

REFERAT FRA DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I GRUNDEJERFORENINGEN OXFORD HAVE 2024

**Afholdt tirsdag d. 19. marts 2024 kl. 19:00
i SAS-Klubben, Ved Diget 25, 2770 Kastrup**

Til stede: 27 ud af 146 stemmeberettigede medlemmer, heraf 21 tilstede i lokalet og 6 repræsenteret ved fuldmagter.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre nærværende vedtægter foreskriver andet (vedtægter §6.2). Til beslutninger om væsentlig forandring af fællesejendom eller om salg af væsentlige dele af Fællesejendom, ændring af fordelingstal eller om ændring i vedtægterne kræves dog, at 2/3 (minimum 98 stemmer ud af 146) af de stemmeberettigede stemmer herfor (vedtægter §6.4).

Referent: Signe Grann Hansen (OH 97)

Dagsorden

- a. Valg af dirigent
- b. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2023
- c. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor for 2023
- d. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2024
- e. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne for 2024
- 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

a) Valg af dirigent

Vores formand, Michael Kaj Jensen, ønskede på vegne af bestyrelsen velkommen til årets generalforsamling og foreslog næstformand Birgir Ingolf Sigurðsson som dirigent. Birgir blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var foregået korrekt efter foreningens vedtægter §6.

b) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2023

Bestyrelsens årsberetning, som var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen, blev præsenteret af formand Michael Kaj Jensen:

Kære grundejer

Vi er glade for at kunne præsentere bestyrelsens årsberetning. Først og fremmest vil vi gerne sige stor tak til alle jer, der har været engagerede og støttende i det forgangne år.

I beretningen vil vi tage jer med gennem årets vigtigste begivenheder, projekter og resultater.

Fællesbidraget

Bestyrelsen oplever at gebyrerne er stigende på girokortbetalinger, derfor opfordrer vi alle beboere til at benytte Betalingsservice til betaling af kontingent til foreningen.

Bestyrelsen besluttede at udskyde opkrævningen af fællesbidrag vedr. 1. kv. 2023, 1.500 pr. grunderejer. Dette blev besluttet pga. den høje inflation, de generelt stigende priser og stigende renteniveau. Budget 2023 blev tilpasset tilsvarende og endeligt godkendt af generalforsamlingen.

Fælleshus

Fælleshuset bruges meget og der er derfor et naturligt slid på inventar, særligt på toiletter, køkken, borde og gardiner. Som følge af slid, er dørhåndtag, håndtag på skuffer og skabe blevet gået efter og repareret. På bordene er der udført service og gardinerne er blevet udskiftet. De nye gardiner (rullegardiner og plissé) har givet fælleshuset et friskt og opdateret udseende. Vi håber, at dette vil bidrage til en endnu bedre oplevelse for alle medlemmer, der bruger faciliteterne i Fælleshuset.

På den fælles arbejdsdag i OH, blev fælleshuset malet indvendigt, det blev også vedligeholdt udvendigt, bl.a. blev lærketræsfacaderne rensed ned og efterfølgende olieret, og der er derudover udvendigt foretaget maling af døre og vinduer.

Hovedrengøring og vinduespolering i fælleshuset, er sat i system, dette udføres ca. hver 3. måned.

De udvendige lamper på fælleshuset er udskiftet med nye.

Bestyrelsen har også arbejdet på at forbedre skiltningen, beskrivelserne og tjekskemaet i fælleshuset.

Der har desværre været flere tilfælde hvor fælleshuset ikke har været overleveret i passende stand til de næste lejere. Det har bestyrelsen brugt unødigt meget tid på at følge op på.

Flere grundejere har tilbudt deres hjælp med at føre opsyn med fælleshuset. Gruppen melder nu jævnligt tilbage til bestyrelsen i forhold til fælleshusets stand efter udlejning. Det er bestyrelsen rigtig glade for, lad os alle passe godt på vores fælleshus.

