

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Jonstruphøj torsdag 17. marts 2022 kl. 18.00 i Jonstruphus



Hasse bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Dennis (nr. 10) valgtes til dirigent. Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen inkl. fremsendelse af regnskab 2021 og budgetforslag 2022 var foregået korrekt i henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen.

20 af 27 grundejere var til stede ved generalforsamlingen. Derudover var 2 fuldmagter fra nr. 25 og 6.

2. Valg af referent

Marianne (15) refererede generalforsamlingen.

3. Beretninger

Skriftlige beretninger for Bestyrelsen, Fællesarealudvalget og Nærområdeudvalget var tilgængelige på Grundejerforeningens hjemmeside www.jonstruphoj.dk i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen.

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

a. Bestyrelsens beretning

Hasse (13) supplerede Bestyrelsens beretning:

Vedr. søen så blev der foretaget en oprensning i 1978 af slam, som blev pumpet ud på Jonstrup Vænge. Hele søen var dengang fyldt med andemad. Derefter kørte en motorsprøjte i 14 dage for at genoplive søen. En del træer rundt om søen er blevet fældet gennem årene for at undgå løvnedfald. Vi har investeret i en springvandspumpe. På hver arbejdsøndag hiver vi grene, blade, slam mm. op manuelt.

John (4) og Hasse (13) målte i starten iltindhold i søen, men det varierede fra dag til dag, og årstid til årstid. Siden blev dyndtykkelsen målt, og den har ligget rimeligt stabilt i flere år.

Vores fond startede som en søoprensningsfond og ændrede senere navn til renoveringsfond.

Vedr. snerydning så var det tidligere pålagt den enkelte beboer at fjerne sne, hvilket nogle år medførte store bunker mellem rækkehusene. I dag benytter vi fællesmidler til snerydning.

Vores hjemmeside bliver bestyret af Gitte (13) og Hanne (23), som skal have stor tak for det. Billedet på forsiden af vores hjemmeside skiftes hver årstid. På siden ligger også en grønspættebog om diverse installationer på området, så vi ved, hvor tingene ligger, er indrettet, skal vedligeholdes, f.eks. om dykpumpen, springvandspumpen, reparation af trillebørstien, tegninger og afløb mm.

Vi har en af kommunen godkendt legeplads, som er blevet renoveret inden for de seneste år.

Vedr. affaldssortering så vil der nok komme 10 sorteringer i fremtiden ud over de nuværende f.eks. til mælkekartoner og tekstiler.

Forsamlingen takkede formanden for et stort stykke arbejde med maskiner, låger, mm.

b. Fællesarealudvalgets beretning

Der var ingen spørgsmål.

c. Nærområdets beretning

Inge (11) supplerede Nærområdets beretning:

1. maj 2022 opstilles pavilloner ved skolen, da der kommer 2 spor fra 0.-3. klasse. Pavillonerne forventes at skulle stå der i 3 år, selvom der er mulighed for forlængelse. Det 100 år gamle lindetræ i gården forbliver. Pedellen er flyttet ind i den gule forstanderbolig.

Jonstrup89 vil udsende en indkaldelse til generalforsamling, herunder også en QR kode til at svare på et spørgeskema om Jonstrup. Resultatet af spørgeskemaundersøgelsen skal bl.a. benyttes i forbindelse med diskussion af helhedsplanen i byrådet. Det koster 50 kr. om året at være medlem af Jonstrup89. Alle opfordres til at besvare spørgeskemaet.

4. Protokolgodkendelse

a. Godkendelse af udsendte referater

Referaterne blev godkendt uden kommentarer. Hasse (13) har de underskrevne referater.

b. Forelæggelse af det reviderede regnskab 2021 til godkendelse

Revisor Karl Ib (6) har underskrevet det godkendte regnskab.

Inge (11) gennemgik regnskabet:

Driftsregnskab

Indtægter var på 117.660 kr. i 2021. Der var lidt mindre indtægt i 2021 end budgetteret, da vi har mange deltagere på arbejdsdage og derfor færre indtægter ved manglende deltagelse.

Udgifter var på 106.554 kr. i 2021. Fællesarealudvalget har ikke brugt det budgetterede beløb. Til gengæld har vi under faste udgifter haft en stigning på snerydning, som i 2021 var den højeste i 10 år (20.800 kr.). Den gennemsnitlige udgift til snerydning er fortsat 12.500 kr./år. Mht. øvrige udgifter har vi ikke haft uforudsete udgifter på vedligehold. Der har ikke været afholdt så mange møder i fællesarealudvalget eller bestyrelsen.

Vores overskud i 2021 på 11.105,73 kr. var lidt højere end budgetteret.

