

REFERAT FRA DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I GRUNDEJERFORENINGEN OXFORD HAVE 2025



Afholdt mandag d. 31. marts 2025 kl. 19:00
Menighedshuset Højdevangskirken, Irlandsvej 45, 2300 Kbh. S

Til stede: 39 ud af 146 stemmeberettigede medlemmer, heraf 36 tilstede i lokalet og 3 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: Jan Peter Bjørnbak (OH 161)

Dagsorden

- a) Valg af dirigent
- b) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2024
- c) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor for 2024
- d) Forelæggelse til godkendelse af budget for 2025
- e) Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne for 2025
- 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

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.

Birgir takkede for valget, fortalte at vi skal følge den faste agenda, som fremgår af indkaldelsen og i grundejerforeningens vedtægter.

b) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2024

Bestyrelsens årsberetning, som var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen, blev præsenteret af dirigenten, og Birgir uddybede et par af punkterne bl.a. solceller med hvad de har sparet, samt ladestandere, hvor det blev præciseret at projektet er sat på

pause, og i stedet stilles som forslag til en ekstra generalforsamling, samt med informationsmøde vedr. baggrund, løsning, økonomi, intentionen m.v.

Årsagen er vedtægternes § 6.4 "Til beslutninger om væsentlig forandring af Fællesejendom eller..", idet danske domstole betragter El ladere som en væsentlig forandring af fælles bestanddele, og de betegnes som en usædvanlig og varig installation, dvs. kræver GF beslutning for at udføre projektet.

Dirigenten motiverede, at bestyrelsen ville besvare et par spørgsmål nu, og ellers at tage dialog senere under agendapunkt "eventuelt", hvilket blev efterfulgt.

Udvalgte projekter i 2024

Ladestandere

Efter grundige overvejelser og dialog med flere leverandører blev det besluttet at opsætte tre ladestandere med seks ladeudtag ved fælleshuset i samarbejde med Clever. Der har været stor interesse for projektet blandt beboerne, og vi ser frem til at kunne tilbyde denne facilitet til beboerne i foreningen.

Den planlagte opsætning af ladestanderne i uge 2, 2025 blev desværre forsinket, da Radius havde oplyst el-montørerne om for få ampere. Dette nødvendiggjorde etableringen af et nyt elskab ved Irlandsvej, hvilket har skubbet projektet med ca. 14 uger. Det forventes nu, at ladestanderne vil være oppe at køre fra slut april 2025.

Parkeringsudfordringer og løsninger

Parkering har været et tilbagevendende emne, og vi har arbejdet på at forbedre forholdene ved at reetablere nummereringen på parkeringspladserne. Det er stadig i proces, da der testes med nye indkøbte numre for at finde den bedste løsning. Bestyrelsen har desuden set på muligheder for optimering af parkeringskapaciteten og vil fortsat have fokus på dette i det kommende år. Standsning og parkering forbudt-afmærkninger på asfalten er blevet tegnet op på ny, hvilket skal bidrage til en bedre trafikafvikling og tydeligere parkeringsregler.

Solceller

Solcelleanlægget på fælleshuset, der blev monteret i begyndelsen af året, har nu kørt stabilt. Anlægget dækker fælleshusets energiforbrug og producerer endda overskudsstrøm, som sælges til elnettet. Man kan følge med i solcelleregnskabet på Oxford Haves hjemmeside.

Fælleshus

Fælleshuset har gennemgået flere forbedringer i år, herunder:

- Udbedring af sokler og udvendigt træværk.
- Udsiftning af en defekt termorude samt reparation af kantlister og dørkarme.
- Løbende indkøb af service og udstyr til huset for at sikre, at faciliteterne er i god stand for alle brugere.

Vi har oplevet en stigning i antallet af bookninger af fælleshuset, hvilket er en positiv udvikling, men det medfører også øget slid og højere udgifter til vedligeholdelse. Vi opfordrer derfor alle brugere til at melde ind til bestyrelsen, hvis der går noget i stykker,

eller hvis der er fejl og mangler ved overtagelsen. Derudover vil vi gerne takke opsynsgruppen for deres fantastiske arbejde med at sikre, at fælleshuset forbliver i god stand til glæde for alle beboere.

Arbejdsdag

Den årlige arbejdsdag var igen en succes med mange deltagere, som bidrog til en lang række forbedringer af vores fællesarealer. Blandt de vigtigste opgaver var:

- Oliering af bænke.
- Vedligeholdelse af fælleshusets mindre fejl og mangler samt nedvaskning af køkken.
- Oprydning af efterladte cykler og fællesarealer.

