

Grundejerforeningen for Terassehusområdet

Borupgård Øst

Kære Beboere

Hoslagt indkaldelse til ordinær generalforsamling den 20. april 2018 kl. 19.00, der er afleveret i postkasserne til alle beboerne i området. Indkaldelsen er bilagt regnskab og forslag fra medlemmer.

Af hensyn til de økonomiske omkostninger har bestyrelsen besluttet, at alle bilagene til generalforsamlingen, ikke omdeles, men kan ses på foreningens hjemmeside <http://jollen-staget.dk>, jf. vedtægternes § 3, jf. §§ 10 og 11.

Dagsorden inkl. bilag udsendes tillige som nyhedsbrev til de beboere, der er tilmeldt på foreningens hjemmeside.

Skulle der være beboere, der ønsker bilagene, og som ikke har adgang til en computer, vil bilagene kunne rekvireres ved henvendelse til:

Gunnar Rasmussen, Staget 42 Tlf.: 41814040 E-mail: gunnar.rasmussen@youmail.dk

Der serveres efter generalforsamlingen en let anretning. For at kunne disponere indkøb bedst muligt, bedes beboerne i år tilmelde sig spisningen, senest søndag den. 15 april.

Tilmelding skal ske til Mia Vergo Jollen 85

e-mail: roma@jollen85.dk

Tlf.nr: 2796 0036

Eller I kan lægge nedenstående tilmelding i Mia's postkasse.

m.v.h.

Bestyrelsen

✂ _____ ✂

Vi ønsker at deltage i spisningen efter generalforsamlingen:

Navn:

Adresse:

Antal personer:

Grundejerforeningen for Terassehusområdet Borupgård Øst

Ordinær generalforsamling i fælleshuset

Fredag den 20.04.2018

KL. 19:00

(Efter generalforsamlingen serveres en let anretning)

Dagsorden

1. Valg af dirigent

2. Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

Bilag I.

3. Forelæggelse regnskaber

3.1 Til godkendelse: Foreningens regnskab

Vedlægges

Bilag II.

3.2 Til efterretning: Regnskab for Grundejerforeningen Borupgård

Bilag III.

4. Forslag fra bestyrelsen

4.1 Fælleshus: Forslag til nye priser for leje af fælleshus

Bilag IV.

4.2 Tennisbane: Anlæg af kunstgræsbane

Bilag V.

4.3 Anvendelse af aluprofiler på stjern og vinduer i bebyggelsen,
herunder ændring af foreningens bestemmelser om

"Bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende". Bilag VI.

4.4 Opsætning af hjertestarter

Bilag VII.

4.5 Borde/Bænke til Pergolaen

Bilag VIII.

4.6 Revideret femårsplan

Bilag IX.

4.7 Budget og kontingent 2018

Vedlægges

Bilag X.

5. Forslag fra medlemmer

5.1 Ændring af regler for leje af fælleshus.

Lis og Svend Kirkegaard-Sørensen, Jollen 57

Vedlægges

Bilag XI.

6. Valg af bestyrelse

Den nuværende bestyrelse:

Jacob Foghsgaard, Jollen 5

Merete Jørgensen, Jollen 29

Mia Vergo, Jollen 85

Lars Schou, Jollen 49

Gunnar Rasmussen, Staget 42

7. Eventuelt valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

8. Valg af revisor og en revisorsuppleant

9. Eventuelt

9.1. Tiltag vedrørende rotteproblemer i bebyggelsen. V/Klaus Jørgensen

Marts 2018

Bilag I

Skriftlig Beretning 2017

Bestyrelsen

På generalforsamlingen den 31.03.2017 blev der valgt følgende bestyrelse, som konstituerede sig således.

- Foghsgaard Jacob (Tennisudvalget) Jollen 5
- Jørgensen Merete (Sekretær) Jollen 29
- Rasmussen Gunnar (Formand) Staget 42
- Schou Lars (Kasserer) Jollen 49
- Vergo Mia (Haveudvalget) Jollen 85

Der har i årets løb været afholdt 10 bestyrelsesmøder. Årets arbejde i bestyrelsen har især været præget af gennemførelsen af de beslutninger, der blev truffet på sidste års generalforsamling. Samarbejdet i bestyrelsen er forløbet i en god, positiv og konstruktiv ånd. Bestyrelsen skal rette en stor tak til de efterhånden mange personer i bebyggelsen, der velvilligt har stillet deres arbejdskraft til rådighed i forbindelse med diverse opgaver.

Gravesagen

Arbejdet med afhjælpning af afløbsforholdene mellem Jollen 81 og 83 blev afsluttet i foråret 2017, og der blev installeret en pumpe i brønden mellem de to ejendomme til bortledning af vandet. For at sikre at pumpen hele tiden er i drift, blev det besluttet at installere overvågning med alarm med el-tilslutning i fælleshuset. Alle følgearbejder med bl.a. reetablering af arealerne er afsluttet.

Pergolaen

Som vedtaget på GF 2017 blev renoveringen af pergolaen og området øst for Fælleshuset gennemført.

Dette indebar for pergolaen et løft af de tværgående bjælker til horisontal, opsætning af længdegående stålwirer og maling af træværk. Da vi fik fjernet beplantningen omkring de bærende stolper, viste det sig, at stolperne var rådne og skulle udskiftes. Opgaven blev derfor mere omfattende – både økonomisk og tidsmæssigt – end vi havde budgetteret og forventet. Flisearbejdet og arbejdet med beplantning af bedene er færdiggjort, og de gamle bænke er fjernet, som annonceret på hjemmesiden.

