

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Jonstruphøj

torsdag 7. marts 2024 kl. 18.00 i Jonstruphus



Hasse bød velkommen.

Skorstensfejer Marc Zepernick holdt et oplæg om afbrænding inden selve generalforsamlingen. Dokument med nyttige links og Skorstensfejerlaugets folder vedr. fakta om ildsteder medsendes referatet.

1. Valg af dirigent

Dennis (nr. 10) valgtes til dirigent. Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen inkl. fremsendelse af regnskab 2023 og budgetforslag 2024 var foregået korrekt i henhold til vedtægterne for Grundejerforeningen.

22 af 27 grundejere var til stede ved generalforsamlingen. Der var 1 fuldmagt.

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:

Fra 2025 skal vi betale grundskyld for fællesarealet, hvilket vil blive en større omkostning for Grundejerforeningen. Fællesarealer, der ikke kan bebygges, anses som rekreative områder. De vurderes til 1/10 af grundværdi pr m² for et hus med samme beliggenhed og en grund af standardstørrelse. Vejen indgår ikke i arealudregningen. Vi ved endnu ikke, hvor stor omkostningen bliver.

Hasse takkede alle i udvalgene, særligt Henrique for at undersøge YouSee aftale, Hanne og Gitte for web, Marianne, Birgit og Gitte for sommerfesten og takkede alle for stort fremmøde på arbejdssøndagene og de frivillige ved særlige arbejdsopgaver.

Der var også stor ros til formanden for indsatsen på mange forskellige områder.

b. Fællesarealudvalgets beretning

Der var intet at tilføje til beretningen og ingen spørgsmål.

Sæt dog kryds i kalenderen på vores arbejdssøndage: 7. april og 10. november 2024.

c. Nærområdets beretning

Inge (11) supplerede Nærområdets beretning:

En ny buslinje (153) sættes i drift fra slutningen af juni 2024, en gang i timen fra kl. 6-18. Den vil bl.a. betjene Værløse, Ballerupvej, Jonstrupvangvej, Sydvagten, Perimetervej, Gammelvadvej, og videre til Måløv Station.

Buslinje 152 skulle efter sigende fortsætte uændret dette år. Det forventes, at de to ruter tilpasses i 2025, men vi ved endnu ikke hvordan. Jonstrup89 holder øje med det.

Jonstrup89 arbejder fortsat på, at bus 500S får stoppested på Ballerupvej ved krydset til Jonstrupvangvej.

Forslag til udbygning af Jonstrup Skole er vedtaget med nye bygninger nord-øst for skolen. Der skal være 7 meter til Filosofgangen. Vi afventer lokalplan til efteråret 2024, og Jonstrup89 arbejder på at komme med i arbejdsgrupper om projektet.

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 2023 til godkendelse

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

Inge (11) gennemgik regnskabet:

Driftsregnskab

Indtægter til drift endte på 148.800 kr., hvilket var lidt højere end budgetteret pga. lidt flere indtægter til arbejdsdage.

Udgifter til drift endte på 138.853 kr. med nedenstående kommentarer:

Fællesarealet holdt budgettet.

Øvrige faste udgifter: Udgifter til udendørs el blev ikke så høj som budgetteret for et år siden, men snerydning endte over budget.

Vores driftsoverskud i 2023 blev på 9.947 kr.

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

Renoveringsfonden

Der blev indbetalt 40.500 kr. til renoveringsfonden i 2023. Vi havde udgifter (lidt flere end budgetterede) til hegn mod nabo (nordvest) og udgifter til ekstern hjælp på fællesarealet. Tilvækst på renoveringsfonden endte på 25.720 kr.

Grundejerforeningen havde en kapital på 93.512 kr. i renoveringsfonden og 57.851 kr. i driftsformue pr. 31. december 2023.

Generalforsamlingen godkendte regnskab 2023.

5. Forslag fra bestyrelsen

a. Forslag til administration af YouSee

Henrique (12) har undersøgt forhold vedr. vores aftale med YouSee pga. prisstigninger, ændringer i pakkens indhold, og det at nogle grundejere kun streamer:

Grundejerforeningen betaler for grundpakken i YouSee til en fordelagtig pris på 260 kr./md. (markedspris er 360 kr./md.). YouSee ejer fællesantenne-anlægget.

Vores deklaration har umuliggjort udmeldelse af YouSee, men iht. planloven er tilslutningspligten nu uden virkning. Vi er ikke længere bundet til YouSee, vi har ingen gæld i fællesantennen. Der er ingen pligt til at være med i aftalen.

Hvilke alternativer er der til YouSee?: Hvis der lykkes for kabel tv, kan man bruge mobilt internet med 5G. Vi kender ikke til planer for fibernet, som forventes en gang i fremtiden.

Derfor er den nuværende løsning enten at blive i YouSee-aftalen eller melde sig ud (og derefter benytte mobilt internet).

Det kræver kabel-tv at have en god internetforbindelse (hurtig, stabil). Mobilt internet giver en dårlig internetforbindelse, især hvis man/flere spiller. Vi må ikke sætte individuelle antenner op. Der er 4 master i området for mobilt internet, men routeren skal have visuel forbindelse til mast for at undgå dårlig forbindelse.

