

# Grundejerforeningen Østerhøj Syd

## Generalforsamling

Mandag den 27. april 2015 kl. 19.00 i fælleshuset, Østerhøjvej 2.

### Dagsorden:

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

- Dirigent: Ib Spanggård, referent: Harald Brixen, Stemmetællere: Havman og Hassager.
- Dirigenten fastslog at indkaldelsen til blev hustandsomdelt den 1. april og offentliggjort på foreningens hjemmeside den 2. april, forslag fra medlemmerne blev offentliggjort på hjemmesiden den 18. april, dermed var generalforsamlingen lovligt indkaldt.
- Der blev så optalt at der var i alt 143 stemmer tilstede ud af 251 mulige. Ud af de 143 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 Anny gennemgik først bestyrelsens organisation med vejudvalg og fælleshusudvalg.
- Der har været et ordinært bestyrelsesmedlem, der udtrådte i løbet af året, Søren Grønhøj, og i stedet indtrådte suppleant Palle Ooppelstrup i bestyrelsen.
- Der har igen i år været hærværk på væg plader på fælleshus, som har påført udgifter til foreningen.
- Der har været ballade med unge mennesker der har chikaneret beboere på Østerhøjvej.
- Renovering af gulve, trægulvene i fælleshuset er blevet slebet og lakeret.
- Ny maling af vægge i fælleshuset. Den originale maling var ikke vaske stabil og blev hurtig grim.
- Bredbånd i fælleshuset, som vedtaget sidste år, er nu bestilt og det bliver etableret i Maj mdr.
- Ny flise gang rundt om fælleshuset er nu etableret, nu skal gæster gå ind og ud på bagsiden af huset for dermed at reducere støj gener mod bebyggelsen. Den gamle hoveddør bliver branddør.
- NSJ er blevet bedt om tilbud på snerydning af den ny flisegang.
- NSJ vedligeholder vores grønne områder som aftalt, der har dog været nogle fakturere der har været forsinket og det har givet noget bøvl for grundejerforeningens regnskab. NSJ lover at fakturere nu bliver sendt ifølge aftalte terminer, når arbejdet er udført.
- NSJ er kommet med tilbud på renovering af nogle af vej bedene og det bliver udført til efteråret.
- NSJ har igen i år opsat og nedtaget bamseline plader for at beskytte træer og bede.
- Vi har tidligere betalt for at få rettet et fortov op, det synker igen pga. renovationsbilen kører på det, så vi må gentage dette arbejde.
- Arrangement fastelavnsfest, i 2014 blev arrangeret af en beboer for området børn og var en succes. Der blev også arrangeret en jazzkoncert for alle interesserede, med stor succes. I bestyrelsen håber vi, at der også i årene fremover vil være medlemmer der vil gå aktivt ind i at skabe sådanne fællesarrangementer. Fælleshuset vil blive stillet gratis til rådighed for arrangementer hvor alle beboere kan deltage og hvis bestyrelsen finder at formålet er i orden.

- Administrationsmodul i Business Online. Det har igen i år taget lang tid at få oprettet nye bestyrelses medlemmer i Banken, det virker dog nu. Men hvert enkelt medlems identitet skal stadig accepteres af banken, så det er en tung proces.
- Indgåelse af kontrakt med inkasso firma. Bestyrelsen og generalforsamlingens opfattelse har længe været den, at foreningen ikke skulle acceptere, at der var medlemmer der ikke betalte de aftalte kontingenter. Nu har bestyrelsen endelig indgået en aftale med Mortang Advokater, så skyldnere bliver nu sendt til inkasso.
- Ejendomsmægler forespørgsler, fremover må ejendomsmæglere selv hente informationerne på hjemmesiden. Kun oplysninger i form af kontoudtog kan hentes hos kasseren, på mail.
- Oprettelse af bankkonto, fælleshuskonto. Ved sidste års generalforsamling udtrykte fælleshusgruppen et ønske om en fælleshus vedligeholdskonto – i lighed med vejfondskontoen. Denne konto er nu oprettet i banken.
- Mastercard til fælleshusgruppen. Kortet er beregnet for små indkøb og for at undgå at medlemmerne skal lægge ud af egne penge.
- Indgået aftale om etablering af ny web-site. På vores gamle hjemmeside var det meget vanskeligt at redigere/ændre i indhold. Den nye side har en mere tidsvarende teknik og det er mere enkelt at opdatere og indføje tekster og samtidigt tilbyder leverandøren at lægge indhold ind efter behov, som en service mod betaling.
- 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.
- Bogholderi 2014 - virusangreb. Den tidligere kasserer fik virusangreb, så der har været mange bilag der skulle genfremskaffes og dermed har det været et meget stort puslespil at få bilag og betalinger til at hænge sammen. For at undgå dette igen, skal alle regninger i dag sendes både til formands mail og økonomisystem mail.
- Skiftet til foreningsafdelingen i Danske Bank. Ved at stå i foreningsafdelingen har vi, en fast tilknyttet rådgiver og er forsikret mod net svindel.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