Renoveringsfonden

Banken opkræver negativ rente på indestående (2.235 kr.). Vi havde ikke behov for at lave ekstraordinær træfældning i 2021. Fonden havde en tilvækst på 30.164,85 kr. i 2021.

Grundejerforeningen har en kapital på 468.032 kr. pr. 31. december 2021 i renoveringsfonden og 93.075 kr. i driftsformue.

Jonstruphøj skal asfalteres i 2022, og det var godt, vi indgik aftalen i 2021, idet det nok havde været dyrere på nuværende tidspunkt med de stigende priser.

Den relativt store driftsformue hænger sammen med en indbetaling for renovering af ledning, der ejes af kommunen på 40.000 kr., som vi modtog for et par år siden som ekstraordinær indtægt.

Generalforsamlingen godkendte regnskab 2021.

5. Forslag fra bestyrelsen

a. Investeringsplan. Bestyrelsen havde fremsendt en opdateret Investeringsplan for Grundejerforeningen Jonstruphøj.

Planen indeholder både en oversigt over de fortidige investeringer for Grundejerforeningen og en vurdering af fremtidige udgifter og behov for forbedringer i foreningen. Investeringsplanen er et pejlemærke for den opsparing, Grundejerforeningen har behov for fremadrettet. Opsparingen bør mindst være 50.000 kr. og max 500.000 kr. (prisen for en ny-asfaltering plus minimumsbeløbet på 50.000 kr.). Renoveringsfonden blev oprettet, så vi undgår at skulle låne penge til større renoveringer. De grundejere, der har boet her længe tid og slidt mest på området, betaler mest, og nye grundejere skal ikke betale så meget for slid.

Hasse (13) supplerede investeringsplanen 2021-2030: De fremhævede opgaver skal laves, f.eks. hegn til nabo ved nr. 10, asfaltering af Jonstruphøj, hegn mod nabo til vest på Jonstrupvangvej. Der kan også komme reparationer på springvandspumpe, elnet, kloak- og regnvandsledninger. Det kan også være, det ikke sker. Der lægges +2% hvert år, hvilket måske skal revideres pga. nuværende prisstigninger.

Primo og ultimo beløb er status fra renoveringsfonden, inkl. overførsel af 50.000 kr. fra drift til fond, og oversigten er inkl. ændringer for drift og bidrag, som Generalforsamlingen godkendte under punkt 5b.

Efter asfalteringen i 2022 vil fondens midler falde kraftigt. I den nuværende oversigt er der ikke megen stigning i tilskud til fonden til en asfaltering f.eks. i 2046, så på et tidspunkt vil vi skulle betale mere til fonden for at få tilstrækkelige midler til dette.

Generalforsamlingen godkendte investeringsplanen.

b. Godkendelse af budget 2022 samt fastsættelse af kontingenter og vederlag til formand, kasserer og revisor

Inge (11) fremlagde bestyrelsens forslag til budget 2022: Det indstilles, at indbetaling til kontingent og renoveringsfond er uændret ift. 2021.

Vi har en stram økonomi i 2022 pga. asfaltering, og vi skal have mindst 50.000 kr. på investeringsfonden og skal betale 458.000 kr. + evt. asfaltforbrug i juli.

Ifm. tilbud fra asfalteringsfirma skal de have en betalingsgaranti, og hvis vi ikke kan opfylde særlige betingelser, skal vi selv betale for denne garanti. Derfor foreslås det, at vi i 2. halvår betaler 100 kr. mere til kontingent taget fra renoveringsfonden. Vi betaler det samme men omfordeler mellem drift og fond.

I driftsbudgettet 2022 er udgifter til Fællesarealet sat forholdsvis lavt (7.700 kr.). De faste udgifter stiger, f.eks. til YouSee. Vi betaler for YouSee grundpakken, som indeholder lidt mere (TV2 News) end tidligere, men prisen stiger årligt. Det anses dog stadig for en fordelagtig ordning, da vores kontrakt ligger under, hvad vores naboer betaler.

Snerydning er budgetteret til 15.000 kr., selvom den gennemsnitlige udgift er 12.500 kr. men i 2021 var udgiften meget høj.

Under øvrige udgifter er bl.a. gebyradministration, da både formand og kasserer skal godkende regninger og kvitteringer.

Overskud på drift er budgetteret til 5.700 kr. Der skal være overskud på driftsbudget, f.eks. var det et krav for at tegne forsikringer.

Renoveringsfonden 2022: Der indbetales 600 kr. i 1. halvår og 500 kr. i 2. halvår fra alle grundejere.

