

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Jonstruphøj torsdag 17. marts 2016



1. april 2016/Marianne (15)

1. VALG AF DIRIGENT

John (4) valgtes til dirigent, som konstaterede, at indkaldelsen var foregået i henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen.

22 af 27 grundejere var til stede ved generalforsamlingen. En fuldmagt blev endvidere givet til dirigenten.

2. BERETNINGER

Skriftlige beretninger for Bestyrelsen, Fællesarealudvalget, Nærområdeudvalget, Antenneudvalget samt Miljø- og Energiudvalget blev e-mailet til samtlige husstande i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningerne er endvidere tilgængelige på Grundejerforeningens hjemmeside www.jonstruphoj.dk.

På generalforsamlingen var der mulighed for at stille spørgsmål til beretningerne.

Allan (7) supplerede **Bestyrelsens beretning**.

Bestyrelsen har haft fokus på vandsagen i nr. 20, bestyrelsesansvar og omkostningsbevidsthed. Ved generalforsamlingen i 2015 besluttede Grundejerforeningen at udføre gravearbejde ved muren nord for nr. 20 for at konstatere, om der var etableret et omfangsdræn, idet det er Grundejerforeningens ansvar at vedligeholde og genetablere fælles anlæg og arealer. Der blev ikke fundet noget omfangsdræn. Det er ikke Grundejerforeningens ansvar at etablere nye dræn. Der er efterfølgende opstået en tvist om ansvarsfordelingen med nr. 20 (ansvar for eventuelle følgevirkninger ved anlæggelse og vedligeholdelse af dræn). Senest har vi modtaget en syn- og skønsrapport, en "isoleret bevisoptagelse", med henblik på en eventuel senere retssag. Rapporten konkluderer bl.a., at vandproblemet kan afhjælpes ved etablering af et dræn ved muren nord for nr. 20 og under huset men tager ikke stilling til årsagen til vandproblemerne. Grundejerforeningens omkostninger til Teknologisk Institut, advokat og gravearbejde mm. beløber sig pt til 40.000 kr. Måske kan husstandsforsikringer dække 8.000 kr. til retshjælp. Betaling af syn- og skønsrapporten (27.000 kr.) er ikke inklusiv.

Grundejer i nr. 20 oplyste, der kommer en stævning snarest.

Pga vandsagen og skærpet retspraksis om bestyrelsesansvar for både virksomheder og foreninger har Bestyrelsen tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Vores hidtidige forsikring omfattede kun arbejds- og følgeskader på arbejdsdage. Derudover har vi tegnet ulykkesforsikring for legepladsen, som i den forbindelse blev gennemgået af en godkendt legepladsinspektør.

På grund tyveri i redskabsskur og vandsag har Grundejerforeningen i 2015 haft underskud på driftsregnskabet.

Fremadrettet skal vores driftsbudget enten balancere eller have overskud for at kunne få forsikring. Ved indbetaling til Grundejerforeningen betales både til drift (f.eks. udgifter til YouSee, snerydning, udendørs belysning, arbejdsdage) og til en renoveringsfond (til vedligeholdelse af fælles

anlæg, herunder regns- og spildevandsledninger, asfalt på vejareal). I fonden opspares midler til fremtidige større investeringer på fælles anlæg. Fonden blev oprettet, så nye grundejere ikke skulle betale for gamle skader. Ved asfalteringen for ca. 18 år siden måtte vi optage et dyrt lån, som efterfølgende nye grundejere også var med til at tilbagebetale.

Spørgsmålet er renoveringsfondens størrelse i forhold til fremtidige investeringer, og Bestyrelsen blev givet den opgave at komme med forslag til en plan for fremtidige investeringer f.eks. næste asfaltering, renovering af sætningsskade på spildevandsledningen i midterrækken mm. I den forbindelse ønskes også en oversigt over forløb i renoveringsfond (indtægter og udgifter over år).