På GF 2018 beslutter vi indkøb af nye borde/bænke, 4 stk.

Havemøbler

På GF 2017 blev det besluttet at udskifte de eksisterende borde/bænke med nye møbler af mærket Eden Wood til en del af fællesarealerne. Bestyrelsen modtog efterfølgende et meget favorabelt tilbud på køb af disse borde/bænke, og besluttede derfor at indkøbe borde/bænke til de resterende pladser i fællesarealerne.

Derved blev det sikret, at området fik ensartede borde/bænke, og at foreningen opnåede en stor besparelse.

Algebehandling af endegavle

På GF 2017 blev det besluttet, at foreningen skulle overtage algebehandlingen af alle endegavle i bebyggelsen, for at opnå et godt helhedsindtryk af bebyggelsen. Havemure og andre mure, der ikke er endegavle eller i øvrigt ikke tilhører grundejerforeningen, henhører fortsat under den enkelte husejer. En forudsætning for at gennemføre algerensningen var, at der blev opnået accept heraf fra de respektive husejere. Samtlige beboere, bestyrelsen har henvendt sig til, har givet den fornødne accept. Det har endvidere vist sig, at alle de beboere, der har fået behandlet gavlene, har været villige til for egen regning at få beskåret eller fjernet bevoksningerne på endegavlene. Fin opbakning.

Gavlene bliver desværre ikke hvide fra den ene dag til den anden, der går ca. 6-12 måneder inden vi kan begynde at se effekten.

Som det fremgår af femårsplanen, forventedes den årlige udgift til algebehandling at være kr. 5.000,- inkl. moms i 2017. Efter en gennemgang af bebyggelsens gavle med Lasse Geelmuyden besluttede bestyrelsen at behandle alle de gavle, der var særligt hårdt angrebne, herunder også endegavle inde i bebyggelsen. Dette har, som det kan ses af regnskabet for femårsplanen, betydet en udgift i 2017 på kr. 10.898,44. Der er i 2017 behandlet 5 høje gavle, 10 lave gavle og 5 halve gavle. Vi forventer til gengæld, at kadencen bliver lidt roligere i de kommende år.

Fælleshuset

I løbet af 2017 har vi fået repareret de to nordøstligstes vinduer i fælleshuset. Vi kan konstatere, at selve rammerne i de østvendte vinduer er angrebet af råd og skal udskiftes inden for de nærmeste år.

I slutningen af december 2017 blev 3 ruder i fælleshuset slået i stykker. Skaderne blev meldt til forsikringsselskabet og politiet.

Priserne for leje af fælleshuset, til forskellige formål, er ikke nedfældet og fortaber sig til dels historisk. Egen rengøring af huset efter brug er forskellig alt efter hvem, der har brugt huset. Husets udlejning til familie og venner gennem beboere i Jollen/Staget giver anledning til tvivl om, hvem der egentlig kan leje fælleshuset.

På denne baggrund har bestyrelsen i 2017, i henhold til Regler for benyttelse og vedligeholdelse af fællesfaciliteter og fællesarealer pkt. 3.6, vedtaget et sæt nye regler for, hvem der kan leje fælleshuset, og på hvilke betingelser dette foregår. Disse bestemmelser kan ses på foreningens hjemmeside under punktet Beboere, Leje af Fælleshuset.

Bestyrelsen har i efteråret indført et nyt digitalt bookingsystem, hvorved booking af fælleshuset sker via hjemmesiden. Der er nu god oversigt over, hvornår huset er ledigt, og det er blevet mere overskueligt for bestyrelsen at kontrollere, at betalingerne kommer ind.

Administration af fælleshuset er i september måned overgået fra Rigmor Kaspersen til Anne-Mette Andersen, og bestyrelsen i G/F Jollen/Staget retter en stor tak til Rigmor for hendes store indsats og altid engagerede arbejde med at administrere fælleshuset.

Det er bestyrelsens opfattelse, at fælleshuset er et stort aktiv for beboerne i området. Driften af fælleshuset hviler ikke i sig selv, men betales i stor udstrækning over foreningskontingentet. Hver husstand betaler ca. kr. 900,- om året for adgangen til fælleshuset, og herudover betaler beboerne yderligere kr. 600,- pr. gang

de lejer huset. Dette har givet bestyrelsen anledning til på den kommende generalforsamling at stille forslag til ændring af priserne for leje af fælleshuset.

Fliser

Arbejdet med reparation og udskiftning af fliser i området blev afsluttet i 2017. Der er nu nye fliser på så godt som alle gangarealer og pladser i området. Det er bestyrelsens opfattelse, at de nye fliser er med til at give området et ensartet og pænt udseende. Vi håber at beboerne er glade for resultatet. En tak til Mogens Arnt, der har stået for tilsynet med flisearbejderne.

