris på maling (pris. pr. type bolig, kontakt med to malerfirmaer, det ene er STO certificeret, det andet er ikke STO certificeret, men har omfattende erfaring med Oxford Have) og ville dele tilbud med naboer så snart det er modtaget.

Spørgsmål: Skal storskralsrummet nedlægges?

Svar Nej, det er ikke tanken. Men Københavns kommune har stillet foreningen stolen for døren og bedt os ændre nuværende løsning. I stedet vil storskralsrummet blive aflåst, og bestyrelsen kontaktes når grundejere skal benytte det. Foreningens vicevært vil sortere storskrald, stille det frem og kontakte kommunen for afhentning. Samtidig vil bestyrelsen indhente tilbud om etablering af en bedre sorteringsløsning fx container, samt tilbud om ombygning af rummet, så det kan aflåses og have tag.

Spørgsmål: Kan man melde sig ind i Vedligeholdelsesgruppen? Svar: Ja, det kan man da.

Arbejdsgrupper

Legepladsgruppen:

Katja Ea Brandt Olsen og Troels Rode Andersen OH 283, Pia Hinsby Grage Brøgger OH 29, Bjarke Møller Johansen OH 151, Julius Stisen Rugbjerg OH 85, Steffen Skov Olesen OH 205, samt Lars Trillingsgaard 183.

Vedligeholdelsesgruppen:

Rune Wold OH 131, meldte sig under fanerne og indtræder i vedligeholdelsesgruppen, der desuden består af Lars Drewsen OH 159, Anders Hvidberg OH 125, Benjamin Lucas Gonzalez OH 23, Anders Bøggild-Volfbrandt OH 255

El-ladestander arbejdsgruppen:

Christian Köhl OH 43, Mie Madsen OH 63, Rune Wold OH 131, Jonas Qvesel OH 241, Claus Kirkegaard OH 251, Troels Rode Andersen OH 283

Gartnergruppen:

Anne Kathrine Vorting OH 161

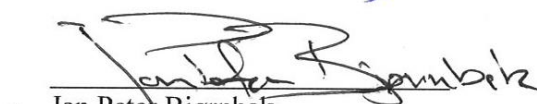
Bestyrelsen (underskrevet), 22-04-2021



Søren Windfeld-Hansen, formand



Birgir I. Sigurdsson, næstformand



Jan Peter Bjørnbak



Michael Kaj Jensen, kasserer