

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Jonstruphøj

torsdag 9. marts 2023 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 2022 og budgetforslag 2023 var foregået korrekt i henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen.

18 af 27 grundejere var til stede ved generalforsamlingen. Der var ingen fuldmagter.

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:

Siden december har vi haft problemer med at få tømt vores papcontainere. Efter mange henvendelser blev vi oplyst, at containere på hjul ikke kan flyttes på græsfliser, hvorfor vi lægger 15 m² fliser om de to papcontainere.

Medlemmerne af vores udvalg, fællesarealudvalg, nærområdeudvalg blev takket for de mange timer, der bruges på arbejdet. Også stor tak til Henrique og Karl-Ib for at holde øje med nyt på tv-området samt til Kasper, Henrique og Mads for at informere om initiativer på energi-området.

Formanden for grundejerforeningen Jonstruphave, dvs. vores nabo mod nord, har fremsendt en anmeldelse til kommunen om røggener. Der har været flere besøg fra kommunens miljøafdeling. Vi afventer fortsat nyt fra kommunen mht. naboens klage over røggener.

Vi har derfor undladt at brænde bål af til arbejdssøndagen, idet grenaffald mm fra arbejdssøndagen lægges ved nr. 10 og efterfølgende flyttes til Skt. Hans bålet af nogle frivillige.

b. Fællesarealudvalgets beretning

Der var ingen spørgsmål til beretningen.

c. Nærområdets beretning

Inge (11) supplerede Nærområdets beretning:

Jonstrupvang-bebyggelsen har meddelt, at de påtænker at modernisere og udvide antallet af beboere. Både Ballerup og Furesø kommuner ønsker at have institutionen, men den forbliver i Værløse, og en plan vil blive sendt i høring. Det grønne areal ved Skt. Hans bålet kan komme i spil.

Mht. trafik afholdtes møde med vejafdelingen i kommunen i december. Vejbumpet på Jonstrupvangvej ud for Jonstruphøj er ikke i overensstemmelse med 30 km. i timen. Nyt bump forventes inden sommer 2023 og ny hastighedsmåling i efteråret 2023. Kommunen ser også på trafikale forhold ved skolen, men intet er besluttet endnu.

Lysregulering ved Mølledalen skal behandles politisk, så det ender med, farten forhåbentligt nedsættes.

Seniorbofællesskabet på den anden side af Jonstrupvangvej forventes færdigt i juli 2023. Filosofgangen ved seminarparkens areal og seniorbofællesskabets side skal vedligeholdes af kommunen. Det er blevet tinglyst. Kommunen forventes at udarbejde en ”pleje”-plan.

Skateparken mellem Hangar 2 og Hangar 3 på Flyvestationen skulle have være åbnet i februar, men ved en fejl er byggeriet gået ind over fællesgrundejerforeningens areal. Kommunen forventes at lave aftaler med alle grundejerforeninger i Jonstrup vest inkl. fællesgrundejerforeningen, så skateparken forhåbentligt snart kan åbne.

4. Protokolgodkendelse

a. Godkendelse af udsendte referater

Referaterne blev godkendt uden kommentarer. Hasse (13) har de underskrevne referater. Alle referater ligger på hjemmesiden.

b. Forelæggelse af det reviderede regnskab 2022 til godkendelse

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

Inge (11) gennemgik regnskabet:

Driftsregnskab

Indtægter var på 121.780 kr. i 2022. Der var ingen afvigelser mht. kontingent, og kun 2.000 kr. blev indbetalt for manglende deltagelse i arbejdsøndagene, som generelt er meget velbesøgte.

Udgifter var på 116.951 kr. i 2022.

Fællesarealets udgifter lå under budgettet.

Øvrige faste udgifter, som bl.a. indeholder foreningens højeste driftsudgifter til YouSee og snerydning, endte med en lille afvigelse på 3.000 kr. pga. stigende el-udgifter til vandpumpen i søen (+1.800 kr.) og udendørs el (+1.000 kr.). Vi har en fast kvartalspris med Ørsted.

