

**Grundejerforeningen for Terrassehusområdet
Borupgård Øst**

**Ordinær generalforsamling i fælleshuset
Fredag den 31.03.2017
Kl. 19:00**

(Efter generalforsamlingen serveres en let anretning)

Dagsorden:

1) Valg af dirigent

2) Beretning fra bestyrelsen

2.1) Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år (Bilag I)

3) Forelæggelse af regnskaber

3.1) Til godkendelse: Foreningens regnskab (Bilag II)

3.2) Til efterretning: Regnskab for Grundejerforeningen Borupgård (Bilag III)

4) Forslag fra bestyrelsen

4.1) Godkendelse af projekt for Pergola ved fælleshus. (Bilag IV)

Projektet vedlagt, fremlægges på generalforsamlingen

4.2) Valg af havemøbler (Bilag V)

Information om bestyrelsens indstilling til valg af nye havemøbler.

4.3) Algebehandling af ende-gavle (se beretning 2016,) (Bilag VI)

4.4) Godkendelse af femårsplan (Bilag VII)

4.5) Budget og kontingent til vedtagelse (Bilag VIII)

5) Forslag fra medlemmerne

6) Valg af bestyrelse

6.1) Den nuværende bestyrelse genopstiller

Jacob Foghsgaard, Jollen 5

Mia Vergo, Jollen 85

Lars Schou, Jollen 49

Merete Jørgensen, Jollen 29

Gunnar Rasmussen, Staget 42

7) Eventuelt valg af suppleanter til bestyrelsen

8) Valg af revisor og suppleant

8.1) *Steffen Bjarnø, Jollen 61, og Henrik Dencker, Jollen 63 genopstiller*

9) Eventuelt

Marts 2017

Bestyrelsen

Der serveres efter generalforsamlingen en let anretning. For at kunne disponere indkøb bedst muligt, bedes beboerne i år tilmelde sig spisningen, meget gerne ca. 1 uge inden generalforsamlingen, senest søndag den.26 marts.

Tilmelding skal ske til Mia Vergo Jollen 85

e-mail: roma@jollen85.dk

Tlf.nr: 49223503

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

Vi vil gerne deltage i spisningen efter generalforsamlingen:

Navn:

Adresse:

Antal personer:

Grundejerforeningen for Terrassehusområdet Borupgård Øst

Skriftlig **Beretning 2016**

Bestyrelsen.

På generalforsamlingen den 15.04.2016 blev der valgt følgende ny bestyrelse, som konstituerede sig således

- Foghsgård 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 én ekstraordinær Generalforsamling samt 9 bestyrelsesmøder.

Årets arbejde som ny bestyrelse har især været præget af opgaverne med at sætte sig ind i selve bestyrelsesarbejdet, samt de opgaver der fremgår af nedenstående beretning.

Samarbejdet i bestyrelsen har forløbet i en god, positiv og konstruktiv ånd.

Bestyrelsen skal rette en tak til de personer i bebyggelsen, der velvilligt har stillet deres arbejdskraft til rådighed i forbindelse med diverse opgaver. Det har været en positiv oplevelse at konstatere, at mange af beboerne i området gerne vil hjælpe til med konkrete opgaver, når dette er nødvendigt.

Området

Vi bor i et pragtfuldt område nær skov og strand. Tæt ved kollektiv trafik og lige op af kulturbyen Helsingør. Vores bebyggelse har en høj arkitektonisk værdi, sammenlignet med så mange andre bebyggelser.

Efter bebyggelsen blev opført i begyndelsen af 1970'erne er der sket meget, og gennem de senere år har grundejerforeningen primært fokuseret på udskiftning af belæggingerne på stierne, lamper på stiområdet og i samme periode har vedligeholdelse af de grønne områder ikke været optimal. Dette har naturligvis været drøftet i bestyrelsen, hvor vi er enige om, at vores område, såvel husene

som de grønne områder, trænger til et løft. Bestyrelsen har især i det forgangne år arbejdet for at højne standarden for de grønne områder, fælleshuset og tennisbanen. Bestyrelsen vil fortsat arbejde for at gøre området mere attraktivt, for nuværende og kommende beboere, men bestyrelsens arbejde alene gør det ikke.

Hvis vi skal sikre at området fremover har en eksklusiv status, så kræver det at vi alle medvirker. Her tænkes på vedligeholdelsen af de enkelte huse med maling og algefjerner, beskæring af planter omkring og på husene, og overholdelse af gældende vedligeholdelses- og ordensforskrifter. Området kan ikke fremstå som en arkitektonisk ensartet bebyggelse, hvis der opsættes forskellige hegn som ikke er godkendt, males med ikke godkendte farver, udskiftes vinduer i forkerte farver, hvis garagerne bruges til opbevaring af andet end biler og cykler og hvis husene ikke bliver passet.

Så derfor denne opfordring til beboerne - hjælp nu bestyrelsen og jer selv med at få området til at se imødekommende og indbydende ud. Og sørg for ensartethed indenfor de gældende regler.