Solceller på fælleshus

På generalforsamlingen i 2023, blev forslag om etablering af solcelle anlæg på Fælleshuset vedtaget (materiale ligger på OH hjemmesiden), rammebudget var 120.000 kr. Dette arbejde har været igang i 2023, f.eks. byggeteknisk rådgivning af Strunge, ansøgning om byggetilladelse fra KK (pga. lokalplan) bistået af Strunge, anlæg anskaffet november måned af Mikma og monteret i januar 2024 af Eltemo installatør.

Udover at anlægget forsyner fælleshuset med strøm, er Oxford Have nu begyndt at sælge overskydende strøm.

Hjertestarter

Hjertestarteren, der er monteret på Fælleshuset i OH, har i løbet af 2023 vist lav batteristand. For at sikre, at hjertestarteren er i optimal stand og klar til brug i nødsituationer, er der udført nødvendig service.

Som en ekstra sikkerhed har en grundejer tilbudt sig at være fadder på hjertestarteren, dvs. holde øje med hjertestarterens funktionsdygtighed samt sørge for, at den er tilmeldt TrygFondens Hjertestarter Netværk og lignende.

Legepladsinspektion

Foreningens legepladser inspiceres årligt af en sagkyndig legepladsinspektør, der efterfølgende udarbejder en inspektionsrapport til bestyrelsen. Seneste inspektion er udført i oktober 2023.

Inspektionsrapportens indhold giver input til reparationsforslag ud fra en risikovurdering. Grundet de senere års vedligeholdelsesinvesteringer i de fælles legepladser, er der kun mindre forhold på legepladserne der er eller skal udbedres.

NYX lamper på fællesarealet

Arbejdet med at udskifte kablingen langs stierne, er nu blevet afsluttet og fliser m.m. er genetableret.

Væghængte lamper

Området har 183 stk. Får løbende udskiftet lyskilder til LED. Forberedelserne til udskiftningen er udført i 2023.

Storskrald

Der er kommet styr på storskraldsordningen i OH. Storskraldgruppen fortsætter det gode arbejde, de åbner rummet første mandag i måneden kl. 18:30-19:30. Ordningen fungerer rigtig godt og der har ikke været flere klager fra renovatøren.

Brandhaner

Københavns brandvæsen har igen udført eftersyn af brandhanerne i Oxford Have. Brandvæsenet fandt som tidligere flere utilsigtede genstande i brandhanerne. Som tidligere oplyst af brandvæsenet, kunne genstandene have gjort skade på brandslanger og andet udstyr der benyttes til slukning af en brand.

Københavns Brandvæsen fortsætter med at teste brandhanerne i Oxford Have hvert halve år.

Endegavle

Entreprenør Tømmer Thomsen fortsatte arbejdet med vedligehold og maling af endegavlene. Alle 46 endegavle er nu vedligeholdet og malet. Der har løbende været dialog med entreprenøren. Der bliver lavet visuel gennemgang af alle endegavle februar 2024 sammen med entreprenøren.

Facader

Med hjemmel i vedtægterne § 16.1 og 16.4 har bestyrelsen tidligere besluttet, at bidrage med op til kr. 5.000 til de grundejere der håndværksmæssigt korrekt får malet sine facader. Der blev i 2023 givet tilskud til yderligere 59 grundejere. Næsten alle huse er nu blevet malet og Oxford Have fremstår nu flot med hvide huse igen.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at efter marts år 2025, udbetales der ikke længere tilskud. Vi opfordrer til, at grundejere der har fået malet facader, søger tilskuddet. Se på foreningen hjemmeside for mere information omkring maling af facader.

Arbejds- og fælles hyggedag var d. 19. august. Der var rigtig mange tilmeldte (over 80 deltagere), god stemning, aktiviteter til børn, dejligt vejr og en betydelig mængde opgaver blev løst, f.eks. oliering af bænke, indendørs maling i fælleshuset, rengøre og male storskrald og paprum, fjerne ukrudt i fællesarealer, cykel oprydning og reparation af halvmuren ved fælleshuset.

Tak

Bestyrelsen vil endnu engang takke alle, der i løbet af året har hjulpet med at få ordnet diverse grundejerforenings forhold og deltaget i arbejdsgrupper. 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.

...også en tak til dem der har styrket fællesskabet i Oxford Have med sociale arrangementer, fx julearrangement, fastelavnsfest og det årlige loppemarked.