Mht. øvrige udgifter, holdt sommerfesten budgettet, men vi har holdt flere møder, gebyrer og administration blev dyrere end budgetteret (omlægning til både kasserers og formands underskrift ved betalinger på fond og drift). Derudover var der en lille stigning i udgifter til vores hjemmeside.

Vores overskud i 2022 på 4.829 kr. var lidt mindre end budgetteret.

Renoveringsfonden

Grundejerforeningen har en kapital på knap 68.000 kr. i renoveringsfonden og 48.000 kr. i driftsformue pr. 31. december 2022.

Asfalteringen kostede 477.830 kr. og blev lidt dyrere pga. asfaltforbrug, men der er lavet en fin hældning på vejen til regnvandsafløb.

Der blev overført 50.000 kr. fra driftsformuen til renoveringsfonden efter indbetaling fra Novafoss for renovation af vandledning.

Driftsformuen blev diskuteret.

Betalinger fra renoveringsfonden sker efter beslutning på generalforsamlingen. Den skal have et indestående på mindst 50.000 kr.

Drift skal køre rundt med et overskud men bør have et vist beløb til uforudsete udgifter.

Generalforsamlingen godkendte regnskab 2022.

5. Forslag fra bestyrelsen

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

Baggrund: Planen indeholder en oversigt over de forventede fremtidige udgifter og behov for forbedringer i Grundejerforeningen. Investeringsplanen er også et pejlemærke for den opsparing, Grundejerforeningen har

behov for fremadrettet. Opsparingen skal være mindst 50.000 kr. og max 500.000 kr. (prisen for en ny-asfaltering i 2022 beløb 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 længst tid og slidt mest på området, betaler mest, og nye grundejere skal ikke betale så meget for slid.

Hasse (13) supplerede investeringsplanen:

Vi kan naturligvis tydeligt se udgiften til asfaltering i 2022. I 2046 skal der være et beløb svarende til en ny-asfaltering, hvorfor der i længden skal være en højere indbetaling til fonden.

Hvis vi skal nå det mål i 2046, skal vi have et overskud på 25.000 kr. pr. år.

Bestyrelsens forslag går på en tilvækst til fonden på lidt over 17.000 pr. år. (svarende til en indbetaling på 125 kr. pr husstand pr måned eller 1.500 kr. pr år), hvilket måske ikke er nok, idet vi kan have uforudsete udgifter (de dyre udgifter kan være elnet, regn- og spildevandsledninger).

I prognosen er fremskrivningen sat til +5% om året.

Det maksimale beløb på 500.000 kr. på fonden bør ændres til 750.000 kr. i 2046.

Vi skal naturligvis behandle investeringsplanen på generalforsamlingen hvert år, så vi holder os på kurven. Vi udskød asfalteringen i 2022 med et par år for at få råd til det.

Generalforsamlingen godkendte investeringsplanen.

b. Godkendelse af budget 2023 samt fastsættelse af kontingenter og vederlag til formand, kasserer og revisor

Inge (11) fremlagde bestyrelsens forslag til budget 2023: Det indstilles, at indbetaling til kontingent og renoveringsfond hæves til henholdsvis 5.500 kr. (tidl. 4.500 kr.) og 1.500 kr. (tidl. 1.100 kr.), i alt 7.000 kr. om året.

Tal med rødt er ændringer ift. 2022.

På driftsbudgettet afsættes 7.700 kr. til reservedele på fællesarealet til reparationer, koste til fejmaskine, indkøb af en 8 meter stige og en motorsav. Ellers er øvrige tal til fællesarealet som tidligere.