Det foreslås endvidere, at der trækkes 50.000 kr. fra driftsformuen til renoveringsfonden.

Renoveringsfonden forventes at blive på 82.000 kr. ultimo 2022.

Generalforsamlingen godkendte budget 2022.

6. Forslag fra medlemmerne

a. Forslag fra Lotte (9) om nedsættelse af en arbejdsgruppe til at undersøge mulighederne for at udskifte altanforstykket til et gennemsigtigt materiale.

Lotte fremlagde forslaget. Mange altaner ser misfarvede ud, de er i forskellige farver. Det foreslås derfor, at de udskiftes til glasfacade, som er nemmere at vedligeholde. Men der skal naturligvis være stemning for det, og en arbejdsgruppe kan undersøge nærmere herunder materialer og priser mm.

Bestyrelsen: Det vil kræve en kommunal godkendelse, og hele den involverede række skal være enige om udskiftningen.

Sørækken har haft et lignende projekt, som blev forsinket, fordi en grundejer ikke var indstillet på at få udskiftet til glasrækværk.

Vi har tidligere haft forslag om ændring af vinduesparti, hvilket ikke kunne lade sig gøre pga. servitutter. Kan vi få lignende problemer? Så længe ændringer er inden for kommunens rammer, regler for ensartethed, og hvis det er hele rækken, som udskiftes samtidigt, burde det være i orden.

Nr. 1 fik lov til ændringer ved vinduer ud mod altanen, da det ikke kan ses udefra med nuværende rækværk. Men hvis rækværket ændres til gennemsigtigt glas, ændres udseendet på rækken, hvorfor materialet bør være materet glas.

I første omgang taler vi om nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal se nærmere på projektet, hvis der er opbakning til det, derefter skal det behandles på en generalforsamling og i kommunen.

Afstemning blandt grundejerne i første række om at gå videre med en arbejdsgruppe: Der var flere, der ikke ville være med, og umiddelbart kun 2 grundejere, som gerne ville gå videre med en arbejdsgruppe. Forslaget blev nedstemt.

b. Forslag fra Kurt (16) om græsslåning med robot: Der foreslås, at der ses på muligheden og interessen for at anvende robot græsslåmaskiner på vores store græsarealer.

Der kom på Generalforsamlingen flere udmeldinger om anvendelse af robot græsslåmaskiner:

De er uegnede til områder med bakker, skråninger, så man skal efterslå græsset.

De kan meget og er også tyverisikrede. Vi skal nok bruge 2-3 stk. på området. Der skal lægges en wire i jorden omkring det areal, der skal slås. Der vil være udgift til el som drivmiddel og slid på maskiner. En maskine koster 5.000-6.000 kr. Maskinerne kan klare en del – også bakker.

Hvis der er nedfald – det er der tit - skal arealet afsøges for at indsamle pinde og andet nedfald.

Vi har godt af motionen med nuværende græsslåning.

Græsslåningsordningen fungerer – men kommer vi i en ændret situation, kan vi tage det op.

Robotten kunne køre på de dele af området, der er til at gå til, og vi kunne teste det.

De udfordrende steder er skråningerne – de flade arealer er ikke det tunge arbejde.

Der er dyr på arealet f.eks. frøer, som vil blive kørt over.

Det er måske ikke tiden lige nu, men vi kan have det i mente.

Når vi skal skifte græsslåmaskine om f.eks. 5 år, kunne vi købe en.

Afstemning blandt grundejerne om at se nærmere på muligheden og interessen for at anvende robot græsslåmaskiner: Der var et par stykker for forslaget.

Forslaget blev nedstemt.

7. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5 medlemmer og 2 suppleanter

a. Hasse (13) og Inge (11) var på valg. Genvalgt.

b. Marianne (15), Mads (19) og Frank (26) var ikke på valg.

c. Suppleant Henrique (12) var ikke på valg.

d. Suppleant Birgit (5) var på valg. Pladsen var åben for interesserede, og Hanne (1) blev valgt.

Birgit blev takket for sit arbejde i bestyrelsen.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor Karl Ib (6) og Jette (17) (suppleant) var begge villige til genvalg og blev genvalgt.

9. Eventuelt

Sommerfesten planlægges til 13. august 2022, så kryds i kalenderen.

En fælles hækklipper blev efterlyst. Vi må gerne låne Hasses (13) hækklipper.

Hanne (1) har asfalt til overs, som er stillet i fællesskur til fri afbenyttelse f.eks. til reparation af tagpap.

Herefter blev generalforsamlingen betragtet som afsluttet med tak for god ro og orden.

Dato 31. marts 2022

Dirigent
Dennis

Referent
Marianne