Tennisbanen

Bestyrelsen har i 2017 arbejdet på et projekt med anlæggelse af en kunstgræsbane ovenpå den nuværende tennisbane. Det er vores vurdering, at hvis grundejerforeningen fortsat ønsker en tennisbane, skal den fremstå vedligeholdt. Aktuelt kan lågen ikke fuldt åbnes, nettet skal skiftes og optegning af streger er tiltrængt. I forlængelse af arbejdet med nye fliser på vores stier, forskønnelsen af pergolaen og Fælleshuset, vil en ændring af asfaltunderlag til grønt kunstgræs give vores område et yderligere æstetisk løft. Det vil afgjort også værdiforøge vores boliger. Sekundært vil det øge glæden ved tennisspillet, og derved forventeligt tiltrække nye spillere i foreningen.

Udskiftning af fjernvarmerør

Helsingør Forsyning har i starten af året, grundet tæring, gennemført en større udskiftning og flytning af fjernvarmerør i området mellem Jollen og Staget. Arbejdet er forløbet godt, og tidsplanen er næsten overholdt. Plan for arbejdets omfang og tidsplan kan ses på foreningens hjemmeside.

Rotter

I sommeren/efteråret 2017 var flere af gårdhavehusene på Jollen plaget af rotter inde i ejendommene. Da det er den enkelte husejer, der har ansvaret for egne installationer/afløb, har ejendommejerne sammen med deres respektive forsikringsselskaber og Helsingør Kommune foretaget undersøgelser af ejendommen og afløbsledningerne, og etableret de nødvendige afværgeforanstaltninger på ejendommene. Bestyrelsen har fulgt sagerne nøje.

Der blev nedsat et udvalg bestående af Max Sørensen, Henrik Rasmussen, Klaus Jørgensen samt Svend Kirkegaard-Sørensen. Udvalget har indhentet oplysninger om erfaringer fra tidligere rottegener i skråningshusene i 2015. Konklusionen er, at problemet bliver løst, hvis alle åbne rør på taget sikres effektivt med ståltrådsnet, og de enkelte ejendomme etablerer rottespærrer i kloarken. Det har vist sig, at dette har løst problemet både i 2015 og 2017 i de ejendomme, som har haft rotter.

Derudover har udvalget set på, om der kunne etableres rottespærrer i hovedkloakken ved stikvejene fra hhv. Jollen og Staget, i alt 4 spærrer. Ejvind Larsen A/S har efter aftale med udvalget været i kontakt med Helsingør Kommune og fået tilladelse til at etablere disse 4 rottespærrer, men Grundejerforeningen er selv ansvarlig for installation og vedligeholdelse af rottespærrerne, samt evt. driftsforstyrrelser, der måtte opstå på grund af disse. Der arbejdes i 2018 videre på dette projekt.

Hjertestarter

På GF 2017 blev muligheden for etablering af hjertestartere i hele GF Borupgårdområdet drøftet. Sagen har i løbet af 2017 været behandlet flere gange på GF Borupgårds bestyrelsesmøder. På disse møder blev muligheden for at ansøge Tryk Fonden om tildeling af hjertestartere rejst. Nils Dræbye og Max Sørensen, der

har undersøgt sagen, har oplyst, at en ansøgning til Trygfonden forudsættes at ske fra hver af de foreninger, der måtte ønske en sådan. GF Borupgård henviste derfor sagen til videre behandling i de enkelte grundejerforeninger i området. GF Jollen/Staget har på denne baggrund indsendt ansøgning til Trygfonden i januar 2018. Svar herfra forventes i april 2018.

Det er bestyrelsens opfattelse, at etablering af en hjertestarter udvendigt ved vores fælleshus giver en øget tryghed for alle beboerne i Jollen/Staget. Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at foreningen bekoster opsætning af en hjertestarter, hvis vi - mod forventning - ikke skulle modtage en sådan fra Trygfonden.

Alustern og Vinduer

En del af beboerne i bebyggelsen har udskiftet oprindelig stern og/eller vinduer med stern/vinduer af aluminium. Ændring af materialevalg på facaderne er ikke i overensstemmelse med de regler, der er gældende for bebyggelsen. Det er imidlertid bestyrelsens opfattelse, at ændring af materialevalg til aluminium er led i den almindelige udvikling for byggematerialer, som der ikke er grund til at modsætte sig. Det er imidlertid også bestyrelsens opfattelse, at udskiftningerne skal foretages med de samme profiler og med samme farver, som hidtil har været gældende for bebyggelsen. For at sikre dette vil bestyrelsen på den kommende generalforsamling stille forslag om ændring af foreningens *"Bestemmelser om bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende."*

Skade på de grønne arealer

I slutningen af september blev der opsat alustern på Staget 44-52. I forbindelse med dette arbejde skete der skader på fællesarealerne, da en mobillift kørte ind over fællesarealerne og beskadigede flere bede, flisearealer og græsbelægningen. Lasse Geelmuyden gav et overslag på 17.000 – 20.000 kr. excl. moms. for retablering. Efter talrige henvendelser til AP Facader A/S, som stod for entreprisen, dette selskabs forsikringsselskab, og Riwal Danmark A/S, der ejer liften, er det den 15. januar 2018 lykkedes at få Riwal Danmark A/S til at anerkende at de betaler for udbedringen af arealerne. Arbejdet forventes at blive udført i foråret 2018.