### **3. Fremlæggelse af de reviderede 2014 regnskaber til godkendelse – (jvr. Resultatopgørelsen)**

- Kåre Saltbæk fremlagde regnskabet og redegjorde her for at nogle af regningerne fra vedligehold af grønne områder, ikke var kommet rettidigt og dermed først betalt i år, men vi periodisere ikke betalinger, og dermed bliver det lidt mærkeligt, at se på, når man sammenligner år for år. Samtidigt er vintervedligehold en svær post, fordi vi her betaler efter hvor meget der bliver sneryddet og ikke med en fast pris. Men vinter vedligeholdet for 2104 er ca. 45000 kr. under budget, så vi har sparet meget her.
- Vi har en skyldner fra 2012, det var den tidligere kassere der havde sagen og bestyrelsen har besluttet at vi ikke kan løfte bevisbyrden på denne sag, så vi har dermed valgt at afskrive det som et tab. Hvis det imidlertid viser sig at der dukker ny information eller dokumentation op, forbeholder bestyrelsen sig ret til at genoptage sagen.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet.

Yderligere bemærkninger fra medlemmerne:

#### 4. Fremlæggelse og godkendelse af budgetter for 2016. (jvf. resultatopgørelsen)

- Budget for grundejerforeningen 2016 blev fremlagt og det er ret identisk med 2015 bortset fra at vi nu får drift af internet i fælleshuse og dermed er der lagt op til at kontingentet stiger med 10 kr.
- For budget året 2016 har bestyrelsen blot fremlagt et basis budget for fælleshuset. Med basis budget forstås et budget hvor huset står hen uden udlejning. Grunden til dette er at bestyrelsen ikke var sikker på at der var nogen der ville tage udlejer posten. Det viser sig dog at der er nogen der ønsker at påtage sig dette arbejde. Derfor præsenterede formanden i stedet dette normale driftsbudget med indtægter og udgifter relateret til udlejning, med noter:

##### Driftsbudget for 2016

Resultatopgørelse - Fælleshus	Budget 2015	Budget 2016
<b>Indtægter:</b>		
Kontingent - Fælleshus	58.250	58.250
Lejeafgift	90.000	142.100
Øvrige indtægter	-	-
Indtægter i alt	148.250	200.350
<b>Udgifter</b>		
<b>Drift af Fælleshus:</b>		
El	-15.000	-15.500
Naturgas	-13.000	-12.000
Vand og renovation	-5.600	-12.000
Serviceaftale	-7.100	-8.000
Hovedrengøring og vinduespolering	-11.200	-11.400
Forsikring	-7.800	-13.000
Ikke planlagte anskaffelser	-18.000	-12.000
Administration, rengøringsmidler og små-indkøb	-5.000	-15.000
Hensættelse til vedligeholdelse af Fælleshus	-75.000	-75.000
Afskrivning inventar	-	-3.000
Renteudgift, mellemværende med GF	-2.000	-500
Udgifter i alt	-158.700	-177.400
Årets resultat, overskud	<b>-10.450</b>	<b>22.950</b>
Afdrag på lån	-10.450	22.950

## Noter til driftsbudget 2016

Driftsbudgettet bygger på samme udlejningspriser som sidste år og forudsætter en større udlejningsgrad og/eller en tilsvarende besparelse i driftsbudgetterne. Derfor er udlejningsindtægten steget med 26 procent. Hvis denne forudsætning ikke opfyldes vil bestyrelsen tage stilling til om udlejningspriserne skal hæves.