Nye beboere

Vi byder de nye beboere, der er kommet til i 2016, velkommen. Bestyrelsen har fra foråret 2016 givet nye beboere en personlig velkomst i form af et velkomstbrev og et par flasker vin samt orientering om hjemmeside m.m.

Hjemmeside

En af de udfordringer den nye bestyrelse har arbejdet med er udformningen af vores hjemmeside. Vi har forsøgt at forenkle og gøre hjemmesiden mere informativ.

Bestyrelsen må konstatere, at ændringer af hjemmesiden har sine begrænsninger, fordi den er bygget op over en fast skabelon. Dette sætter grænser for, hvor meget man kan ændre.

Det er bestyrelsens opfattelse, at billedmaterialet på hjemmesiden trænger til en udskiftning. Bestyrelsen opfordrer de beboere, der ligger inde med gode fotos fra området, at stille disse til rådighed for hjemmesiden. Fotos kan afleveres (helst digitalt) til foreningens formand.

Gravesagen

En af de sager bestyrelsen har brugt meget energi på er skaden på Jollen 83, herunder den langvarige retssag.

Efter udveksling af yderligere processkrifter og spørgsmål til skønsmanden genoptog parterne, på opfordring af grundejerforeningens nye bestyrelse, forligsforhandlingerne i efteråret 2016.

Det lykkedes at opnå tilsagn til et samlet forlig fra alle involverede parter, således at det samlede krav på kr. 816.000 blev fordelt således:

- Lauritzen Jollen 83 bærer 1/6.....kr. 136.000
- Grundejerforeningen Borupgård Øst betaler 1/6.....kr. 136.000
- Fenrisvej 13 ApS (tidligere Ejev. Larsen & Søn ApS) betaler 1/6.....kr. 136.000
- KC Entreprise v/ Kaj Christensen betaler 3/6.....kr. 409.000

Alle forligsbeløb er betalt, og foreningens andel af forligsbeløbet og sagsomkostningerne er betalt af foreningens forsikringsselskab.

Bestyrelsen har arbejdet videre med en løsning af afløbsforholdene mellem Jollen 81 og 83. Mogens Arndt og Klaus Jørgensen har bistået med dette arbejde.

Flere meget kompetente entreprenører har været tilkaldt og set på forholdene, rørledningen har været fotograferet, og det har været indgående drøftet, om der kunne ske en underboring mellem de to brønde. Resultatet er nu, at ingen entreprenør vil påtage sig underboringsopgaven, da de ikke vil arbejde videre i jorden mellem de to ejendomme.

Bestyrelsen har derfor accepteret et tilbud fra Entreprenørfirmaet Nordkysten A/S om etablering af en permanent pumpeløsning med el-tilslutning fra fælleshusets elmåler. Arbejdet omfatter

- Levering og montering af 1 stk. Grundfos pumpe(AP12.40.06.A1) i eksisterende brønd(BR3).
- Opgravning af ca. 60 lbm jordrende imellem Brønd(BR3) og fælleshus.
- Levering og udlægning af ca. 60 m el kabel samt dækbånd.
- Tilslutning af kabel til eksisterende el i fælleshus samt montering af bi-måler.
- Etablering af Ø40 mm trykledning imellem BR3 og BR2.
- Opgravning til kloak i fliser ved trappe.
- Ilægning af rotestopprop for afpropning af afløb fra BR3.
- Dækning med opgravet materialer samt reetablering af alle berørte arealer.

Samlet pris 86.300 inkl. moms.

Det forventes at arbejdet kan påbegyndes i løbet af foråret, når entreprenøren har indhentet de fornødne tilladelser.

Lauritzen begyndte deres udbedringsarbejder på Jollen 83 i januar måned, og er godt i gang.

Grønne områder 2016

Hen over året har der været foretaget

- Topbeskæring af tjørnetræer i græs mod skoven, ud for Staget 2-8
- Massiv beskæring i rosenbedet ved græsarealet ud for Jollen 5 og 7
- Der er anlagt græsabat langs Æblestien, fra tennisbanen og til enden af Æblestien, hvorefter lamperne fremstår som fritstående lamper.

- Alle rosenbede (*rosa rugosa*) er blevet beskåret med en såkaldt bioklipning. Alt sammen, for at give et lettere indtryk af beplantningen i vores fællesområder og – ikke mindst – gøre det lettere at komme ukrudt og anden misvækst til livs.

Både forårets og efterårets "Havedage" (29. maj og 11. september) er tilbagevendende succeser, ikke mindst takket være de mange fremmødte beboere, som med gåpåmod og godt humør gør en indsats i vedligeholdelsen af vores fællesområde. Det er en sand fornøjelse at tage en lille runde i området bagefter og betragte resultatet. Der gøres virkelig en forskel. Vi skal heller ikke undlade at nævne det gode samvær omkring "Max's og Mortens grillpølser", hvor snakken går livligt under pergolaen.