Status Grønne områder

Sidste år indledte vi en ny beskæring af hybenroserne omkring husene og langs kørevejen Jollen, nemlig en årlig biobeskæring, der ikke er så lavtklippet som hidtil. Det har dog ikke afholdt diverse vildtskud og ukrudt fra at skyde op i bedene. Disse vækster vil der blive taget hånd om af vores havemand, Lasse Geelmuyden, sammen med vinterbeskæringen. Et par smøger er blevet tilplantet med ildtorn, ligesom der er blevet sat ny beplantning omkring Pergola og bede ved Fælleshuset. Stolperne har fået sat Klatrehortensia, som med tiden vil fremstå som et skyggedannende tag. Vi har haft 2 Havedage – søndag den 21. maj og søndag den 3. september – begge dage i dejligt solskinsvejr, indledt med morgenkaffe og croissant'er foran Fælleshuset. Mange beboere var mødt op, og der var god stemning - især ved hyggeligt samvær ved bordene til grillpølser og kartoffelsalat mm.

Møde med Helsingør Kommune om grønne områder

I november 2017 havde et udvalg bestående af 3 personer fra GF Borupgård, Mia Vergo og Gunnar Rasmussen et møde med ledelsen i kommunens Park & Vej (NSPV). Med baggrund i et oplæg fra udvalget blev der foretaget en vandring i området, hvor der blev set på de træer, der primært står i vores udsigtsfelt.

NSPV har efterfølgende kvitteret med et notat, hvori der er nedfældet vores ønsker om færrest mulige store træer af hensyn til udsigt mod Øresund. NSPV vægter dog at bevare enkelte store træer af hensyn til

oplevelsen af 'byrummet'. NSPV går dog ind for at fælde nogle af træerne for at give plads til enkeltstående træer. I skrivende stund er underopvæksten på skråningen langs Poppelstien og langs Nørrevej blevet skåret ned. Der er efterfølgende taget fotos af enkeltstående, store træer i skråningen og tilsendt parkforvalteren i NSPV. Vi håber, at der vil ske noget inden for den nærmeste fremtid.

Bevoksningen omkring Poppelgården og omkring antennemasten er også vokset voldsomt og giver udsigtsproblemer. Pt forsøges det at få kontakt til de ansvarlige i Helsingør kommune med henblik på at få beskåret træerne. Der er her tale om både Poppelgårdens matrikelområde og BaneDanmark.

Skovbrynet mod øst (Comwell Hotel) består af høje træer, der danner skygge og fugt. Vedligehold af dette område hører under henholdsvis Comwell og Helsingør kommune. Det undersøges, om der kan blive foretaget en udtynding af dette område.

På mødet med kommunen blev det tillige oplyst at overkørslen til Staget vil blive omlagt i 2018. Den kommunale sti fra Æblestien til Smakkevej gennem skoven, vil ligeledes blive ordnet i 2018.

Fællesudvalget/GF Borupgård

Arbejdet i GF Borupgård – fællesudvalget- er forløbet fint i det forgangne år. Udvalget har udskiftet de tidligere entreprenører, der vedligeholder skoven og de grønne områder. Det er nu Lasse Geelmuyden og Lumber Jacks, der har entrepriserne på arealerne. Samarbejdet med disse har fungeret upåklageligt i 2017. Som det blev meddelt på vores generalforsamling 2017, ville Jollen/Stagets repræsentanter arbejde for en mindre ændring af GF Borupgårds vedtægter, således at der blev indsat en mindretalsbeskyttelse i disse. Det har vist sig, at der ikke var flertal i GF Borupgård for at indføre en sådan. Som det kan ses af budgettet for 2018, fastholdes bidraget til GF Borupgård på det nuværende niveau.

Festudvalget

Festudvalget består fortsat af Rikke Lenschau, Nikolaj Olsen samt Lars Schou fra bestyrelsen.

I 2017 har vi haft planlagt 4 arrangementer:

- Nytårskuren, der igen i år var meget velbesøgt. Det er et uformelt arrangement, hvor vi mødes til et enkelt glas og lidt snacks og er en kærkommen lejlighed til at hilse på hinanden i den kolde vintertid, hvor vi ikke ser hinanden så meget på fællesarealerne. Tak for den store tilslutning.
- Fastelavnsfest, hvor Kirsten Nielsen hjalp med at male tønden. Det var vi rigtig glade for. Det er et åbent arrangement for alle med tilknytning til vores bebyggelse. Det vil sige både børn, børnebørn og oldebørn, og der er sagtens plads til flere. Det bliver afholdt udendørs for at skåne Fælleshuset, og vi undgår bevidst at afholde det i weekenderne omkring uge 7 af hensyn til vinterferie.
- Sankt Hans aften med fælles spisning. Vi mødes ved Fælleshuset og spiser vores medbragte mad og drikkevarer, og så er der kage og kaffe efter spisningen. På trods af kulde og regnvej havde vi i 2017 en rigtig hyggelig aften – så hvad kan det ikke blive til med solskin og sommertemperaturer? ☺
- Høstfest (æblets dag) – i forlængelse af årets anden og sidste havedag i september var planlagt høstfest. Det blev desværre ikke til noget i 2017, men vi håber meget på, at det kan blive en realitet i 2018.
- Det har også været overvejet at holde en julehyggestue i slutningen af november, men vi har vurderet, at der er så mange andre arrangementer i den tid, så vi har hidtil ikke gjort det. Det kan blive et forsøg i 2018, hvis der er stemning for det.