Steen (11) supplerede **Fællesarealudvalgets beretning** med en visuel fremvisning af projekter og aktiviteter, f.eks. er hegnet mod nabo i nord færdigt. Naboen har til gengæld fjernet en del af bevoksningen på sin grund og har efterfølgende sat en plastikpresenning i hegnet for at undgå billys.

Der er endvidere kommet nyt tag på redskabsskuret ved indkørslen.

I december 2015 blev der desværre konstateret fiskedød i søen. Kommunen tog i den forbindelse vand- og slamprøver men har ingen forklaring på fiskedøden. Branden på galvaniseringsfabrikken var i august 2015. Der er blevet taget flere prøver i søen, i august 2015, december 2015 og januar 2016 inkl. prøver af døde fisk. Der blev konstateret en mærkelig farve i vandet kort tid før fiskedøden, men i den tid der gik mellem fiskedød og kommunens vandprøve, var der et større regnvejr. Bundslammet i søen indeholder dog store mængder af metaller som zink, nikkel og kobber. Vi overvejer at udsætte rovfisk (gedder) i søen (ligesom det er sket i Søndersø), hvilket skulle give en mere klar sø. Kommunen er positive overfor idéen. I den forbindelse afventer vi pt svar fra kommunen om kommunens eventuelle ansvar for oprensning af søen. Men ifølge kommunen er vores sø ikke mere forurenede end andre søer i området.

På arbejdsdagen 3. april er det planen at vi skal forbedre legepladsen i henhold til de retningslinjer, som inspektionen medførte, herunder renovering af legetårn, afdækning ved vippehøne, et sandbaseret faldunderlag ved gyngestativet. I henhold til den nuværende deklaration skal der være en legeplads på Jonstruphøj. Efterfølgende blev legetårnet "sendt i udvalg til næste generalforsamling".

Elpærerne er i 2015 blevet udskiftet med LED-pærer og har allerede tjent sig ind ved et væsentligt lavere elforbrug.

Årsagen til den hylende alarm ved nr. 10 skal findes i en væltet pumpe i regnvandsbrønden.

Fællesarealudvalget arbejder på en løsning.

I forbindelse med alarmen blev elboksen ved redskabsskuret checket. Den bør udskiftes (forventet udgift 5.000 kr.).

Græsslåningsordningen og bookning af tid vil foregå via en Doodle. Besked vil blive sendt efter påske til **jonstruphøj emailadresserne**.

Inge (11) supplerede **Nærområdeudvalgets beretning**.

I forbindelse med høringen af lokalplan 119, herunder planer for området på den anden side af Jonstrupvangvej ud for vores udkørsel blev der klaget over kommunens miljøvurdering. Klagen er til behandling i Miljø- og Naturklagenævnet, og vi bør modtage svar snarest. Igangsættelse af byggeri på området afventer afklaringen af denne klage.

Jonstrup89 afholder møde med borgmester om visioner for Flyvestationen og generalforsamling 5. april i Jonstruphus. Vi kan deltage, da Grundejerforeningen er medlem af Jonstrup 89.

Lokalplan for Sydlejren forventes efter maj 2016. Vi er især opmærksomme på de trafikale løsninger. Der forventes udkørsel ved Sydvagten og ved det gule hus på Jonstrupvangvej samt en hastighedsbegrænsning på 40 km./time (henvisning ikke påbud).

Vi ønsker et påbud om 40 km./time, da nedsættelse af fart medfører støjnedsettelse, så vi forhåbentligt kan undgå en støjmur på den anden side af Jonstrupvangvej ud for vores udkørsel.

Allan (7) supplerede **Antenneudvalgets beretning.**

Vi betaler for YouSee grundpakken via Grundejerforeningskontingentet og har en rimelig rabat. Flere kanaler kan tilkøbes som tillægspakke, blandt selv pakker eller ekstrakanaler jf. YouSees hjemmeside.

