

# Grundejerforeningen Østerhøj Syd

## Generalforsamling

Tirsdag den 25. april 2017 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 var uddelt 3 uger før generalforsamlingen, samt lagt på hjemmesiden, yderligere var fælleshusudvalgets forslag uddelt før tidsfrist for forslag, så alle varslere for generalforsamlingen og forslag var i orden i henhold til reglerne. Dermed var generalforsamling lovlig og kunne gennemføres.
- Der blev så optalt at der var i alt 161 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, fælleshusudvalg og kommunikations udvalg.
- Kommunikations udvalget er blevet nedlagt, men Michael (fra fælleshusgruppen) har været flink til at lægge bestyrelsen informationer på hjemmesiden.
- Formanden præsenterede revisorrene, fælleshusudvalg og bestyrelsen.
- Siden sidste generalforsamling 5.12.2016, hvor der ikke var nogen der ønskede at indtræde i bestyrelsen har der kun været 4 personer i bestyrelsen og formanden AT har også fungeret som midlertidig kasser.
- På lejekontrakt for fælleshuset er der nu indført den klausul, at foreningen kan aflyse et arrangement uden, at der kan rettes erstatningskrav mod foreningen. Grunden til dette er at foreningen pludseligt kan stå uden fælleshus udlejer og da alt arbejde er frivilligt, kan foreningen ikke garantere at der er en udlejer. Skulle dette uheldige ske vil lejer få sine penge retur.
- Da bestyrelsen ved sidst generalforsamling ikke kunne få opbakning til en forhøjelse af fælleshus kontingentet, blev det i stedet aftalt at lejepriserne skulle sættes 25% op. Denne stigning er nu indført og her ser det ud til, at det betyder at der er færre udlejninger og dermed får man ikke den merindtægt der var ønsket.
- Service aftalen med SPH VVS og Kloak A/S er opsagt. Vi havde en aftale om tilkald ved fejl, men ved akut fejl på gasfyret en weekend, kunne vi ikke kontakte firmet, hverken på telefon eller mail. Vi var derfor nødt til at finde et andet firma der kunne hjælpe i denne nødsituation, efterfølgende havde SPH intet ønske om at kompensere os. Fælleshusudvalget arbejder nu på at finde et andet (seriøst) firma.
- Fælleshusudvalget har udviklet en APP så lejer kan optælle service og inventar direkte i APP og her få tilbagemelding på aktuel beholdning af service.

- Det nye låsesystem virker perfekt og det har fjernet fysisk nøglehåndtering.
- Når der falder sne er det ikke altid vi får sneryddet korrekt, bestyrelsen kunne godt tænke sig hvis hver vej havde en "snemelder" der straks skrev til formands mailen når rydningen var utilstrækkelig. Det duer simpelthen ikke og komme flere uger efter og tale om en mangel.
- Bestyrelsen opfordre igen til, at beboerne bruger fælleshuset til fælles arrangementer, f.eks. fællesspisning, Sankt Hans osv. Eneste betingelsen er at alle skal inviteres.
- 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 er blevet bedt om at snerydde på Østerhøjvej ud for fælleshuset og ned til Måløv parkvej.
- NSJ har igen i vinter opsat og nedtaget bamseline plader for at beskytte træer og bede.
- Siden sidste generalforsamling har der ikke været en kasser, bogføringen er udført af formanden.
- Den nye bestyrelse må derfor vælge om de kan løfte kasser posten eller om de vil købe ekstern administration.
- Alle har betalt kontingent for regnskabsåret 2016, det har ikke været nødvendigt at anvende inkasso.
- Bestyrelsen mangler stadig mange mailadresser, kontingentopkrævningen sker i dag delvis på mail og delvis på papir, det ville give en stor tidsbesparelse hvis alle opkrævning kunne sendes pr. mail.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

### **3. Fremlæggelse af de reviderede 2016 regnskaber til godkendelse – (jvr. Resultatopgørelsen)**

AT fremlage regnskabet og kom med følgende kommentarer:

- Punktet: Gebyr rykkerskrivelser er 0 kr. fordi der ikke er inkasso sager i 2016, hvilket er godt.
- Punktet: Reetablering vedr. fællesarealer: det er opsætning og nedtagning af bamseline plader (saltværn).
- Punktet: Abonnement bogføringsprogram, dette program er internet baseret og det betyder at revisorer og alle bestyrelsens medlemmer kan få se adgang.
- Punktet: Leje af fælleshus til møde aktiviteter er 0 kr. Det skyldtes at tidligere betalte grundejerforeningen en årlig leje af fælleshuset for møde og generalforsamling. Fælleshuset betalte renter af lån til grundejerforeningen, da disse beløb var nogenlunde samme størrelse besluttede man at droppe de to poster, fordi det dermed bare gav større administration.
- Punktet: Samlede finansielle poster 48.580 kr. Det er foreningens fortjeneste pr. 31.12.2016, det er en urealiseret kursgevinst, sidste år var der dog et urealiseret kurstab.
- Punktet: Bankindestående - Mastercard: det er tidligere generalforsamlings beslutning at fælleshuset har en drift konto med master card for at gøre arbejdet mere smidigt.
- Punktet: Bankindestående-Vejfondskonto: regnskab 2015: 201.521 kr. regnskab 2016: 532.521 kr. , her er det besluttet at der altid skal stå 200.000, beløbet over de 200.000 skal investeres, hermed ca.330.000.
- De tidligere store investeringer i fælleshuset: møbler, flisegang osv. er betalt med penge der er udlånt fra grundejerforeningen. I fælleshus regnskabet hensættes penge til vedligehold og reparation. Hvis der så er overskud så går det ind i grundejerforeningen som afdrag på gælden til