Vi har nu fået en fast aftale på plads med haveentreprenør Lasse Gee's Hus & Have Service. Lasse er en kompetent havemand med sans for detaljer og kendetegner sig ved kvalitet i sit arbejde. Han har 3-4 medarbejdere i sin stab. Fordelen ved at have Lasse som vores havemand er bl.a., at han er bekendt med området, idet han har hele entreprisen for Borupgårds jorder, i vores fælles grundejerforeningsregi.

Fliseprojekt

Arbejdet med de sidste flisebelægninger samt enkelte reparationer af eksisterende fliser forventes tilendebragt inden generalforsamlingen. På den ekstraordinære generalforsamling den 23.09.2016 blev det besluttet at gennemføre en renovering af de sidste flisebelægninger i bebyggelsen, samt bevillige den nødvendige økonomi hertil. Det drejer sig om området ved tennisbanen gennemgangene nord for Staget samt stien syd for Jollen. Det har taget noget længere tid end beregnet, men belægningsarbejdet ser ud til at være i orden. En særlig tak til Mogens Arnt for at have påtaget sig arbejdet med fliseprojektet.

Forsikringer

Bygningsforsikringen for fælleshuset i Codan er udvidet til også at omfatte skjulte rør, kabler og stikledninger samt brand.

Forsikringen dækker

- Bygningskasko inkl. Husejeransvar og retshjælp
- Bygningsbrand
- Udvidet svampe med råd
- Insekt
- Rør- og kabel
- Stikledning
- Glas
- Kumme

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på kr. 5.698

Den tidligere brandforsikring i Alm Brand er samtidig opsagt.

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring i Top Danmark.

Foreningens erhvervsansvarsforsikring tegnet i Top Danmark er uforandret.

Fælleshus:

Fælleshuset har fået en udvendig reparation af murstensskifterne over alle vinduerne. Fugerne omkring vinduer er skiftet, taget er kontrolleret og yderdørene vil blive malet i foråret 2017. Den årlige lette gulvafslibning og lakering blev udført i sommeren 2016.

Bestyrelsen har konstateret at priserne for leje af fælleshuset, til forskellige formål, ikke er nedfældet og til dels fortaber sig historisk. Det kan endvidere konstateres at egen rengøring af huset efter brug er forskellig alt efter hvem der har brugt huset. Det kan endvidere konstateres at husets udlejning til familie og venner gennem beboere i området giver anledning til tvivl om hvem der egentlig kan leje fælleshuset.

Det er bestyrelsens opfattelse, at fælleshuset er et stort aktiv for beboerne i området.

Det kan konstateres at driften af fælleshuset ikke hviler i sig selv, men i stor udstrækning betales over foreningskontingentet.

En rimelig vedligeholdelse af hus og inventar vil i de kommende år betyde øgede udgifter.

Dette giver bestyrelsen anledning til i 2017 at arbejde for udformningen af nye bestemmelser for leje af fælleshuset.

En stor tak til Rigmor Kaspersen for hendes styring af udlejning og den professionelle del af rengøringen af fælleshuset.

Borde bænke

Den tidligere bestyrelse igangsatte et arbejde med at renovere/udskifte borde og bænke ved fælleshuset og på fællesarealerne. Den nye bestyrelse har arbejdet videre på projektet og har fået udleveret det materiale, som den tidligere arbejdsgruppe havde samlet. Planen er at gøre arbejdet færdigt til generalforsamlingen i 2017.

For at give beboerne et godt grundlag for at træffe en beslutning har bestyrelsen indkøbt/lånt to borde/bænke, som bestyrelsen finder egnede. Ca. 14 dage inden generalforsamlingen vil disse være opstillet ved legepladsen på fællesarealet mellem Jollen og Staget.

Bord og bænke til pladsen ved pergolaen foran fælleshuset vil ikke indgå i dette projekt, idet området ved fælleshuset vil blive behandlet som et selvstændigt projekt, inkl. nye havemøbler.

Bestyrelsens anbefaling til valg af nye have- borde/bænke fremgår af forslag fra bestyrelsen til Generalforsamling 2017.

Veje/Stier

Bestyrelsen kan konstatere at vores veje, eller rettere sagt Kommunens veje, efterhånden er i en ringe forfatning. Den kommende bestyrelse bør derfor i 2017 optage forhandlinger med Helsingør Kommune om mulighederne for at få en rimelig istandsættelse af veje/vejbrønde m.m.

Flisebelægningen fra tennisbanen gennem skoven til Smakkevej trænger også til en kærlig hånd. Det er Helsingør Kommune der ejer denne del af stisystemet. Til orientering kan det oplyses, at fællesudvalget (GF Borupgård), på sidste bestyrelsesmøde har besluttet at indlede en forhandling vedrørende kommunens vedligeholdelse og beskæring af de kommunalt ejede skovarealer mellem vores bebyggelse og Comwell.

Legepladser

Legepladserne er blevet gennemgået, dårligt tømmer er udskiftet og alle gynger vil blive udskiftet i foråret 2017. Lasse vil i foråret give et tilbud på opretning af "gulvene" på legepladserne.