Under øvrige faste udgifter ændres prisen på YouSee, idet den er steget til 75.900 kr. i 2023. Vi har tit diskuteret vores binding til YouSee også i bestyrelsen. Vi har en kontrakt med YouSee med grundpakken til en god pris, som dog er steget løbende. Skal vi fortsætte med YouSee? Iht. Vores regler skal vi have en fælles ordning, hvilket er tinglyst. YouSee har ansvar for antennen på vores grund, og de skal tilbyde en opdateret ordning. Skal vi ændre deklarationen, skal aflyses på hver ejendom (1.800 kr./hus). Det er svært at se en alternativ mulighed for øjeblikket.

El-udgifterne til udendørs el og til vandpumpen sættes til 17.000 kr., og snerydningen til 17.000 kr.

Vi kender først udgiften ved udgangen af 2023. Vi har allerede brugt 8.000 kr. til snerydning i 2023, normalt ligger udgiften mellem 5.000-20.000 kr.

Under vedligehold trækkes udgiften til fliser til papcontainere.

Det budgetterede overskud på drift er 8.500 kr.

På renoveringsfonden ændres indbetalinger til 40.500 kr. Der forventes udgifter til hegn mod nabo i vest mod Jonstrupvangvej og ekstern hjælp på fællesarealet.

Tilvækst til renoveringsfonden forventes derefter at blive 29.000 kr. i 2023.

Jonstrup Vænge har henvendt sig om træer, som skal gennemgås (om de står på vores eller deres grund).

Indbetalingerne til kontingent og renoveringsfonden var i 2017 på 5.800 kr. årligt pr husstand, og uændret på 5.600 kr. fra 2018-2022 (og vi blev under det aftalte maks. på 500.000 kr. på renoveringsfonden).

Kontingentet foreslås ændret til 5.500 kr. og til fond 1.500 kr. i alt 7.000 kr.

En pristalsregulering ville have været 6.775 kr. fra 2017-2022 (og det er uden 2023).

Forslaget fra bestyrelsen indeholder en stor stigning fra 5.600 kr. til 7.000 kr. pr husstand om året. Driftsformuen blev diskuteret igen. Det er en buffer til uforudsete udgifter, idet vi hidtil har vedtaget, at træk på fondsmidlerne besluttet af generalforsamlingen. Hvis der kommer et el-nedbrud, kan vi ikke vente på en beslutning i generalforsamlingen.

Kunne vi overføre driftsformuen til fond og undlade at øge kontingent? Men der er kun 1.777 kr./hus i driftsopsparring.

Vores største udgift er til YouSee, som er steget voldsomt gennem årene fra ca. 40.000 til 78.000 kr. En del beboere streamer, andre bruger YouSee. Kunne vi gå sammen med andre foreninger for et bedre tilbud hos YouSee? Med de aftaler, vi har med YouSee, står vi i en situation, hvor vi er bundet til en leverandør. Det er sin sag at lukke ned. Andre udbydere finder os først interessante, når vi får fibernet, og antennen er nedtaget.

Generalforsamlingen godkendte det fremsendte budgetforslag 2023.

6. Forslag fra medlemmerne

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

7. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5 medlemmer og 2 suppleanter

- a. Hasse (13) og Inge (11) var ikke på valg.
- b. Marianne (15), Mads (19) og Frank (26) var på valg og blev genvalgt.
- c. Suppleant Henrique (12) var på valg og blev genvalgt.
- d. Suppleant Hanne (1) var ikke på valg.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

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

9. Eventuelt

Sommerfesten planlægges til 10. juni 2023, så kryds i kalenderen.

J89 afholder generalforsamling 20. april 2023. På <https://www.jonstrup89.dk/> er link til et års arbejde, som er sendt til kommunen, herunder om skolen, behov for en ny gymnastiksal, pavillonerne på skolen ud mod Jonstrupvangvang, Jonstruphus, behovet for et multihus, bus, natur mm. J89 kommer med forslag, men kommunen skal beslutte. Der opfordres til at støtte J89. Kommunen gør ikke noget, hvis vi ikke står sammen.

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

Dato 21. marts 2023

Dirigent
Dennis

Referent
Marianne