grundejerforeningen. På den måde har fælleshuset i alt lånt 382.888kr. men har samtidigt afdraget 205.430kr. således er gælden til grundejerforeningen 177.458 kr. pr. 31.12.16

- Punktet: Serviceaftale 0kr. Det er fordi aftalen med SPH blev opsagt. Men vi skal have en ny aftale.

Generalforsamlingen godkendte 2016 regnskabet for grundejerforeningen og for fælleshuset.

#### **4. Fremlæggelse og godkendelse af budgetter for 2018. (jvf. resultatopgørelsen)**

- Budget for grundejerforeningen 2018 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 grundejerforeningen 2018 blev fremlagt.
- Punktet: Udgifter til administration 50.000 kr. : Der er behov for at få et firma til at stå for bogføring, idet det i de senere år har været meget vanskeligt at få kasser posten i bestyrelsen besat. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud og mener at arbejdet kan udføres inden for dette budget. Bestyrelsen har ikke iværksat noget endnu, det bliver op til den nye bestyrelse om det skal anvendes.
- Punktet: Abonnent og drift af Web-site: 10.000 kr. dette højere beløb giver bestyrelsen mulighed for at bruge ekstern hjælp til at lægge ting på hjemmesiden.

Generalforsamlingen godkendte de fremlagte 2018 budgetter.

#### **5. Fastsættelse af kontingenter for 2018**

- Bestyrelsen indstiller et grundejerforeningskontingent på 1750,- kr. pr. boligenhed. Største delen af stigningen skyldes der forhold at vi budgetter med ekstern administrator.
- Bestyrelsen indstiller et fælleshuskontingent på 250,- kr. pr. boligenhed. Dette niveau er det samme som sidste år og det som generalforsamlingen har ønsket de senere år.
- Da fælleshusgruppens husomdelte forslag reelt drejede sig om en kontingent forhøjelse til 400 kr. pr. boligenhed for fælleshusmedlemmer blev forslaget taget med her.

**Resultatet blev, at bestyrelsens forslag til kontingenter blev vedtaget og at fælleshusgruppens kontingent forslag blev nedstemt. Dermed er grundejer kontingentet 1750,- kr. pr. boligenhed. Og fælleshus kontingentet er 250,- kr. for hvert fælleshusmedlem.**

## 6. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer

Bestyrelsen kom med 4 forslag.

### 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. Herudover skal der påregnes en stigning i elforbrug på anslået kr. 3.000 pr. år – et beløb som tilføjes husets løbende udgifter. Det anbefales, at grundejerforeningen giver fælleshuset et lån til denne investering, og beløbet tilbagebetales over en periode af 15 år.

**Resultat af afstemningen: Ikke vedtaget.**

### 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 anbefales, at grundejerforeningen giver fælleshuset et lån til denne investering, og beløbet tilbagebetales over en periode af 10 år.

**Resultat af afstemningen: vedtaget.**

### 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 anbefales, at grundejerforeningen giver fælleshuset et lån til denne investering, og beløbet tilbagebetales over en periode af 10 år.

**Resultat af afstemningen: vedtaget.**

### 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 anbefales, at grundejerforeningen giver fælleshuset et lån til denne investering, og beløbet tilbagebetales over en periode af 10 år.

**Resultat af afstemningen: vedtaget.**

#### **5. Medlemsforslag: Driftsbudget for fælleshuset med realistisk hensættelser til fælleshusfond.**

Fælleshusgruppen havde som nævnt husstands omdelt et forslag til alle medlemmer. Forslaget gik grundlæggende på at øge det årlige kontingent til 400 kr. pr år. Formålet er at sikre at der bliver sparet op i fælleshuset i samme takt som det nedslides, således at man har pengene den dag ting skal laves eller købes igen.

**Resultat af afstemningen: Ikke vedtaget.**

#### **8. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisorer:**

**På generalforsamlingen ønskede ingen at indtræde i bestyrelsen, hvorfor der blev aftalt en ekstraordinær generalforsamling, tirsdag den 16. maj 2017 kl 19.00, med det ene punkt at finde en bestyrelse.**

Den afgående 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:

Kurt Koedstrøm, Skyttestræde 24B (Ny indtrådt)