I 2014 har fordelingen på udlejning været følgende:

Lille arrangement	13	forslag 2016	30
Stort arrangement	43	forslag 2016	45
Dobbelt arrangement	15	forslag 2016	15
Kombi (lille og stor)	3	forslag 2016	12

I 1. kvartal 2015 har der indtil nu været 14 små arrangementer.

- Bestyrelsen ønsker, hvis muligt, at fastholde de lejepriser vi har i dag på fælleshuset, men det ser svært ud da visse udgiftsposter vokser meget f.eks gas. Fælleshusudvalg og bestyrelse vil derfor følge disse udgifter og se om der kan komme styr på dem.

Generalforsamlingen godkendte budgetterne.

Yderligere bemærkninger fra medlemmerne:

Paw, Ole og flere andre, mente at det ikke giver mening at vi har både hensættelser til vedligehold af fælleshus og afskrivninger vedrørende inventar.

## 5. Fastsættelse af kontingenter for 2016

- Bestyrelsen indstiller et grundejerforeningskontingent på 1360,- kr. pr. boligenhed
- Bestyrelsen indstiller et fælleshuskontingent på 250,- kr. pr. boligenhed

(Grundejerforeningskontingent stiger dermed med 10,- kr. i forhold til 2015. Fælleshus kontingenter er uændrede fra 2015.)

Der var stadig medlemmer der mente, at kontingentet til fælleshuset er for lavt, derfor blev der afstemning med 128 stemmer for kontingentet og 5 imod.

Dermed er de af bestyrelsen forslåede kontingenter godkendt.

## 6. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer

1. **Bestyrelsens Forslag:** Indkøb af supplerende forstærker til optimering af musikanlæg, så de mange reparationer undgås. Supplerende med dette iværksættes en gennemgang af ledningsnettet, så projektoren og lysshow igen bliver fuldt funktionsdygtig. Den samlede investering forventes at kunne holde sig indenfor et prisestimat på 10.000,00 kr. Beløbet lånes af grundejerforeningen, og anlægsudgiften afdrages løbende over anlægslånet. Investeringen vil fremover give fælleshuset færre driftsudgifter, da der p.t. ofte sker reparationer af det eksisterende musikanlæg – færre driftsudgifter bevirker en hurtig afvikling af anlægslånet.

**Behandling:** Forslaget blev vedtaget.

2. **Medlems forslag:** Udskiftning af døde træer på Østerhøjvej. Jeg foreslår at det døde træ på hjørnet af Østerhøjvej ved nr. 15, bliver skiftet ud og resten af træerne efterses og evt. udskiftes. Der stemmes om udskiftning af døde træer langs Østerhøjvej såfremt det ikke overstiger 5000kr. pr. træ eksklusiv levering og beplantning.

**Motivation for forslag:** Forslaget stilles fordi træerne langs Østerhøjvej lider skade under gentagne vintre og saltningen. Det betyder at mindst ét af træerne er gået ud.

Det er ærgerligt, at der ikke bliver sat vinterafskærmning op og hverken kommune eller Grundejerforeningen vil tage ansvar for det.

**Behandling:** se under forslag 4.

3. **Medlems forslag:** Indkøb af saltværn på Østerhøjvej. Jeg foreslår, at der de kommende vintre bliver investeret i afskærmning "saltværn" så beplantningen langs vejen ikke tager skade af vinteren. Der stemmes om, at Grundejerforeningen Østerhøj Syd sørger for indkøb af saltværn til alle træerne langs Østerhøjvej tilsvarende dem foreningen allerede har.

**Motivation for forslag:** Forslaget stilles fordi træerne langs Østerhøjvej lider skade under gentagne vintre og saltningen. Det betyder at mindst ét af træerne er gået ud. Det er ærgerligt, at der ikke bliver sat vinterafskærmning op og hverken kommune eller Grundejerforeningen vil tage ansvar for det.