Vi takker alle, der mødte op og hjalp med at holde vores område pænt og velholdt. Også en stor tak til arbejdsdagsgruppen for at planlægge hele dagen. Vi opfordrer altid til, at man deltager i disse arrangementer – både for at holde området i stand og for at møde og være social med sine naboer.

Beplantning af hækken samt styring af træer

Bestyrelsen har arbejdet på genplantning af hækken mod Irlandsvej, hvor der har været udfordringer med væksten. Der er blevet taget højde for en vandingsplan, så de nye planter får de bedste betingelser for at gro. Alle træerne på den store sti mod Vejlands Allé er blevet stynet i overensstemmelse med den årlige driftsplan.

Sociale arrangementer

Oxford Have har i år afholdt flere sociale arrangementer, der har styrket naboskabet. Vi har blandt andet afholdt:

- Fastelavnsfest for børn og voksne.
- Julearrangement med juletræstænding.

Det er dejligt at se det store engagement fra beboerne, og vi ser frem til endnu flere hyggelige stunder i 2025. Vi vil også gerne takke arrangørerne for at planlægge disse begivenheder og for at holde liv i det sociale samvær i foreningen.

Asfaltering

Der var begyndt at komme større huller i asfalten, som en beboer selv havde lavet en midlertidig udbedring af. Bestyrelsen måtte dog konstatere, at en større udbedring var nødvendig inden vinter, da vi var bekymrede for endnu større frostsprængninger. Asfaltarbejdet er nu afsluttet, hvilket betyder, at alle huller i vejen er udbedret, og at 'Standings forbudt'-markeringerne er blevet fornyet. Derudover er foretaget hævning af brønde, asfaltering og revneforsegling for at sikre en mere holdbar og jævn vejbelægning.

Balancebro på legeplads

Balancebroen er blevet forbedret som en del af vedligeholdelsen af legepladsen.

Belysning ved miljøstationer

Der er blevet arbejdet på at forbedre belysningen ved miljøstationerne for at øge trygheden og sikre bedre affaldshåndtering. Nye lyskilder er installeret, og vi håber, at de vil gøre en positiv forskel for alle beboere.

Haveaffaldscontainer

Tak til Signe (OH 97) for at koordinere etableringen af haveaffaldscontaineren med Københavns Kommune, som grundejerne kan benytte til mindre haveaffald. Ved større mængder, såsom affald fra hækkлипning eller bortskaffelse af planter og træer, skal grundejeren selv sørge for at transportere det til genbrugsstationen.

Facader

Bestyrelsen gør opmærksom på, at efter marts 2025 udbetales der ikke længere tilskud til maling af facader. Vi opfordrer derfor grundejere, der har fået malet deres facader, til at søge tilskuddet ved at indsende anmeldelsesblanketten, som kan downloades på oxfordhave.dk.

Opdateret husorden

Husordenen er blevet opdateret og omdelt til alle husstande. Bestyrelsen har arbejdet på at sikre, at den afspejler de nuværende behov og regler i foreningen, så vi kan opretholde en god og harmonisk naboskabskultur.

Tak for året der gik

Bestyrelsen vil gerne takke alle, der har bidraget til arbejdet i foreningen. Vi ser frem til et nyt år med fortsat udvikling og forbedringer i Oxford Have.

Der blev stillet tre spørgsmål (og givet svar) til årsberetningen:

Punktet om hensættelser til fornyelse 2025 ifm. posten med Clever ladestander kt. 175.000, og om beløbet skal bruges? Bestyrelsen svarede, at det skal beløbet ikke, det gælder i princippet alle hensættelser, hvis de ikke gennemføres, overgår beløb til hensættelsespuljen.

Hvorvidt opsættelse af El ladere kunne besluttes af bestyrelsen alene, bestyrelsen svarede at det kan den ikke, det kræver GF beslutning med kvalificeret antal grundet, at det af domstolene pt. betragtes som en væsentlig forandring af fælles bestanddele, værende en usædvanlig samt varig installation.

Bedre skiltning ifm. at "voksne" kører hurtigt på el-cykler og scootere imellem vores husstier. Bestyrelsen svarede, at problemet anerkendes, men at opgaven ikke har været prioriteret endnu, og anmodede om fx en skilte arbejdsgruppe kunne etableres. Ingen meldte sig.

Beretningen blev sat til afstemning, og blev enstemmigt godkendt

c) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor for 2024

Årsregnskabet blev gennemgået af kasserer Henrik Ryesgaard.

Grundejerforeningens aktiver udgjorde pr. 31. december 2024 2.641.732 kr. hvoraf vores egenkapital udgjorde 1.173.332 kr.