Festudvalget ser meget gerne, at flere indtræder i udvalget eller deltager i planlægning eller afvikling af arrangementer. Jo flere, der vil være med, jo bedre arrangementer kan vi holde, kontakt bestyrelsesmedlem Lars Schou, hvis I vil være med.

Femårsplan

På GF 2017 blev det besluttet at gennemføre en femårsplan for at sikre beboerne mod store årlige udsving i kontingentet. Som det fremgår af femårsplanen har der i 2017 på følgende poster været afholdt større udgifter en forudsat på generalforsamlingen 2017.

- Indkøb af havemøbler, hvor det oprindeligt var hensigten at strække indkøbet over en årrække, her besluttede bestyrelsen at skifte alle havemøblerne med undtagelse af pergolaen. Begrundelsen herfor var et specielt billigt tilbud på de havemøbler, der blev valgt på generalforsamlingen, samt et hensyn til sikkerheden for, at vi kunne få de samme møbler til hele området. Dette betyder så, at vi ikke skal budgettere med nye havemøbler til fællesarealerne i de kommende år.
- Istandsættelse af pergolaen. Desværre viste det sig, at stolperne i pergolaen var så angrebne af råd, at disse måtte udskiftes. Det er bestyrelsens opfattelse, at tømreren burde have undersøgt dette, inden arbejdet med pergolaen blev påbegyndt. Efter en drøftelse med tømreren gav denne et tilbud på udskiftning af stolperne, der prismæssigt svarede til, at disse var blevet udskiftet fra starten.
- Afløb Jollen 81/83. I forbindelse med færdiggørelse af arbejdet med etablering af en pumpeløsning, besluttede bestyrelsen, at der skulle etableres en automatisk alarm, der sender besked, hvis pumpen i brønden skulle stoppe.

Regnskab/ Budget 2017

Foreningen har fortsat en sund økonomi. Vi har det seneste år haft en del investeringer, der har tæret på egenkapitalen, men resultatet er stort set som budgetteret. Vi har fået etableret en femårsplan. Vi tilstræber at fastholde kontingentet på det nuværende niveau, samtidig med at vi får lavet den nødvendige vedligeholdelse og fornyelse, således at området fremstår i velvedligeholdet stand. Derudover vil det også være med til at fastholde husenes værdi, at området fremstår velvedligeholdt og indbydende. Dette ligger bestyrelsen meget på sinde, da det er til glæde og gavn for os alle.

Budgettet for 2018 afspejler samme billede. Vi ønsker fortsat i bestyrelsen at fastholde en flot og veldrevet forening med en solid økonomi. Vi indstiller til fastholdelse af kontingentet på 10.000 kr. årligt, således at vi i foreningen kan modstå forudsete og uforudsete udgifter.

Nye beboere

I 2017 har vi gjort et nyt tiltag, hvor vi byder nye beboere velkomne med en velkomsthilsen og et par flasker vin. Det er vores oplevelse, at det er meget velkomment, og de nye beboere føler sig godt modtaget og får her også lejlighed til at stille de forskellige spørgsmål, der måtte være dukket op i forbindelse med indflytningen, men som de måske har haft svært ved at adressere. Derudover får de sat ansigt på bestyrelsen, hvilket gør den næste kontakt noget nemmere.

Marts 2018

Bestyrelsen

**Grundejerforeningen for
Terrassehusområdet Borupgård Øst**

Bilag II(1)

Regnskab

	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
Indtægter:			
Kontingenter	710.000	710.000	710.000
Udlejning af fælleshus	18.350	15.000	16.550
Renter og diverse	2.600	450	345
Indtægter i alt	730.950	725.450	726.895
Udgifter:			
Fælleshus:			
El, vand, varme og renovation	25.081	31.000	26.421
Drift	5.400	8.000	5.010
Vedligeholdelse	6.357	10.000	49.458
Forsikring	8.979	10.000	8.485
	<u>45.817</u>	<u>59.000</u>	<u>89.374</u>
Investeringer			
Nye fliser	78.344 Note 1.	70.000	50.000
Investeringer-Femårsplan	274.356 Note 2.	220.500	0
	<u>352.700</u>	<u>290.500</u>	<u>50.000</u>
Fællesanlæg:			
Havedage	3.801	6.000	3.950
Diverse indkøb (inkl. ad hoc opgaver)	66.283	75.000	69.340
Pasning af fællesanlæg	170.273	180.000	211.496
Fællesantenne	75.313	120.000	94.461
Vinterforanstaltninger	14.813	30.000	14.931
Bidrag, Borupgård	65.247	66.500	62.889
Fællesanlæg i alt	<u>395.729</u>	<u>477.500</u>	<u>457.067</u>
Øvrige:			
Festudvalg	1.729	5.000	0
Forsikring	7.896	8.000	4.410
Administration og møder	18.012	25.000	33.049
Diverse	1.190		
	<u>28.827</u>	<u>38.000</u>	<u>37.459</u>
Udgifter i alt	823.073	865.000	633.900
Periodens resultat	-92.123	-139.550	92.995

Note 1:

Fliser 2 del	62.500,00
Genopretning fliser	6.250,00
Fliser Div udskiftning.....	8.421,88
Fliser Jollen 81/83.....	1.171,88
I alt:.....	<u>78.343,76</u>

Note 2:

Se femårsplan

**Grundejerforeningen for
Terrassehusområdet Borupgård Øst**

Balance pr. 31.12.2017

Bilag II(2)

	2017	2016
AKTIVER:		
Danske Bank, driftskonto	201.337	350.489
Danske bank, Stjernekonto	70.300	70.600
Skyldigt Kontingent	-	10.000
Andre debitorer		
Aktiver i alt	<u>271.636</u>	<u>431.089</u>
Passiver:		
.....		
Egenkapital:		
Saldo 1.1.	363.759	270.764
Årets resultat	- 92.123	92.995
Egenkapital i alt	<u>271.636</u>	<u>363.759</u>
Kreditorer		<u>67.330</u>
Passiver i alt	<u>271.636</u>	<u>431.089</u>

08. februar 2018

Lars Schou
Kasserer

Ovenstående årsregnskab har jeg revideret. Beholdningernes tilstedeværelse er konstateret
Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Snekkersten den. 26.02.2018

Steffen Bjarnø

	NOTER	REGNSKAB 2017	BUDGET 2017	REGNSKAB 2016	BUDGET 2018
INDTÆGTER:					
Driftsbidrag	1	491.990	491.990	468.563	491.990
Bidrag til Mandskabshus og antennebidrag		12.000	10.000	10.000	11.000
I ALT		503.990	501.990	478.563	502.990
UDGIFTER:					
Afgifter	2	1.735	15.030	13.873	29
Forsikringer og abonnement	3	5.939	6.200	5.881	7.700
Administration	4	19.475	19.250	22.193	18.600
Vedligeholdelse og forbedringer	5	487.443	439.107	418.483	444.164
I ALT		514.592	479.587	460.430	470.493
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		-10.602	22.403	18.133	32.497
Finansiering netto		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-10.602	22.403	18.133	32.497
Forslag til disponering af årets resultat:					
Overførsel næste år	6	-10.602	22.403	18.133	32.497
		-10.602	22.403	18.133	32.497

GF Borupgårds samlede regnskab 2017 inkl. Noter kan ses på hjemmesiden:
<http://gfborupgaard.dk/>

Fælleshus

Forslag til nye priser for leje af fælleshuset.

Det er bestyrelsens opfattelse, at fælleshuset er et stort aktiv for beboerne i området. Driften af fælleshuset hviler ikke i sig selv, men betales i stor udstrækning over foreningskontingentet. Hver husstand betaler ca. kr. 900,- om året for adgangen til fælleshuset, og herudover betaler beboerne yderligere kr. 600,- pr. gang de lejer huset.

Det er bestyrelsens opfattelse, at personer, der ikke bor i Jollen/Staget, -selv om de er i familie med beboere i Jollen/Staget, og som således ikke gennem foreningskontingentet bidrager til husets drift,- skal betale en højere pris i leje for benyttelsen af huset end beboerne i Jollen/Staget.

Det er endvidere bestyrelsens opfattelse at de grupper, der benytter fælleshuset, skal behandles ens, hvorfor der foreslås en ensartet betaling for disse.

Dette har givet bestyrelsen anledning til at stille forslag til at fastsætte priser for leje af fælleshuset, som angivet nedenfor.

Der er tre hovedgrunde til, at bestyrelsen bringer dette forslag op på generalforsamlingen:

- De gældende regler for hvem der kan leje fælleshuset og til hvilke formål, findes der ingen klar dokumentation for. Bestyrelsen har på baggrund af den dokumentation, der findes, udarbejdet nye "Regler for leje af fælleshus", således som det fremgår af foreningens hjemmeside.
- Prisen for leje af fælleshuset, alt efter hvad dette lejes til findes der ingen dokumentation for, udover de kr. 600,- beboerne skal betale.
- For at bestyrelsens kasserer kan godkende lejeformål og betaling, bør der foreligge klare regler for betalingen, som er godkendt af generalforsamlingen.

Det indstilles.

- A. Beboere betaler kr. 600 i leje.
- B. Udefrakommende betaler kr. 1.500 i leje.
- C. Grupper som benytter fælleshuset til f.eks. bridge, pilates, seniorklub o.l., hvor grundejerforeningens medlemmer er værter, -forudsat at klubben er forbeholdt eller væsentligst består af grundejerforeningens medlemmer- betaler kr. 150 pr. gang.
- D. Udlejning til andre grundejerforeninger i GF Borupgård til generalforsamlinger kr. 1.500,- pr gang.

Pkt. 4.2

Tennisbanen

Bestyrelsen har i 2017 arbejdet på et projekt med anlæggelse af en kunstgræsbane ovenpå den nuværende tennisbane. Det er vores vurdering, at hvis grundejerforeningen fortsat ønsker en tennisbane, skal den fremstå vedligeholdt. Aktuelt kan lågen ikke fuldt åbnes, nettet skal skiftes og optegning af streger er tiltrængt. I forlængelse af arbejdet med nye fliser på vores stier, forskønnelsen af pergolaen og Fælleshuset, vil en ændring af asfaltunderlag til grønt kunstgræs, give vores område et yderligere æstetisk løft. Det vil afgjort også værdiforøge vores boliger. Sekundært vil det øge glæden ved tennisspillet, og derved forventeligt tiltrække nye spillere i foreningen.