Nogle har bredbånd via YouSee - løsningerne stiger gradvist. Hiper.dk kan overvejes som alternativ (pakke med 100/25 Mbit til 199 kr./md.).

Mads (19) supplerede **Miljø- og Energiudvalgets beretning.**

Vi har modtaget et tilbud på udskiftning af ovenlysvinduer på ca. 12.000 kr. pr. hus, dvs. 2 vinduer. Evt. interesserede kan henvende sig til Benny (18).

Husk der stadig er håndværkerfradrag, herunder med fokus på håndværksydelser til energiforbedringer og/eller klimatilpasning.

Der opfordres til, at grundejere lægger erfaringer med elforbrugsbesparende løsninger på Grundejerforeningens hjemmeside om f.eks. vandvarmere via solceller, varmepumper (luft til luft), gennemløbsvarme: Investeringsomfang, mærke, håndværker, besparelse og andre erfaringer.

Dirigenten takkede for beretningerne, der alle blev godkendt af forsamlingen.

3. PROTOKOLGODKENDELSE

3A. De udsendte referater fra Bestyrelsen blev godkendt.

3B. Inge (11) gennemgik **Grundejerforeningens regnskab 2015**, som blev sendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Grundejerforeningen havde en årlig indtægt på 146.020 kr., heraf overførtes 76.860 kr. til drift og resten til renoveringsfonden. Indtægter består af medlemmernes indbetalinger til Grundejerforeningen, indtægter ifm arbejdssøndage (medlemmer som ikke kan deltage i arbejdssøndagen og ikke ønsker særpagt betaler 500 kr.), renter og indbetaling fra nabo til hegn (sidste betaling).

Udgifter til drift (vedligeholdelse af fællesarealet, udendørs el, YouSee grundpakke, snerydning mm.) var på ca. 82.800 kr. Udgifter til fællesarealet holdt fint budgettet, men udgifter til f.eks. el til springvand i søen, forsikringer blev højere end budgetteret. Dertil kom udgifter til en gruppeafbryder til pumpen og legepladseftersyn. Til gengæld var udendørs el og snerydning billigere. Årets resultat på almindelig drift blev et underskud på næsten 6.000 kr. hvilket var meget tæt på det budgetterede.

Men pga. de ekstraordinære udgifter til tyveri i redskabsskuret og vandsag i nr. 20 endte årets resultat med et merforbrug på lidt over 50.000 kr. som renoveringsfonden har dækket i første omgang.

Bidraget til renoveringsfonden var på 64.800 kr. Alle renteindtægter (1.027 kr.) og indtægt fra nabo til hegn (3.333 kr.) gik til renoveringsfonden. Renoveringsfonden har dækket udgifter til nyt hegn, reparation af tag på redskabsskuret, undersøgelse af brønde og gravearbejde for evt. dræn og merforbruget, så renoveringsfonden i alt blev tilført 44.266 kr.

Der blev på generalforsamlingen opdaget en beklagelig fejl i "samentællingen", som dog ikke ændrede årets resultat. Ændringerne fremgår af vedlagte bilag Regnskab 2015.

Foreningen har en kapital på 284.554 kr. pr. 31. december 2015.

Regnskab 2015 blev godkendt.

Renteindtægten på 38,05 kr./grundejer i 2015 har den enkelte ansvar for selv at indberette til SKAT.

I forbindelse med gennemgangen af regnskab 2015 blev det besluttet at indhente tilbud på udskiftning af el-skab (Steen?) og overveje udskiftning af pumpen i søen (John og Dennis).

4. FORSLAG FRA BESTYRELSEN

4A Budgetforelæggelse herunder forslag til renovering af legeplads, og fastsættelse af kontingent, fastlæggelse af ekstraordinær indbetaling, vederlag til formand, kasserer og revisor

Inge (11) gennemgik budget 2016 inkl. Bestyrelsens forslag om forhøjelse af kontingent og ekstraordinært kontingent:

Indtægter foreslås sat til i alt 156.560 kr. inkl. en forhøjelse på 600 kr. pr. grundejer om året for at få budgettet til at "gå i nul"/give overskud.