Udvendig vedligeholdelse

Bestyrelsen må konstatere, at der, på trods af utallige opfordringer, er flere af beboerne i området, der ikke har behandlet deres ende-gavle med algefjerner. Bestyrelsens finder det vigtigt, at netop endegavlene i bebyggelsen har et ensartet udseende. Det er det, der giver førstehandsindtrykket når man kommer til området.

Bestyrelsen har indhentet et tilbud fra vores haveentreprenør (Lasse), der kan behandle gavlene indenfor en yderst rimelig omkostning.

Lasse har afgivet følgende tilbud:

- Pris på lav gavl: kr.375,00 + moms kr. 93,75 = kr.468,75 inkl. moms
- Pris på høj gavl: kr.562,50 + moms kr.140,63 = kr.703,13 inkl. moms

Bestyrelsen vil derfor på generalforsamlingen rejse forslag om, at foreningen overtager algefjernelsen på alle endegavle i bebyggelsen.

Det kan umiddelbart virke urimeligt, at de beboere, der selv har behandlet deres gavle nu skal være med til at betale for de beboere der ikke har gjort det. Det er imidlertid bestyrelsens opfattelse, at hvis vi skal holde et ensartet velplejet udseende af vores huse, så er netop de ensartede endegavle vigtige.

Det skal i denne forbindelse nævnes at bestyrelsen har ladet alle de mure der tilhører foreningen behandle i sommeren 2016.

Fællesudvalget

Fællesudvalget også benævnt GF Borupgård har efter en del udskiftning i bestyrelsen holdt en række bestyrelsesmøder i 2016. Arbejdet i foreningen er forløbet i en god og konstruktiv tone.

Af særlige vigtige sager skal nævnes nye kontrakter vedrørende pasning af såvel de grønne områder som skovarealerne. Jørgen Hjort der er Masten/Sprydets repræsentant i GF Borupgård har udført et kæmpe arbejde i forbindelse med udarbejdelse af planerne, således at det fremover er væsentlig lettere at følge op på entreprenørens arbejde.

En anden vigtig ting er udarbejdelsen og vedtagelse af nye vedtægter for GF Borupgård. Der blev i foråret 2016 nedsat et udvalg, der skulle udarbejde et udkast til nye vedtægter. Et enigt udvalg afleverede i efteråret et udkast til nye vedtægter, der blev udsendt til alle foreningernes bestyrelser til godkendelse. Bestyrelserne i de respektive foreninger har alle godkendt forslaget i den foreliggende form og vedtægterne blev enstemmigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 01.02.2017.

De nye vedtægter tilgodeser de ønsker, der kom frem på vores ordinære generalforsamling 2016. Formålsbestemmelsen er således præciseret og vedtægterne er moderniseret og rettet til efter endt udbygning af området.

De nye vedtægter kan ses på GF Borupgårds hjemmeside og vores egen hjemmeside.

Det skal endvidere oplyses at kontingentet til GF Borupgård på generalforsamlingen blev forøget med 5%.

Pergolaen

Bestyrelsen har drøftet projektet med pergolaen med flere af Grundejerforeningens beboere, med vægt på beboere, der fra deres hus kigger ned på pergolaen. Som besluttet på tidligere generalforsamlinger er tagene med tagpap og jern-konstruktionerne fjernet. Efter forslag fra beboere har bestyrelsen drøftet projektet med arkitekt Gert Ingemann, der oprindeligt tegnede vores bebyggelse.

På mødet forelagdes Gert Ingemann de ønsker og idéer bestyrelsen og involverede beboere har frembragt. Gert Ingemann syntes godt om projektet.

Dette forslag er nu forelagt et tømrerfirma samt vores entreprenør på de grønne områder (Lasse) med henblik på en prisfastsættelse af projektet.

Et konkret forslag til renovering af området øst for fælleshuset med budget vil blive fremsendt med indkaldelsen og fremlagt på generalforsamlingen 2017 til afstemning.

Tennisbanen

Der er udtyndet i bevoksningen mod vest. Tennisudvalget har undersøgt mulighederne for anlæggelse af en kunstgræsbane. Udvalget vil arbejde videre med dette, og forventes at komme med et konkret forslag på generalforsamlingen 2018. Vi undersøger dette af den primære årsag, at tennisbanen udgør en vigtig del af vores fællesområde, og fremstår slidt og uskøn trods vedligeholdelse med beskæring af ukrudt og optegning af streger. Vi vedkender, at det er mindretal af beboerne, der benytter banen, men en kunstgræsbane vil øge kvaliteten i tennisspillet og formentligt tiltrække flere spillere. Ikke mindst blandt kommende huskøbere. En smuk tennisbane vil efter tennisudvalgets overbevisning gøre vores område mere attraktivt.

