

Grundejerforeningen Østerhøj Syd

Generalforsamling

Mandag den 5. december 2016 kl. 19.00 i fælleshuset, Østerhøjvej 2.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere og andre formalia

- Dirigent: Ib, referent: Harald.
- Dirigenten fastslog at indkaldelsen blev hustandsomdelt den 10. november og offentliggjort på foreningens hjemmeside den 10. november og forslag fra medlemmerne var også blev offentliggjort på hjemmesiden den 18. november, dermed var varslerne for generalforsamlingen i orden ifølge reglerne. Men ifølge reglerne skulle generalforsamlingen have været afholdt i april måned. Der blev derfor udtrykt kritik fra forsamlingen over dette forhold, men man accepterede man dog at forsamlingen var lovlig og kunne gennemføres.
- Der blev så optalt at der var i alt 158 stemmer tilstede ud af 251 mulige. Ud af de 158 stemmer var de 18 stemmer fra Jægerbo, som ikke har stemmeret til fælleshus spørgsmål, da de ikke er med i det fælles fælleshus.

2. Bestyrelsens beretning

- Formanden AT gennemgik først bestyrelsens organisation med vejudvalg og fælleshusudvalg.
- Der er et bestyrelsesmedlem, kassereren L M som udtrådte i løbet af året og det gav bestyrelsen en stor udfordring.
- Fra fælleshusgruppen er Rasmus udtrådt.
- Der er blevet installeret et elektronisk nøglesystem, hvilket giver en meget mere strømlinet "nøgle" håndtering. Adgangen bliver dermed styret over net forbindelsen og det et en stor hjælp til vores fælleshus udlejer.
- På grund af mange sammenbrud og dyre reparationer på fælleshusets forstærker, er der købt og installeret en ny forstærker i fælleshuset. Det lader til at have løst problemet.
- Midlertidig batteridrevet prøvelampe er sat op ved indgangsdøren.
- Sankt Hans bål blev arrangeret af ildsjæle udenfor bestyrelsen.
- Kassereren valgte at udtræde, efterfølgende har bestyrelsen arbejdet med regnskabet, hvilket har taget længere tid end først antaget, derfor den sene indkaldelse til generalforsamlingen.
- Da arbejdet med afslutning af regnskabet er ret udfordrende, har bestyrelsen indhentet 3 tilbud, på ekstern administration af regnskabsopfølgning, udsendelse af opkrævninger, betalinger mv.
- NSJ snerydder nu også den ny flisegang ved fælleshuset.
- NSJ har igen i år opsat og nedtaget bamseline plader for at beskytte træer og bede.
- Indgåelse af porteføljeaftale med Danske Bank om investering af Grundejerforeningens vejfond. Formålet er at sikre et stabilt afkast uden at bestyrelsen skal forestå løbende køb af værdipapirer, derved sikres at vejfonden bevarer sin købekraft.

- Skiftet til foreningsafdelingen i Danske Bank. Ved at stå i foreningsafdelingen har vi, en fast tilknyttet rådgiver og er forsikret mod net svindel.
- Ved regnskabsgennemgangen på Generalforsamlingen 2014 blev oplyst at mellemregningen mellem Grundejerforening og Fælleshuset var opgjort forkert. Denne opgørelse er nu rettet i 2015 regnskab og fremover vil der være en note til regnskabet, der viser opgørelsen.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

3. Fremlæggelse af de reviderede 2015 regnskaber til godkendelse – (jvr. Resultatopgørelsen)

- AT fremlage regnskabet og gjorde det her klart, at vi havde købt en ny hjemmeside til foreningen til 37700,- kr., fordi den gamle hjemmeside ikke længere var tidssvarende. Det er en nødvendighed, at alle foreningens medlemmer kan tilgå siden via telefon, I-pad og computer – alle reservationer på fælleshuset sker på hjemmesiden.
- Den porteføljeaftale vi har hos danske bank, er anbefalet af banken, og består af et mix på 70% obligationer og 30% aktier. Knud Vagn gjorde indsigelse og mente at det var for spekulativt, det mener bestyrelsen ikke og tilsvarende støttede Lars Moesgaard bestyrelsen.

Generalforsamlingen godkendte 2015 regnskabet for grundejerforeningen.

- Med hensyn til fælleshuset er vi meget bagefter i indtægt, fordi der har manglet en udlejer i 3 mdr. Samtidigt har vi investeret i: ny elektronisk nøgle system, ny forstærker og fliser. Disse forhold sammen med dårligere indtjening har betydet et dårligere resultat og dermed en øget gæld.