Hvis vi vælger, at istandsætte den nuværende asfaltbane (maling af streger, rengøring, netstolper, låge, net og bænk) vil det koste kr.36.000,-. Rengøring og malearbejde skal gentages hvert 2-3 år, og udgør kr. 18.750,- af den samlede pris.

Vælger vi kunstgræs, koster det inklusiv netstolper, låge, net og bænk kr.179.000 ,- Vedligeholdelsen vil kunne varetages af os beboere på havedage, og med meget få årlige omkostninger (grus og mosforebyggelse).

Det indstilles.

Tennisbanens istandsættes og belægningen ændres fra asfaltunderlag til grønt kunstgræs.

Stern og vinduer

Det kan konstateres, at en del beboere har opsat aluprofiler som sternbeklædning og udskiftet de oprindelige vinduer af træ med alu-vinduer.

Stern

Oprindelig stern er vandfaste krydsfinerplader malet i "Gori88, lys grå umbra". Sternbeklædningen fremstår mange steder "ikke vedligeholdt". Flere steder er der direkte synligt forfald i krydsfineren. Der er flere udbedringsmuligheder: Sternene kan udskiftes med nye krydsfinerplader i samme dimensioner som de oprindelige. Flere huse har valgt at opsætte aluprofiler uden på eksisterende sternbrædder. Dette er en mulighed, uden at facaden ændrer synlig karakter/udseende. Det bedste resultat opnås ved brug af lange plader, der "spadseres" og placeres symmetrisk. Ved beklædning med aluprofiler skal de bagvedliggende sternbrædder være i god stand. Det kan være nødvendigt at udskifte nogle plader inden opsætning af aluprofiler. Pladerne skal fra leverandøren være indfarvet i den originale "Gori-lys grå umbra" Leverandøren skal sikre sig, at det er den korrekte "Ral-kode".

Vinduer

De oprindelige vinduer kan ikke mere fås som standardvinduer og skal specialfremstilles. Dette gør dem uforholdsmæssigt dyre. Der kan i dag fås aluprofiler, som "næsten" er som de oprindelige vinduer. Det anbefales, at man kommer så tæt på de oprindelige vinduer som muligt, og at de er indfarvet i den originale "Gori-lys grå umbra" Ralfarve 7045 glans 30 fra leverandøren. Vinduerne skal være *indadgående*, dog med mulighed for dreje/kip funktion, og der skal monteres brystværn som oprindeligt monteret. (lovpligtigt sikkerhedsværn).

Det Indstilles:

I Bestemmelser om bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende indsættes pkt. 1f.

På husenes stern kan der opsættes aluprofiler med samme højde som de eksisterende sternbrædder. Ved opsætning af aluprofiler skal disse "spadseres" og placeres symmetrisk. Aluprofilerne skal fra leverandørens side være indfarvet i farven Gori88, 220 lys grå umbra.

Ral koden er: Ralfarve 7045 glans 30. NCS koden er: S - 4 5 0 2 B

I Bestemmelser om bevarelse af bebyggelsens karakter og bygningernes udseende indsættes pkt. 1g.

Ved udskiftning af vinduer kan der anvendes alu-vinduer, som skal have en udformning, der ligner de eksisterende, vinduerne skal være indadgående, dog med mulighed for dreje/kip funktion, der skal på vinduer monteres brystværn som oprindeligt monteret. (lovpligtigt sikkerhedsværn). Vinduerne skal på den udvendige side fra leverandøren være indfarvet i farven Gori88, 220 lys grå umbra.

Ral koden er: Ralfarve 7045 glans 30. NCS koden er: S - 4 5 0 2 B

4.4 Hjertestarter

Bilag VII

På GF 2017 blev muligheden for etablering af hjertestartere i hele GF Borupgårds område drøftet. Sagen har i løbet af 2017 været behandlet flere gange på GF Borupgårds bestyrelsesmøder. På disse møder blev muligheden for at ansøge Tryg Fonden om tildeling af hjertestartere rejst. De beboere i Jollen/Staget, der har undersøgt sagen, har oplyst, at en ansøgning til Trygfonden forudsættes at ske fra hver af de foreninger, der måtte ønske en sådan. Dette medførte, at GF Borupgård henviste sagen til videre behandling i de enkelte grundejerforeninger i området. GF Jollen/Staget har på denne baggrund indsendt ansøgning til Trygfonden i januar 2018. Svar herfra forventes i april 2018.

Det er bestyrelsens opfattelse, at etablering af en hjertestarter udvendigt ved vores fælleshus giver en øget tryghed for alle beboerne i Jollen/Staget.

Prisen for en hjertestarter inkl. Montering og el udgør ca. kr. 17.000,-

Det indstilles.

Foreningen bekoster opsætning af en hjertestarter, hvis vi, mod forventning, ikke skulle modtage en sådan fra Trygfonden.

Borde/Bænke til Pergolaen

Bestyrelsen har midlertidigt placeret 4 stk. Borde/Bænke ved pergolaen.

Det er den samme udgave Eden Wood, som foreningen indkøbte i foråret 2017 til de grønne områder.

Foreningen anbefaler at der indkøbes 4 stk. Eden Wood til Pergolaen.