Regnskab/budget

Vi har en rigtig sund forening med en solid økonomi. Ved sidste års generalforsamling blev kontingentet sat ned med 2.000 kr. om året. Det har dog senere vist sig nødvendigt, på en ekstraordinær generalforsamling, at få det lagt tilbage på det oprindelige niveau. Det skyldes blandt andet et fliseprojekt, reovering af fælleshus samt en forestående udgift til en pumpebrønd ved graveskaden. Der er en god likviditet for nuværende men for at sikre, at der også i fremtiden er en god ballast til diverse forudsete og uforudsete udgifter var det en nødvendighed at fastholde budgettet på 10.000 kr. Der var stor opbakning til bestyrelsens forslag, som kan sikre, at vi kan bevare en sund, veldrevet forening og en bebyggelse, der fremstår flot og indbydende til vores alles nydelse. Dette vil fastholde/øge attraktiviteten og omsætteligheden af vores ejendomme, hvilket også er i alles interesse.

Budgettet for 2017 afspejler samme billede. Vi ønsker 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.

Femårsplan

For at sikre at vi får sat det rigtige kontingent og undgår store udsving i kontingentet fra år til år vil bestyrelsen på generalforsamlingen 2017 fremlægge en femårsplan for de løbende reoveringsprojekter samt kommende investeringer. Ad den vej håber bestyrelsen på at kunne imødegå kommende udgifter og sikre en ensartethed i kontingentet, således at vi kan foretage de fornødne investeringer for at fastholde bebyggelsen flot og attraktiv.

Festudvalg

Bestyrelsen har nedsat et festudvalg, som pt. består af Rikke Lenschau (Jollen 27), Nikolaj Olsen (Staget 48) samt Lars Schou fra bestyrelsen (Jollen 49). Såfremt flere af beboerne ønsker at bidrage kan der sagtens bruges et par stykker mere i Festudvalget og I er også meget velkommen til at melde ind til

Rikke, Nikolaj eller Lars, hvis I blot ønsker at bidrage til det enkelte arrangement eller har ideer/input.

Det er foreløbig tanken at holde 4 arrangementer årligt foruden Generalforsamlingen.

- Nytårskur – en søndag eftermiddag i midten af januar. Det er tanken at det holdes uformelt, hvor vi til et enkelt – eller to – glas kan mødes og ønske naboerne godt nytår i en tid, hvor vi ikke så ofte mødes udendørs. Vi oplevede en rigtig stor tilslutning til årets nytårskur med fantastisk stemning og det var dejligt at se, hvor engagerede beboerne er i vores naboskab.
- Fastelavnsfest – for børn, børnebørn og oldebørn. Her slås der katten af tønden og der kåres en kattekonge og en kattedronning og gives en præmie for bedste udklædning. Katten af tønden foregår udendørs af respekt for vores dejlige fælleshus. Der er hjemmebagte boller og godter. Lidt koldt og varmt at drikke.
- Generalforsamlingen – i sagens natur en anderledes formel sammenkomst, som afsluttes med et let traktement og socialt samvær. Der vil i år være tilmelding til den efterfølgende spisning for at kunne få en indikation af deltagerantallet og som følge deraf kunne disponere indkøb bedst muligt.
- Sankt Hans aften – d. 23. juni – med bål og fælles spisning. Igen et uformelt arrangement, hvor tanken er, at I dropper ind, selv medbringer jeres mad og drikkevarer og nyder gode naboers selskab. Hvis vejret er til det, bliver der sat en grill op så vi kan grille vores medbragte kød.
- Høstfest (æblets dag) – i forlængelse af årets anden og sidste havedag i september holdes der høstfest. Vi slutter en god dag af med en social sammenkomst. I løbet af dagen samler vi sammen af vores gode og modne æbler (så vi selv får gavn af dem). Så bliver de brugt til fælles dessert eller hvad vi ellers kan finde på. Også her er det tanken at vi selv medbringer mad og drikke. Så er der kaffe til desserten. Det skal nok blive rigtig hyggeligt og en god afslutning på havedagen.

Området syd for Jollen

Her er der beskåret kraftigt i beplantningen med et godt resultat. Når beboerne i Jollen 1-7 ser resultatet og udtrykket af ændringer i beplantning og stier, vil beboerne i nederste Jollegård fremkomme med et nyt forslag med et mere realistisk budget, som efterspurgt på GF 2016. Flere beboere har anbefalet, at vi begrænser os med hensyn til legeredskaber på området, og det vil blive taget til efterretning.