Generalforsamlingen godkendte 2015 regnskabet for fælleshuset.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budgetter for 2017. (jvf. resultatopgørelsen)

- Budget for grundejerforeningen 2017 blev fremlagt. Budgettet er her forøget pga. at bestyrelsen overvejer en løsning med en ekstern betalt administrator, det vil betyde en forøgelse på ca. 50.000,- kr. pr. år. 2016 budget var på 197.000,-kr. og budget forslag for 2017 bliver dermed 247.000,- kr.
- Budget for fælleshuset. Det er blevet meget klart for bestyrelsen at huset er meget sårbart overfor variation i lejeindtægter, specielt hvi der i en periode ikke er en udlejer. Derfor ønsker bestyrelsen at øge det faste kontingent, således at vi bedre kan vedligeholde huset også uden lejeindtægter.

Generalforsamlingen godkendte de fremlagte budgetter.

5. Fastsættelse af kontingenter for 2017

- Bestyrelsen indstiller et grundejerforeningskontingent på 1500,- kr. eller 1700,- kr. pr. boligenhed. De 1500 kr. hvis vi kan finde en her i foreningen der vil løfte kasser/administrator posten. Alternativt hvis vi skal ansætte en ekstern administrator så bliver kontingentet 1700,- kr. Flere af foreningerne var ikke i stand til at tilslutte sig disse kontingentforhøjelser for 2017. Det blev derfor vedtaget at budget for 2017 var i orden, men at kontingent forhøjelsen først bliver gennemført i 2018, og at der i 2017 accepteres et budgetteret underskud, se det nye budget herunder..
- Bestyrelsen indstiller et fælleshuskontingent på 310,- kr. pr. boligenhed. Dette forslag blev nedstemt, så fælleshuskontingentet blev fastholdt på 250,- Kr. pr. boligenhed. I stedet blev der vedtaget at bestyrelsen kunne sætte lejepriserne op. Beslutningen bevirker en omfordeling i budget indtægterne, se det nye budget herunder.

**Resultatopgørelse – Grundejerforening
Budgetændring i henhold til general
forsamlings beslutning, at årskontingent
skal holdes på samme niveau som 2016.**

	Regnskab 2014	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017 Vedttaget på GF
Indtægter:					
Grundejerforeningskontingent	338.850	338.850	338.850	341.360	341.360
251 husstande					
Gebyr rykkerskrivelse	0	425	0	0	0
Indtægter i alt	338.850	339.275	338.850	341.360	341.360
Udgifter:					
Drift af fællesarealer:	-145.818	-144.764	-170.000	-160.000	-167.000
Vedligeholdelse af fællesarealer	-96.413	-102.143	-80.000	-100.000	-105.000
Snerydning & glatførebekæmpelse (saltning)	-40.218	-42.621	-80.000	-50.000	-50.000
Reetablering vedr. fællesarealer	-9.187	0	-10.000	-10.000	-12.000
Drift af veje, fortove & stier:	-0	0	0	0	0
Vedligeholdelse af veje	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse af fortove & stier	-0	0	0	0	0
Administration:	-23.642	-53.861	-32.000	-37.600	-80.500
Kontorhold (porto, brevpapir, bankgebyr m.v.)	-3.668	-3.397	-3.000	-4.000	-4.000
Abonnement bogføringsprogram	-3.150	-4.875	-3.500	-3.600	-5.000
Udgifter til administration	0	0	0	0	-50.000
Advokatudgifter, restanceinddrivelse	0	0	0	0	0
Bestyrelses-, udvalgs møder og generalforsamling	-2.654	-1.544	-6.000	-6.000	-6.000
Leje af fælleshus til møde aktiviteter	-3.000	0	-3.500	-3.500	0
Forsikringer	-6.215	-6.297	-11.000	-7.000	-7.000
Abonnement, etabl. og drift WEB-site	-3.086	-37.748	-1.500	-10.000	-5.000
Arrangementer	-1.869	0	-3.500	-3.500	-3.500
Kasse difference	0	0	0	0	0
Hensættelse til tab på debitorer	0	0	0	0	0
Udgifter i alt	-169.460	-198.625	-202.000	-197.600	-247.500
Afskrivninger og hensættelser:					
Hensættelse til veje, fortove & stier m.v.	-163.000	-168.000	-168.000	-173.000	-178.000
Årets resultat før finansielle poster	<u>6.390</u>	<u>-27.350</u>	<u>-31.150</u>	<u>-29.240</u>	<u>-84.140</u>
Renteindtægter bank, kursgevinst, og kursreguleringer værdipapirer	24.046	-13.085	10.000	34.000	25.000
Renteindtægter, mellemværende med fælleshus	1.038	0	1.000	500	0
Samlede finansielle poster	<u>25.084</u>	<u>-13.085</u>	<u>11.000</u>	<u>34.500</u>	<u>25.000</u>
Årets resultat, underskud i 2017	<u>31.474</u>	<u>-40.435</u>	<u>-20.150</u>	<u>5.260</u>	<u>-59.140</u>

Resultatopgørelse - Fælleshus

Budgetændring i henhold til generalforsamlingsbeslutning, at årskontingent skal holdes på samme niveau som 2016.