Der er besparelse på 3200 kr. årligt ved at forlade YouSee-aftalen (hvis man ikke bruger tv og internet), og det er gratis at forlade aftalen. Men ved genindtræden i aftalen eller ved salg (ny køber) vil der være et gebyr. I bilag til dagsordenspunktet skriver YouSee, at vi kan bibeholde den nuværende aftale, hvis der er mindst 20 grundejere i aftalen.

Hvis man kun ønsker at streame, vil der naturligvis være udgifter til mobilt internet og til eventuelle streamingtjenester.

Vi tror ikke, der kan forhandles til en bedre aftale med YouSee, det er vi for få til. Andre foreninger i Bringeområdet betaler det samme som os.

Henrique skal kontaktes, hvis man vil udmelde sig. Men det giver øget administration i Grundejerforeningen, og derfor kommer bestyrelsen med et forslag til, hvordan ind- og udmeldelse skal ske.

Forslag:

Hvis den individuelle grundejer beslutter sig for at forlade den fælles antenneordning, skal dette gøres med virkning fra 1. januar kommende år og varsles til administrator (Henrique, nr. 12) senest 30/11. Kontingentet til grundejerforeningen vil da for den pågældende grundejer blive reduceret med YouSee udgiften.

Hvis grundejeren ombestemmer sig, eller på grund af salg, skal genetablere tilslutningen til YouSee, skal alle omkostninger til genetablering afholdes af grundejeren/den nye køber. Tilmelding skal ske til administrator (Henrique, nr. 12) med en måneds varsel. Kassereren i grundejerforeningen vil derefter sende en særopkrævning for genetablering, samt udgift til YouSee for månederne indtil kommende kontingentopkrævning.

Der var afstemning: 17 stemte for forslaget, 1 imod. Forslaget blev vedtaget.

Tak til Henrique for arbejdet!

b. 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 900.000 kr. (forventet pris for en ny-asfaltering i 2047 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:

En større udgift på investeringsplanen skal behandles under budgetforslaget. Tallene i planen justeres årligt ift. hvilke udgifter, vi har haft. Inflation har været sat til 4%. Vi foreslår 5% fremadrettet.

Renoveringsfonden er ultimo/primo det samme, hvis vi ikke overfører fra drift.

Bestyrelsen har et forslag i 2024 til ændring af elforsyning til springvandspumpen. I den nuværende ordning trækkes el i nr. 25 efter afregning med kasserer. Al fælles el bør trækkes på grundejerforeningens målere, og vi i forslaget trækkes el til springvandspumpen via regnvandsledning i plænen til vores elmåler ved nr. 10. Det koster 36.000 kr.

Derudover har vi et forslag om at overføre en beløb fra drift til fond.

For at nå en formue på 900.000 kr. i 2027, skal fonden tilskrives +30.000 kr. i gennemsnit om året. Udgifterne i planen, f.eks. udskrivninger til kloak og el, er et skøn.

Tak til Hasse for oplægget.

Generalforsamlingen godkendte investeringsplanen, idet vi efterfølgende under godkendelse af budget 2024 også godkendte forslag om ændring af el til springvandspumpen og en overførsel af et beløb fra drift til fond.

c. Godkendelse af budget 2024 samt fastsættelse af kontingenter og vederlag til formand, kasserer og revisor

Inge (11) fremlagde bestyrelsens forslag til budget 2024:

Bestyrelsen foreslår uændret kontingentindbetaling og uændret betaling til renoveringsfond i 2024. Vi kan forvente en rente på 1%, fordi vi anses for erhverv, og der skal være to godkendelser fra formand og kasserer ved betalinger.

Udgifter til fællesområdet budgetteres lidt lavere end 2023.

Mht. faste udgifter, stiger YouSee grundpakken igen, snerydning/saltning øges til 18.000 kr. (i 2023 brugte vi 21.000 kr., men gennemsnittet er 14.000 kr.).

Øvrige faste udgifter øges med 7.000 kr.

Udgifter til generalforsamling er øget, administrationsomkostninger er øget pga. to godkendelser og ved omsætning på over 100.000 kr.

Sammenlagt giver det driftsindtægter på 147.800 kr. og driftsudgifter på 146.289 kr., dvs. et driftsoverskud på 1.500 kr. Det er vigtigt, vi overholder budgettet.

Kontingentindbetaling bliver 5.500 kr. og indbetaling til fond 1.500 kr. dvs. 7.000 kr. pr. grundejer om året. Formand og kasserer betaler 80% kontingent og 100% fond.

Driftsformuen er ved årsskiftet på 57.851 kr.

Bestyrelsen foreslår, der flyttes 40.000 kr. fra drift til renoveringsfonden.

Bestyrelsen foreslår endvidere at flytte elmåler og forbedre el-systemet. Det forventes at koste 36.000 kr., som betales af renoveringsfonden.

På renoveringsfonden mangles fortsat en regning for el-reparation ved el-stander ved nr. 20. Der forventes en udgift på 5.000 kr. til ekstern hjælp på fællesarealet.

Tilvækst til fond i 2024 vil så ende på 34.250 kr.

Der var ingen spørgsmål.

Generalforsamlingen godkendte budgettet.

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 på valg. Blev genvalgt.
- b. Marianne (15), Mads (19) og Frank (26) var ikke på valg.
- c. Suppleant Henrique (12) var ikke på valg.
- d. Suppleant Hanne (1) var på valg. Blev genvalgt.

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

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

Dato 17. marts 2024

Dirigent
Dennis

Referent
Marianne