**Behandling:** se under forslag 4.

4. **Medlems forslag:** Drift af saltværn på Østerhøjvej. Der stemmes om, at der iværksættes en plan, så saltværnene bliver monteret langs beplantningen på Østerhøjvej, når det igen er vinter.

**Motivation for forslag 4:** Foreslaget stilles fordi træerne langs Østerhøjvej lider skade under gentagne vintre og saltningen. Det betyder at mindst ét af træerne er gået ud. Det er ærgerligt, at der ikke bliver sat vinterafskærmning op og hverken kommune eller Grundejerforeningen vil tage ansvar for det.

**Behandling af forslagene vedrørende vejtræer (forslag 2-4):** Efter diskussion, konkludere ordføreren, Ib, at det ikke var muligt for foreningen at gøre noget ved træerne da det er kommunens ansvar og ejendom, men bestyrelsen lover at følge op over for kommunen vedrørende det manglende vintervedligehold af træerne.

**5. Medlems forslag:** Aircondition i fælleshuset. Indkøb og installation af aircondition i fælleshuset.

**Motivation for forslag:** De gange vi har holdt fester dernede om sommeren har det været så varmt når folk danser at man ikke kan undgå at åbne døre og vinduer til gene for alle beboerne omkring huset! Dette ville relativt let kunne gøres da der jo er frisklufts system indbygget i huset. D.v.s at rørene er trukket så der skal sættes et aircondition modul på anlægget i teknikrummet! Det koster selvfølgelig nogle penge men dette burde gøres, da det ville løse problemet med åbne vinduer og døre om sommeren!

**Behandling:** Der henstilles til bestyrelsen om, at der arbejdes videre med at undersøge mulighederne for aircondition.

**6. Medlems forslag:** Dørpumpe i fælleshuset. Der indkøbes og monteres en dørpumpe til det store lokale i fælleshuset.

**Motivation for forslag:** En dørpumpe på døren ind til det store lokale, da denne dør også dæmper lyden udad til. Folk lukker ikke denne dør, når først musikken spiller og festen er i gang. Derfor ville det være smart at montere en Pumpe på denne dør! Håber at vi kan behandle forslagene på generalforsamlingen.

**Behandling:** Der var nogle der mente, at vi bare kunne flytte pumpen fra hoveddøren ind på døren til salen. Der var andre der mente at det ville være en stor ulempe for serveringspersonalet og samtidigt er det unødvendigt på grund af at hoveddøren ikke længere skal anvendes som hoveddør. Så vi afventer og ser hvordan det går nu når hoveddøren ikke anvendes længere.

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

Efter valget består den nye bestyrelse af:

Palle Ooppelstrup, Buestræde 4  
Gert Schønberg, Snarestræde 8  
Lars Moesgaard, Skyttestræde 34  
Harald Brixen, Jægerstræde 13  
Anny Thusen, Snarestræde 21  
Birgitte Friis, Skyttestræde 25A  
Jette Brødsgaard, Snarestræde 19

Suppleanter:

Peter Sandager, Østerhøjvej 15A  
Kim Broman, Østerhøjvej 13B

Revisor:

Ib Spanggård, Jægerstræde 23

Revisor:

Knud Vang, Buestræde 13

## 9. Eventuelt

Jægerbo fortalte, at de nu havde fået opsat en hjertestarter i deres fælleshus.

De mener derfor, at der er et generelt behov for undervisning i anvendelse af hjertestarter og førstehjælp. Jægerbo forstillede sig at grundejerforeningen kunne betale noget denne undervisning. Men Ib Spanggård kendte nogle der har forstand på det her, og han lovede at undersøge om han kan fremskaffe en instruktør.

**Ovennævnte tiltrædes:**

Ballerup, den 16. juni 2015

-----	-----	-----
Anny Vahr Thuesen	Gert Schønberg	Lars Moesgaard
Formand	Næstformand	Kasserer

-----	-----	-----
Harald Brixen	Birgitte Friis	Jette Brødsgaard

-----  
Palle Oppelstrup