Marts 2017

Bestyrelsen

Regnskab 2016

	Regnskab 2016	Budget 2016
Indtægter:		
Kontingenter	710.000	710.000
Udlejning af fælleshus	16.550	15.000
Renter og diverse	345	450
Indtægter i alt	726.895	725.450
Udgifter:		
Fælleshus:		
El, vand, varme og renovation	26.421	25.000
Drift	5.010	8.000
Vedligeholdelse	49.458 *1	10.000
Forsikring	8.485 *2	7.000
	89.374	50.000
Investeringer:		
Nye fliser	50.000 *3	120.000
Visionsplan.....	0	0
	50.000	120.000
Fællesanlæg:		
Havedage	3.950	6.000
Diverse indkøb (inkl. ad hoc opgaver)	69.340	75.000
Pasning af fællesanlæg	211.496 *4	161.250
Fællesantenne	94.461	120.000
Vinterforanstaltninger	14.931	30.000
Bidrag, Borupgård	62.889	63.000
Fællesanlæg i alt	457.067	455.250
Øvrige:		
Festudvalg	0	5.000
Forsikring	4.410	5.000
Administration og møder	33.049 *5	15.000
	37.459	25.000
Udgifter i alt	633.900	650.250
Periodens resultat	92.995	75.200

*1. Murearbejde på fælleshus kr. 45.000,-

*2. Nye forsikringer -rørskade m.m.

*3. Fliser som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 2016 kr. 70.000,- betales først i 2017 og overføres derfor til budgettet 2017

*4. Ad-hoc opgaver grønne områder-Æblesti kr. 42.500,-

*5. Forplejning samt indkøb af PC

Balance pr. 31.december 2016

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
AKTIVER:		
Danske Bank, driftskonto	206.788	350.489
Danske bank, Stjernekonto	70.701	70.600
Skyldig Kontigent	-	10.000
Andre debitorer	-	-
Aktiver i alt	<u>277.489</u>	<u>431.089</u>
 Passiver:		
Egenkapital:		
Saldo 1.1.	159.606	270.764
Årets resultat	<u>111.158</u>	<u>92.995</u>
Egenkapital i alt	<u>270.764</u>	<u>363.759</u>
Kreditorer	<u>6.725</u>	<u>67.330</u>
Passiver i alt	<u>277.489</u>	<u>431.089</u>

28. februar 2017

Lars Schou
Kasserer

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

Snekkersten d. 5. marts 2017

Steffen Bjarnø

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	NOTER	REGNSKAB 2016	BUDGET 2016	REGNSKAB 2015	BUDGET 2017
INDTÆGTER:					
Driftsbidrag	1	468.563	468.563	446.250	491.990
Bidrag til Mandskabshus		10.000	38.500	26.941	10.000
I ALT		478.563	507.063	473.191	501.990
UDGIFTER:					
Afgifter	2	13.873	18.550	18.034	15.030
Forsikringer og abonnement	3	5.881	6.100	5.861	6.200
Administration	4	22.193	33.350	33.732	19.250
Vedligeholdelse og forbedringer	5	418.483	463.066	437.078	439.107
I ALT		460.430	521.066	494.705	479.587
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		18.133	-14.003	-21.514	22.403
Finansiering netto		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		18.133	-14.003	-21.514	22.403
Forslag til disponering af årets resultat:					
Overførsel næste år	6	18.133	-14.003	-21.514	22.403
		18.133	-14.003	-21.514	22.403

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER	NOTE	31.12.2016	31.12.2015
Lager af hundeposer		33.477	0
Andre tilgodehavender		0	5.293
TILGODEHAVENDER I ALT		33.477	5.293
Bankindestående		166.498	400.475
LIKVIDE BEHOLDNINGER		166.498	400.475
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		199.975	405.768
AKTIVER I ALT		199.975	405.768
PASSIVER			
Overførsel	6	156.319	138.186
EGENKAPITAL I ALT		156.319	138.186
Anden gæld	7	43.656	267.582
GÆLD I ALT		43.656	267.582
PASSIVER I ALT		199.975	405.768

Ad dagsordenens pkt. 4.1

Bestyrelsens forslag til projekt for Pergola ved fælleshus

Bestyrelsen har gennem 2016 drøftet mulighederne for en istandsættelse af arealet øst for fælleshuset. Der har gennem tiderne været forskellige forslag fremme, der har givet anledning til en del uro blandt beboerne. Nogle ønsker større ændringer og andre ønsker at bibeholde området i, stort set, sin oprindelige form.

Bestyrelsen har gennemført de beslutninger, der er truffet på tidligere generalforsamlinger og tagpap og jern-konstruktionerne er således fjernet.

Det er bestyrelsens opfattelse at arealet øst for fælleshuset ikke på nuværende tidspunkt lever op til den standard, man kunne ønske sig. Området trænger til en renovering.

For i videst muligt omfang at tilgodese beboernes interesser foreslår bestyrelsen at renovering af området gennemføres i 2 etaper.

Etape 1.

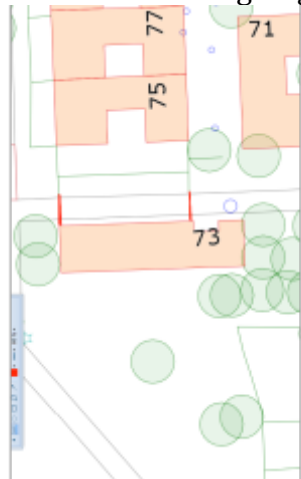
Det er bestyrelsens opfattelse at træværket i den oprindelige træfarve virker meget dominerende i forhold til fælleshuset, Bestyrelsen ønsker derfor, at træværket males i den godkendte grå farve vi har på vores huse.