Der var ingen kommentarer til årsberetningen fra forsamlingen.

c) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor for 2023

Årsregnskabet blev gennemgået af formand Michael Kaj Jensen.

Grundejerforeningens aktiver udgjorde pr. 31. december 2023 2.586.288 kr, hvoraf vores egenkapital udgjorde 1.110.824 kr.

Årsregnskabet for 2023 viser et resultat (overskud) på 281.290 kr. der foreslås fordelt således, at 292.000 kr hensættes til vedligeholdelse og renovering i grundejerforeningen, og -10.710 kr overføres til vores egenkapital.

De nye solceller på fælleshuset er tilføjet som foreningens aktiver, som derfor er steget med 104.524 kr. Fra 2025 vil der blive budgetteret med en årlig afskrivning af værdien af solcellerne på samme måde som værdien af legepladsen afskrives.

Der blev fra forsamlingen spurgt til, hvorfor grundejerforeningen havde likvide beholdninger for ca. 2.2 mio kr. Bestyrelsen oplyste at egenkapitalen løbende bliver justeret, og at de hensatte midler skal anvendes til fremtidige udgifter til vedligeholdelse og renovering, som udføres iht. foreningens vedligeholdelsesplan, som ligger på hjemmesiden.

Regnskab blev efter fremlæggelsen enstemmigt godkendt.

d) Forelæggelse til godkendelse af budget for 2024

Budgettets poster blev gennemgået af formand Michael Kaj Jensen.

Fællesbidrag og hensættelser foreslås bibeholdt på 2022 niveau på 2000 kr pr. kvartal pr. medlem (1.500 kr i fællesbidrag og 500 kr til hensættelser).

Der budgetteres med et mindre underskud på fælleshuset, dvs. at udgifter til drift og vedligehold ikke er fuldt dækket af lejeindtægterne, da fælleshuset skal være et attraktivt aktiv for alle grundejere, og bestyrelsen derfor ønsker at holde lejen nede.

I alt budgetteres der med et resultat (overskud) på 294.671 kr, fordelt med 292.000 kr. til hensættelse til vedligehold og renovering i grundejerforeningen, og 2.671 kr overført til vores egenkapital.

Samtidig foreslås det at der anvendes 400.000 kr. af foreningens hensættelser til flg. vedligeholdelses- og renoveringsarbejder i 2024:

- Opdatering af bookingsystem til fælleshuset: 80.000 kr
- Vedligehold af fælleshus jf. vedligeholdelsesplan: 50.000 kr
- Beskyttelse af udsatte endegavle: 30.000 kr
- Genetablering af bøgehæk og muld mod Irlandsvej: 100.000 kr
- Genetablering af grønt hegn: 60.000 kr
- Planlagt vedligehold af endegavle: 80.000 kr.

Foreningens hensættelser vil dermed udgøre 1.147.050 kr ultimo 2024.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om det er overvejet at hensætte et beløb til kommende maling af facader og endegavle i Oxford Have. Bestyrelsen ønsker at afslutte den igangværende malingsrunde før de kigger ind i det, og mindede samtidig om, at det er en mulighed at stille dette som forslag til afstemning på næste generalforsamling.

Der blev også spurgt, om der findes et færdigt bookingsystem på markedet, som foreningen kan købe eller abonnere på. Bestyrelsen kunne fortælle, at de har udarbejdet en kravspecifikation til systemet, da det også skal kunne kommunikere med chip/låsesystemet i fælleshuset, og at bestyrelsen arbejder på at finde en leverandør til bookingsystemet.

Efter gennemgangen blev budgettet for 2024 enstemmigt vedtaget.

e) Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne for 2024

Der var ingen indkomne forslag fra bestyrelsen eller grundejerne.

f) Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen samt valg af bestyrelsesformand

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 3-9 medlemmer samt op til 9 suppleanter (vedtægter §6.13). Formanden og bestyrelsen vælges af for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Suppleanter vælges for et år ad gangen (vedtægter §6.14).

På valg var formand Michael Kaj Jensen (OH 217) og næstformand Birgir Ingolf Sigurðsson (OH 95). Begge genopstillede.