Indtægter til **drift** sættes til 91.760 kr. og udgifter til drift til 87.150 kr., så der budgetteres med et overskud i 2016 på lidt over 4.600 kr. Udgifter til fællesarealet er sat til 9.200 kr. og til øvrige udgifter 77.950 kr. (heraf 42.000 kr. til YouSee grundpakke og 15.000 kr. til snerydning).

Til **renoveringsfond** foreslås afsat 64.800 kr. i indtægter, idet der ikke forventes renteindtægter i 2016. Til udgifter fra renoveringsfonden foreslås afsat 50.000 kr. til renovering af legeplads.

Renoveringsfonden ultimo 2016 forventes herefter at blive ca. 308.400 kr.

Bestyrelsen foreslår endvidere en ekstraordinær opkrævning i 2016 på 1.900 kr. pr. grundejer til dækning af de ekstraordinære udgifter til tyveri i redskabsskur og vandsag m.m. i 2015.

Forslagene gav anledning til en længere diskussion, som bl.a. omhandlede:

- hvorvidt vi skal afsætte 50.000 kr. til renovering af legepladsen
- legepladsens udformning (hvad med en mere kreativ løsning, f.eks. skovlegeplads?)
- "Vandtætte" skodder mellem driftsregnskab og renoveringsfond (kan fonden f.eks. dække de ekstraordinære udgifter? Fondens formål er oprindeligt at spare op til fremtidige investeringer i fællesanlæg og ikke til tyverier og tvister)
- renoveringsfondens størrelse i forhold til de fremtidige investeringer (jf. punkt 2 under Bestyrelsens beretning, hvor Bestyrelsen blev givet den opgave at komme med forslag til en plan for fremtidige investeringer)

Der blev foretaget følgende afstemninger på generalforsamlingen:

- Med 15 stemmer for blev det besluttet at nedsætte et udvalg, der skal komme med forslag til en ny legeplads til næste generalforsamling. Der er følgende medlemmer i udvalget: Jesper (20), Henrique (12), Rikke (21), Tage (25), Inge (11)
- Med 12 stemmer for og 11 imod (inkl. fuldmagt) blev det besluttet at afsætte 50.000 kr. til legepladsen i 2016
- Med 11 stemmer for og 10 imod (inkl. fuldmagt) blev det samlede budgetforslag inkl. forhøjelse af kontingent og ekstraordinær indbetaling vedtaget

Formand/kasserer betaler fortsat 60% kontingent men samme bidrag til renoveringsfonden som andre grundejere. Revisor "honoreres" med et par flasker vin.

5. FORSLAG FRA MEDLEMMERNE

Der var ikke modtaget nogen forslag.

6. VALG AF MEDLEMMER OG SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

Inge (11), Allan (7) og Dennis (10) (suppleant) var på valg og blev genvalgt.

Øvrig Bestyrelse: Mads (19), Marianne (15), Frank (26), Martin (22) (suppleant).

7. VALG AF REVISOR OG REVISORSUPPLEANT

Revisor: Karl Ib (6) genvalgt og Poul (27) (suppleant) genvalgt.

8. EVENTUELT

Kommunen har fremsendt meddelelse om affaldssortering med 3 skraldespande, og vi afventer besked fra kommunen, om hvorvidt denne ordning også gælder for rækkehuse.

Sommerfesten afholdes 18. juni 2016, så sæt kryds i kalenderen.

Der blev endvidere sendt en opfordring til Bestyrelsen om, hvad vi kan lære af en tvist mellem "os" og "en af os". Det blev taget ad notam.

Herefter blev generalforsamlingen betragtet som afsluttet, og dirigenten takkede for kampen.

Dato 1. april 2016

John Bernstorff Nielsen

Dirigent

Marianne W. Jørgensen

referent