Bestyrelsen finder endvidere at hældningen på pergolaen ikke længere har noget formål og anbefaler derfor at denne bringes tilbage til det vandrette plan.

Samtidig anbefales det at der opsættes vandrette nord-sydgående stålvirer mellem strøerne på pergolaen til støtte for bevoksningen.

Bestyrelsen anbefaler at beplantningen mod fælleshuset fjernes og at flisebelægningen forlænges ind til fælleshusets mur. Der laves plads til plantning af enkelte busketter. Der etableres en markering af området med chaussésten i en øst-vestgående stribe henholdsvis nord og syd for pladsen, således at der fortsat er sammenhæng mellem fælleshuset og pergolaen.

Chausséstensbelægningen markeret med rødt på tegningen.



Etape 2.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der bør skabes mere åbenhed omkring fælleshuset. Fælleshuset er smukt i sin enkle arkitektoniske udformning og bør ikke sløres af stolper og beplantning. Dette vil falde godt sammen med den åbenhed der er skabt langs hele æblestien i forbindelse med de nye bede på østsiden af stien, beskæring af roser og æbletræer. En sådan åbenhed vil også passe godt sammen med den stringente udformning bebyggelsen havde da den blev opført.

Det er bestyrelsens opfattelse at stolperne udenfor selve fælleshuset op ad husets mure ikke har noget formål og skæmmer huset. Bestyrelsen anbefaler derfor at disse stolper fjernes. De øst-vestgående forbindelsesstolper mellem pergola og fælleshus bør efter bestyrelsens opfattelse fjernes for at skabe mere åbenhed.

Der er indhentet priser for reovering af området øst for fælleshuset.

Etape 1+2:

Maling af træværk.....	kr. 21.000,- inkl. moms
Tømrearbejde.....	kr. 30.600,- inkl. moms
Flisearbejde m.m.....	kr. 28.000,- inkl. moms
Ialt:.....	kr. 79.600,- inkl. moms

Havemøblerne under pergolaen er af forskellig udformning og bør udskiftes indenfor de næste år. Det er imidlertid bestyrelsens opfattelse at valg af disse møbler bør afvente den anbefalede istandsættelse af området. Derfor indgår nye havemøbler ikke i projektet i 2017.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen sætte etape 1 og 2 til afstemning hver for sig.

Bestyrelsen anbefaler at generalforsamlingen godkender etape 1.

Bestyrelsen anbefaler at generalforsamlingen godkender etape 2.

Bilag V

Ad. dagsordenens Pkt. 4.2

Bestyrelsens forslag til valg af havemøbler

Den tidligere bestyrelse igangsatte et arbejde med at renovere/udskifte borde og bænke ved fælleshuset og på området. Den nye bestyrelse har arbejdet videre på projektet og har fået udleveret det materiale, som den tidligere arbejdsgruppe havde samlet. Planen er at gøre arbejdet færdigt til generalforsamlingen i 2017.

For at give beboerne et godt grundlag for at træffe en beslutning har bestyrelsen indkøbt/lånt to borde/bænke, som bestyrelsen finder egnede. Ca. 14 dage inden generalforsamlingen vil disse være opstillet ved legepladsen på fællesarealet mellem Jollen og Staget.

Bord og bænke til pladsen ved pergolaen foran fælleshuset vil ikke indgå i dette projekt, idet området ved fælleshuset vil blive behandlet som et selvstændigt projekt, inkl. nye havemøbler.

Der er opstillet to sæt borde/bænke:

Det ene sæt er fra Thors Design.



Bordet er lavet af planker i "jerntræ", som er genanvendt træ fra havnebyggerier.

Prisen for et sæt er kr. 10.782,25 inkl. moms

Ønsker man yderligere oplysninger om produktet kan disse findes på følgende hjemmeside:

<http://www.thors-design.dk/thors-design/ideen-bag-thors-design/>

Det andet sæt er et svensk produceret fra Eden Wood
Bordet er lavet i brunlakeret svensk fyr.
Prisen for dette sæt kr. 4.744,- inkl. moms

Yderligere oplysninger kan findes på følgende hjemmeside

<http://edenwood.se/en/>



Bestyrelsen har set på et utal af borde/bænkesæt og valgt disse to ud som værende af et udseende og en kvalitet der efter bestyrelsens opfattelse vil kunne indpasses i vores område.

Som det kan ses er der en rimelig stor prisforskel på de to sæt. Bestyrelsen har efter nøje overvejelse besluttet at anbefale generalforsamlingen at træffe beslutning om, at vi fremover, når udskiftning er nødvendig, anskaffer bord/bænkesættet fra Thors Design.