Til bestyrelsen opstillede også Christina Hansen Borgensgaard (OH 197) og Troels Rode Andersen (OH 283). Derudover opstillede Jenny Iwarsson (OH 133) som suppleant.

Alle opstillede blev enstemmigt valgt.

Samtidig udtrådte bestyrelsesmedlem Signe Grann Hansen (OH 97) og suppleant Nanna Freja Simonsen (OH 289).

Bestyrelsen består hermed af:

- Michael Kaj Jensen (OH217), formand
- Birgir Ingolf Sigurðsson (OH 95)
- Henrik Ryesgaard (OH 261)
- Jan Peter Bjørnbak (OH 161)
- Joakim Eggert (OH 69)
- Christina Hansen Borgensgaard (OH 197)
- Troels Rode Andersen (OH 283)
- (Suppleant: Jenny Ivarsson (OH 133))

g) Valg af revisor og suppleant for denne

Trekroner Revision A/S, Michael Plæhn, blev enstemmigt valgt til at fortsætte som Grundejerforeningens revisor.

h) Valg af eventuel administrator

Lisbeth Holm Gundersen, Trekroner Revision A/S blev enstemmigt valgt som fortsat administrator for Grundejerforeningen.

i) Eventuelt

Forslag stillet under eventuelt kan ikke sættes til afstemning.

Elladestandere

Elladestandergruppen fortalte at gruppen arbejder videre med en løsning på baggrund af de input de har fået til deres tidligere forslag. Hvis nogen kunne tænke sig at være med i gruppen og hjælpe med arbejdet med at få etableret elladestandere i Oxford Have, er de meget velkomne og kan henvende sig til Peter (OH 43), Troels (OH 283), Bjørn (OH 173) eller Trine (OH 245).

Facader og endegavle

Der blev fra forsamlingen udtrykt glæde over, at alle endegavle og størstedelen af facaderne var blevet malet, så Oxford Have nu igen står flot med hvide huse. Det blev foreslået at der blev hensat penge til at få malet med en fast frekvens. Det blev også foreslået, at man kunne afvaske husene (med STO-godkendte midler) for at holde dem flotte længere.

Fælleshus

Der blev fra forsamlingen også udtrykt tilfredshed med, at fælleshuset har fået et løft i 2023, og at det er dejligt sted at bruge til arrangementer. Der blev samtidig efterspurgt wifi i fælleshuset. Bestyrelsen kunne fortælle, at der allerede er en løsning med hurtigt internet på vej. Når det er etableret, vil koden blive hængt op i huset.

Solceller

Birgir kunne fortælle, at solcelleanlægget på fælleshuset nu kører, og at vi har eksporteret 40% selvproduceret el og forbrugt 60%. På trods af den mørke og grå vinterperiode har vi indtil videre reddet 30 træer, og vi forventer at anlægget kan dække vores udgifter til forbrug af el i fælleshuset.

Det blev foreslået at publicere driftsinformationer fra solcellerne på hjemmesiden, da det kunne være spændende at følge med i produktionen.

Den producerede strøm bliver opsamlet i 2 batterier, som er placeret i fælleshusets depot. For at beskytte batterierne (og bordene) må bordene i fælleshuset IKKE køres ind i depotet, men skal blive stående i salen. Lejere bedes også være forsigtige, hvis de kører stole ind og ud af depotet.

Arbejdsdag 2024

Signe fortalte, at der arbejdes på at etablere en gruppe, der kan arrangere en arbejdsdag i sensommeren. Peter (OH 43) meldte sig til gruppen. Der blev fra forsamlingen givet input til arbejdsopgaver, der kunne ordnes på arbejdsdagen, så foreningen kan spare pengene i stedet for at hyre fagfolk ind.

Juletræ

Bestyrelsen kunne fortælle, at der er plantet et nyt juletræ (uden beregning) som erstatning for det gamle, der desværre gik ud. Træet har brug for meget vand i begyndelsen for at rødderne kan udvikle sig, og naboer der bor tæt ved træet opfordres til at hjælpe med vandingen.

Tak til alle grundejere for en rigtig god generalforsamling.

X 

Michael Kaj Jensen, formand

X 

Birgir Ingolf Sigurðsson, dirigent