Årsregnskabet for 2024 viser et resultat (overskud) på 354.508 kr. der foreslås fordelt således, at 292.000 kr. hensættes til vedligeholdelse og reovering i grundejerforeningen, og 62.508 kr. overføres til vores egenkapital.

De nye solceller på fælleshuset er tilføjet som foreningens aktiver, og fra 2025 er der budgetteret med en årlig afskrivning af værdien af solcellerne på samme måde som værdien af legepladsen afskrives.

Der var ikke spørgsmål fra forsamlingen, og der blev gået direkte til afstemning

Regnskab blev efter fremlæggelsen enstemmigt godkendt.

d) Forelæggelse til godkendelse af budget for 2025

Budgettets poster blev gennemgået af kasserer Henrik Ryesgaard.

Fællesbidrag og hensættelser foreslås bibeholdt på 2024 niveau på 2.000 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 reovering i grundejerforeningen, og 2.671 kr. overført til vores egenkapital.

Samtidig foreslås det at der anvendes 755.000 kr. af foreningens hensættelser til flg. vedligeholdelses- og reoveringsarbejder i 2025:

- Opdatering af bookingsystem til fælleshuset: 80.000 kr.
- Opdatering af Fælleshus booking- og låsesystem 75.000 kr.
- Vedligehold af fælleshus jf. vedligeholdelsesplan 50.000 kr.
- Sikring af udsatte endegavle med evt. blomsterkasser + eftersåning kløverbede 100.000 kr.
- Endegavl's render 20 stk. 150.000 kr.
- Clever ladestandere ved fælleshus, inkl. 3 standere, 6 udtag 175.000 kr.
- Grønne arealer grønt hegn, børnearealer (kun træer og buske) 100.000 kr.
- Etablering af ekstra p pladser 75.000 kr.
- Teknisk opgradering af Oxford Have hjemmeside og nyt design 30.000 kr.

Foreningens hensættelser vil dermed udgøre 1.692.600 kr. ultimo 2025.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om hvor man kunne tænke at etablere nye P-pladser, og svaret var, at man fx kan undersøge mulighed for at forkorte lange P-pladser ved fælleshuset, og måske flytte nogle buske mod Irlandsvej, sandsynligvis finde tre P-pladser.

Hvad menes der med sikring af udsatte endegavle? Svaret af endegavle ud mod pladserne med fx blomsterkasser, så det bliver sværere at spille bold, hockey etc.

Efter gennemgangen blev budgettet for 2025 enstemmigt vedtaget.

e) Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne for 2025

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 Joakim Eggert (OH 69), Jan Peter Bjørnbak (OH 161) og kasserer Henrik Ryesgaard (OH 261). Alle tre genopstillede.

Til bestyrelsen opstillede også Rune Wold (OH 131). Derudover opstillede Kasper Nørskov (OH 181) og Christina Jyde (275) som suppleanter.

Alle opstillede blev enstemmigt valgt.

Samtidig udtrådte suppleant Jenny Iwarsson (OH 133).

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)
- Rune Wold (OH 131)
- (Suppleant: Christina Jyde (OH 275))
- (Suppleant: Kasper Nørskov (OH 181))

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.

Belysning ved den store miljøstation mangler, kan det forbedres med en ny måske lavere lampe? Ja, det er en god ide, bestyrelsen vil gerne gå videre med (hvis det skal være en høj lampe som ved de andre "små" miljø stationer, skal der godkendes af naboen skifferrækkerne).

Der var dialog og spørgsmål til kommunikation, udbydere, løsninger og fremadrettede tanker for etablering af el-lade standere, som og bestyrelsen besvarede.

Der var dialog om behov og muligheder for etablering af parkeringskontrol, idet flere veje omkring os har opsat P-skiltning med skærpede muligheder for parkering.

Lene Svane efterspurgte grundejere til at foretage løbende eftersyn af fælleshuset, for at sikre at det afleveres rent og pænt, opryddet, at borde og stole er opstillet korrekt osv. Fire nye meldte sig ind hhv. Michala Brechling, Bjarne Møller, Trine Vinding og Betinna Frese, som mødes i fælleshuset (mandag den 7. april kl. 20.05) og aftaler nærmere.

Gruppen der varetager den månedlige storskralds-aflevering har fungeret upåklageligt og er til stor hjælp med at holde sorteringsniveauet højt og rummet i god og ryddelig stand. Gruppen efterspurgte grundejere til at assistere med denne opgave, som gerne må melde sig ved at kontakte Signe Grann Hansen (OH 97).

Tak til alle grundejere for en rigtig god generalforsamling.

X

Michael Kaj Jensen, formand

X

Birgir Ingolf Sigurðsson, dirigent