	Regnskab 2014	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017 Vedtaget på GF
Indtægter:					
Kontingent - fælleshus - 233 husstande	58.250	58.250	58.250	58.250	58.250
Lejeafgift	114.500	76.700	90.000	142.100	112.480
Øvrige indtægter	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	172.750	134.950	148.250	200.350	170.730
Udgifter:					
Drift af fælleshus					
EI	-15.885	-17.860	-15.000	-15.500	-18.000
Naturgas	-23.099	-5.781	-13.000	-12.000	-15.000
Vand & renovation	-11.576	-11.802	-5.600	-12.000	-9.000
Serviceaftale	0	-11.991	-7.100	-8.000	-12.000
Hovedrengøring og vinduespudsning	-3.391	-16.015	-11.200	-11.400	-14.000
Forsikring	-12.846	-13.088	-7.800	-13.000	-13.000
Små anskaffelser	-12.093	-18.832	-18.000	-12.000	-10.000
Administration	-3.686	-2.993	-5.000	-15.000	-5.000
Vedligeholdelse	-90.873	-16.718	-0	-0	-20.000
Renteudgift, mellemværende med GF	-1.036	0	-1.000	-500	0
Driftsudgifter i alt	-174.485	-115.080	-83.700	-99.400	-116.000
Afskrivninger og hensættelser:					
Hensættelse til tab debitorer/lejere	-5.920	0	0	0	0
Tilbageførsel tab debitorer/lejere	0	500	0	0	0
Afskrivning vedr. inventar	-15.000	0	0	-3.000	-3.000
Hensættelse til vedligeholdelse af fælleshus	-75.000	-40.000	-75.000	-75.000	-40.000
Tilbageførsel af hensæt. Fælleshus	75.000	0	0	0	0
Afskrivninger og hensættelser i alt	-20.920	-39.500	-75.000	-78.000	-43.000
Samlede udgifter i alt	-195.405	-154.580	-158.700	-177.400	-159.000
Årets resultat, underskud/overskud	-22.655	-19.630	-10.450	22.950	11.730

6. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer

Bestyrelsen kom med 4 forslag og denne gang har bestyrelsen valgt at hvert forslag medfører en kontingents stigning, som afspejler udgiften.

1. Luftkøling

Generalforsamlingen 2015 pålagde foreningens bestyrelse at forhører sig på omkostninger vedr. installering af luft-køling. Tilbud på 2 NE18PKE kan køle op til 12KW, det kan ikke garanteres at temperaturen sænkes tilstrækkeligt, hvis der er mange i rummet. Systemet består af 2 inde og 2 ude dele + ledningsføring. Den samlede investering forventes at kunne holde sig indenfor et prisestimat på kr. 55.000. Det vurderes, at en påtænkt investering har en afskrivningsperiode på 10 år – svarende til en kontingentforhøjelse for fælleshuset på kr. 24,- pr. år. Herudover skal der påregnes en stigning i el-forbrug på anslået kr. 3.000 pr. år – et beløb som tilføjes husets løbende udgifter.

2. Dørlukkere

5 stk. Dorma dørlukker inkl. installation (fire døre til terrassen og dør til mellemgang)

Til enkelt- og dobbelt fløjede døre. Selvlukkende fra 180°. Standard med lukkeforsinkelse og åbningsdæmpning. Mekanisk fasthold kan leveres som tilbehør (ikke til branddøre). Den samlede investering forventes at kunne holde sig indenfor et prisestimat på kr. 10.000. Det vurderes, at en påtænkt investering har en afskrivningsperiode på 15 år – svarende til en kontingentforhøjelse for fælleshuset på kr. 3,- pr. år.

3. Spulestation, vask

Vi har i bestyrelsen behandlet problemet med, at vi ikke kan gøre vores service rent ved store arrangementer.