På generalforsamlingen foretages der afstemning om hvilket bord/bænkesæt der skal vælges

Bestyrelsen anbefaler valget af bord/bænkesættet fra Thors design

Bilag VI

Ad dagsordenens Pkt.4.3

Algebehandling af endegavle

Som det fremgår af den skriftlige beretning 2016 vil bestyrelsen anbefale at foreningen overtager behandlingen af bebyggelsens endegavle, for at sikre et vedligeholdelsesmæssigt mere ensartet udtryk i bebyggelsen.

Havemure og andre mure, der ikke er endegavle, henhører fortsat under den enkelte husejer. Hvis man ønsker disse behandlet må man selv træffe en aftale med Lasse.

Hvis generalforsamlingen godkender projektet vil bestyrelsen i 2017 lade de mure, der er mest trængende behandle. Der vil herefter i de følgende år blive foretaget algerens i en fastsat turnus.

En forudsætning for at gennemføre algerensningen er at der opnås accept heraf fra de respektive husejere.

Som det fremgår af femårsplanen forventes den årlige udgift at være kr. 5.000,- inkl. moms i 2017 og kr. 3.500,- inkl. moms i de følgende år.

Bestyrelsen anbefaler at foreningen overtager algebehandlingen af bebyggelsens endegavle.

Femårsplan.

For at opretholde en rimelig vedligeholdelse af området og undgå store årlige udsving i det årlige kontingent foreslår bestyrelsen, at generalforsamlingen vedtager vedlagte femårsplan.

Femårsplanen giver beboerne et godt indblik i hvilke arbejder der, udover den normale vedligeholdelse, vil blive gennemført i de kommende år.

Beløbene i femårsplanen er anslåede beløb. Det kan, efter indhentelse af egentlige tilbud, forventes at planen skal justeres årligt på generalforsamlingen.

Femårsplanen sikrer tillige, at der er indenfor de kommende fem år er budgetmæssig balance i foreningen.

Som det kan ses af forslaget arbejdes der med et budgetmæssigt underskud i 2017 på kr. 139.550,-. Beløbet kan dækkes af den eksisterende kassebeholdning og vil så blive udlignet i de efterfølgende år.

Femårsplanen betyder også at foreningskontingentet bibeholdes på kr. 10.000,- pr. Hus pr. år

Bestyrelsen anbefaler at generalforsamlingen godkender femårsplanen.

Femårsplan 2017

Bilag VII

Terassehusområdet Borupgård Øst

Projecter udenfor normal drift

	2017	2018	2019	2020	2021
Borde/Bænke	22.000	22.000	22.000	22.000	-
Renovering legereskaber	16.500	-	2.000	-	2.000
Ny haveplan	7.000	-	-	-	-
Pergola	80.000	45.000	-	-	-
Facader/Gavle	5.000	3.500	3.500	3.500	3.500
Have syd for Jollen	-	20.000	-	-	-
Fælleshus					
Gulv	-	-	120.000	-	-
Møbler	-	15.000	-	-	-
Maling	-	-	20.000	-	-
Toiletter	-	-	-	20.000	-
Afløb Jollen 81/83	90.000	-	-	-	-
I alt	220.500	105.500	167.500	45.500	5.500
Total	544.500				
Gens/ År	108.900				
Blance +- i femårsplan	- 111.600	3.400	- 58.600	63.400	103.400

Budget og kontingent til vedtagelse.

Bestyrelsen anbefaler at vedlagte budget 2017 vedtages samt at kontingentet for 2017 fastholdes på kr. 10.000,-
Underskuddet på budget 2017 afholdes af kassebeholdningen.

Forslag til Budget for 2017

	Budget 2017		Budget 2016
Indtægter:			
Kontingenter	710.000		710.000
Udlejning af fælleshus	15.000		15.000
Renter og diverse	450		450
Indtægter i alt	725.450		725.450
Udgifter:			
Fælleshus:			
El, vand, varme og renovation	31.000	*1	25.000
Drift	8.000		8.000
Vedligeholdelse	10.000		10.000
Forsikring	10.000		7.000
	<u>59.000</u>		<u>50.000</u>
Investeringer:			
Nye fliser	70.000	*2	120.000
Femårsplan	220.500	*3	0
	<u>290.500</u>		<u>120.000</u>
Fællesanlæg:			
Havedage	6.000		6.000
Diverse indkøb (inkl. ad hoc opgaver)	75.000		75.000
Pasning af fællesanlæg	180.000	*4	161.250
Yousee	120.000		120.000
Vinterforanstaltninger	30.000		30.000
Bidrag, Borupgård	66.500	*5	63.000
Fællesanlæg i alt	<u>477.500</u>		<u>455.250</u>
Øvrige:			
Festudvalg	5.000		5.000
Forsikring	8.000		5.000
Administration og møder	25.000		15.000
	<u>38.000</u>		<u>25.000</u>
Udgifter i alt	865.000		650.250
Periodens resultat	-139.550		75.200

Note 1. Inkl. Strøm til ny pumpe

Note 2. Overført fra budget 2016

Note 3. Femårsplan

Note 4. Ny haveplan

Note 5. Bidrag til GF Borupgård steget 5%