Det indstilles:

Der indkøbes 4 stk. Eden Wood borde/bænke

Femårsplan 2017

Bilag IX.1

Grundejerforeningen for Terrassehusområdet Borupgård Øst

Projecter udenfor normal drift

		Resultat 2017	2017	2018	2019	2020	2021
Borde/Bænke	..... *1	43.453	22.000	-	-	-	-
Renovering legereskaber	.....	14.000	16.500	-	2.000	-	2.000
Ny haveplan	.....		7.000	-	-	-	-
Pergola	..... *2	108.171	80.000	14.000	-	-	-
Facader/Gavle	..... *3	10.898	5.000	4.500	4.500	4.500	4.500
Have syd for Jollen	.....	-	-	20.000	-	-	-
Fælleshus							
Gulv	.....	-	-	-	-	120.000	-
Møbler	.....	-	-	15.000	-	-	-
Maling	.....	-	-	-	20.000	-	-
Toiletter	.....	-	-	-	-	20.000	-
Murer	.....	-	-	20.000	-	-	-
Tømrer	.....	-	-	-	-	-	-
Nye Vinduer	.....	-	-	-	-	20.000	20.000
Afløb Jollen 81/83	..... *4	97.834	90.000	-	-	-	-
Tennisbane	.....		-				-
I alt	.....	274.356	220.500	73.500	26.500	164.500	26.500
Total	511.500						
Gens/ År	102.300						
Afs.5årspl.	109.700						
Blance +- i femårsplan	.....		- 110.800	36.200	83.200	- 54.800	83.200

*1 Indkøbt borde til hele området

*2 Nye stolper Kr.17.500,-

*3 Flere end forventet

*4 Elektronisk overvågning

Femårsplan 2018

Bilag IX(2)

Grundejerforeningen for Terrassehusområdet Borupgård Øst

Projecter udenfor normal drift

	2018	2019	2020	2021	2022
Borde/Bænke	-	-	-	-	-
Renovering legereskaber	-	2.000	-	2.000	-
Ny haveplan	-	-	-	-	-
Pergola	14.000	-	-	-	-
Facader/Gavle	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Have syd for Jollen	-	-	-	-	-
Fælleshus					
Gulv	-	-	120.000	-	-
Møbler	-	15.000	-	-	-
Maling	-	20.000	-	-	-
Toiletter	-	-	20.000	-	-
Murer	-	30.000	-	-	-
Tømrer	-	-	-	-	-
Nye Vinduer	-	-	20.000	20.000	-
Afløb Jollen 81/83	-	-	-	-	-
Tennisbane	182.000			-	-
I alt	<u>200.500</u>	<u>71.500</u>	<u>164.500</u>	<u>26.500</u>	<u>4.500</u>
Total 467.500					
Gens/ År 93.500					
Afs.5årspl.					
Blance +- i femårsplan	<u>- 107.000</u>	<u>22.000</u>	<u>- 71.000</u>	<u>67.000</u>	<u>89.000</u>
Kassebeholdning anslået.....	237.086	259.086	188.086	255.086	344.086

Budget 2018

	Budget 2018	Budget 2017	Regnskab 2017
Indtægter:			
Kontingenter .....kr. 10.000 pr.hus	710.000	710.000	710.000
Udlejning af fælleshus	15.000	15.000	18.350
Renter og diverse	450	450	2.600
Indtægter i alt	725.450	725.450	730.950
Udgifter:			
Fælleshus:			
El, vand, varme og renovation	31.000	31.000	25.081
Drift	8.000	8.000	5.400
Vedligeholdelse	10.000	10.000	6.357
Forsikring	10.000	10.000	8.979
	59.000	59.000	45.817
Investeringer:			
Nye fliser	0	70.000	78.344
Femårsplan	200.500	220.500	274.356
	200.500	290.500	352.700
Fællesanlæg:			
Havedage	6.000	6.000	3.801
Diverse indkøb (inkl. ad hoc opgaver)	75.000	75.000	66.283
Pasning af fællesanlæg	180.000	180.000	170.273
Yousee	110.000	120.000	75.313
Vinterforanstaltninger	30.000	30.000	14.813
Bidrag, Borupgård	66.500	66.500	65.247
Fællesanlæg i alt	467.500	477.500	395.729
Øvrige:			
Festudvalg	5.000	5.000	1.729
Forsikring	8.000	8.000	7.896
Administration og møder	20.000	25.000	18.012
Diverse.....	0		1.190
	33.000	38.000	28.827
Udgifter i alt	760.000	865.000	823.073
Periodens resultat	-34.550	-139.550	-92.123

Forslag til behandling på grundejerforeningen Jollen-Stagets generalforsamling 20 april 2018 under dagsordenens pkt 5.

Ændring til de af bestyrelsen udsendte ” Regler for leje af fælleshus” dateret okt 17

I afsnittet ” Hvem kan leje fælleshuset” ændres 3. pind til:

” Desuden kan fælleshuset anvendes til klubaktiviteter forudsat, at klubben er forbeholdt eller væsentligst består af grundejerforeningens medlemmer”

Ordet ” lejes” er ændret til ” anvendes”

Begrundelse: Fælleshuset er et væsentligt element i det at være ejer af en bolig i Jollen/Staget. Ovenstående formulering skal blot sikre den hidtidige tilstand, hvor beboerne kan anvende fælleshuset til fælles aktiviteter uden særskilt betaling.

Forslaget er fremsat af Lis og Svend Kirkegaard-Sørensen, Jollen 57

7 februar 20118