Dette skyldes i bund og grund, at en industriopvasker generelt skal tømmes og have rent vand, når dette bliver for snavset. For at imødekomme dette vil vi indstille, at der bliver installeret en spulestation med tilhørende dyb vask. Den samlede investering forventes at kunne holde sig indenfor et prisestimat på kr. 20.000. Det vurderes, at en påtænkt investering har en afskrivningsperiode på 15 år – svarende til en kontingentforhøjelse for fælleshuset på kr. 6,- pr. år.

4. Udendørs belysning

Etablering af belysning ved nye indgangsdøre til fælleshuset, samt belysning ved affaldsvogne og lys og strømudtag i redskabsrummet, alt med automatisk tænd og sluk. Desuden ændring af nødbelysning, så dette tændes ved udfald af HPFI-relæ, hvortil belysning i festsal, gangområder, toiletter, depot og køkken er tilsluttet. Den samlede investering forventes at kunne holde sig indenfor et prisestimat på kr. 16.000. Det vurderes, at en

på tænkt investering har en afskrivningsperiode på 15 år – svarende til en kontingentforhøjelse for fælleshuset på kr. 5,- pr. år.

Konklusionen på generalforsamlingen var, at der ikke var noget ønske om kontingent forhøjelser. Alle fire forslag blev udsat til næste generalforsamling.

5. Medlemsforslag: Genoplivningskursus

Ved grundejerforeningens generalforsamling den 27. april 2015 oplyste Jægerbo, at vi ville anskaffe os en hjertestarter. Her blev der tilkendegivet en positiv tilslutning til et genoplivningskursus, men der var ikke budgetteret penge dertil.

Det fremgik dog, at der var en del penge som bestyrelsen ville bruge til diverse ikke oplyste formål.

Der var også personer til stede som havde gode forbindelser til et sådant kursus.

Så derfor beder Jægerbo nu grundejerforeningen at være økonomisk med til at sætte et kursus i livredning op i samarbejde med Jægerbo.

Et kursus koster ca. 7.000 - 8.000 kr. men der var jo nogen hos jer som havde gode forbindelser så det måske kan blive billigere. Dette er et forslag til den kommende generalforsamling.

Med venlig hilsen, Margit Moth, Næstformand i Jægerbo

Konklusion: Ib Spanggård havde forbindelser til et sådan kursus, han ville prøve at se om han kunne arrangere et genoplivningskursus for beboerne i grundejerforeningen.

6. Medlemsforslag: Vejbump på Skyttestræde.

Vi (Beboerne i Skyttestræde 22A, 24A og 25A) vil gerne forslå følgende:

Alle helle anlæg der ikke for nuværende er hævet bliver hævet. Dette af hensyn til vores børn, da der bliver kørt alt for stærkt i området.

Dette gælder ikke kun i Skyttestræde, men i hele Østerhøj Syd.

Vi har i gennem flere år prøvet at tale til bilisternes sande jeg, dette hjælper ikke meget.

Det ville være synd både for forældre, børn og bilisterne selv, hvis der kom lig på bordet.

Alt dette er naturligvis ikke gratis, men der kunne blive nedsat et udvalg der undersøgte pris og muligheder, frem til næste generalforsamling.

Med venlig hilsen

Lone & Carsten Hauritz, Birgitte Friis, Johnny Jørgensen & Katja Schønbec

Konklusion: Bestyrelsen lovede at undersøge sagen.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisorer:

Der var dels bestyrelses medlemmer der var trådt ud af bestyrelsen og dels medlemmer der ønskede at stoppe. Kasser Lars Moesgaard var udtrådt. Harald Brixen, Jette Brødsgaard og Palle Ooppelstrup ønskede at stoppe. Der var desværre ingen til stede der ønskede at træde ind i bestyrelsen. Der er dermed et akut behov for nye medlemmer, bestyrelsen vil udsende en skrivelse hvor vi opfordre interesserede til at melde sig. Selvom man er i en af foreningerne behøver man ikke at være med i foreningsbestyrelsen for at indtræde i grundejerforenings bestyrelsen.

På generalforsamlingen ønskede ingen at indtræde i bestyrelsen, hvorfor en del af den siddende bestyrelse tilbød at fortsætte til næste generalforsamling ultimo 2017, hvor hele bestyrelsen så er på valg.

Den nye bestyrelse består af:

Gert Schønberg, Snarestræde 8
Harald Brixen, Jægerstræde 13
Anny Thuesen, Snarestræde 21
Birgitte Friis, Skyttestræde 25A

Suppleanter:

Ingen meldte sig på generalforsamlingen.

Revisor:

Ib Spanggård, Jægerstræde 23

Revisor:

Paw Mohr, Buestræde 10