

Generalforsamling

www.dygrfor.dk

Indkaldelse til:

Ordinær generalforsamling



afholdes i "Gnisten", Nyvej 38

Onsdag, den 7. marts 2018, kl. 19:00

med følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Beretning om det forløbne år.
- 3 Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
- 4 Forslag med økonomiske konsekvenser, og på baggrund af disse, fastsættelse af kontingent for det kommende år.
- 5 Forslag iøvrigt.
- 6 Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen.
- 7 Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
- 8 Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.
- 9 Eventuelt.

Ad pkt. 4, Forslag med økonomi i:

• **Bestyrelsen foreslår:**

Budget for 2018. Forslaget findes på side 4.

Finansiering af fællesarealers vedligeholdelse. Forslaget ses på side 2 og 4

Ad pkt. 5, Forslag iøvrigt:

- Steen Haustrup (Dy 22) foreslår forsøg på at etablere en paraplyorganisation til sikring og udvikling af Gadstrup og/eller Ramsødalen. Forslaget kan ses nederst på side 2.

Ad pkt. 6, Valg til bestyrelsen.

- På valg for en periode af 2 år er Yrsa Hylsenberg, Ayoe Kilbak og Sten Haunstrup Christensen.

Vigtigt

Opkrævninger fra Grundejerforeningen, sendes til den som vi har registreret som ejer af ejendommen. Det er medlemmets eget ansvar, at vi får meddelelse om flytning og/eller ejerskifte. Ejerskifte er først registreret, når man har modtaget en bekræftelse fra os.

Hvis man flytter uden at give meddelelse, så flytter opkrævningen desværre også med. Det burde ingen være tjent med, så hvis du er tilflyttet området efter 1. marts 2017 og ikke har vores bekræftelse på registrering, så giv os venligst besked **inden 1. marts** på post@dygrfor.dk eller til formanden – skriftlig eller telefonisk.

Besøg vor hjemmeside

www.dygrfor.dk

Hvor du bl.a. kan finde:

- Vedtægter og deklaration for vort område.
- Referater, regnskaber mm. for alle år, helt tilbage til 1991.
- Nyheder på hjemmesiden med arkiv flere år tilbage.
- Mulighed for at tilmelde din kontingentbetaling til BS.
- Mulighed for at tilmelde dig vores mail-service.

Kontingent for år 2018

Opkræves via BetalingsService (BS).

Kontingentet er i år på 700 kr. + evt. opkrævningsgebyr 40,- kr. for sidste år. Alt efter hvad generalforsamlingen vedtager kan der i år risikeres en ekstra opkrævning på 1.200 kr. (se side 2). Begge beløb er en betalingspligtig ydelse og skal være betalt senest 3. april. Opkrævning udsendes fra NETs ca. 20. marts og sendes til dem vi har registreret som ejer af parcellen den 1. marts i år. Se ovenfor i rubriken "Vigtigt".

Vi ser gerne at alle tilmelder sig BS. Det kan ske via vores hjemmeside (under menuen "Foreningen"). Så sparer du også opkrævningsgebyret på 40,- kr. Gebyret opkræves det efterfølgende år, da vi først ved indbetalingerne kan se, hvem der er tilmeldt BS. Dvs. at hvis du i år betaler på anden måde end via BS, vil der på næste års opkrævning være påført opkrævningsgebyr for 2018. Vi kunne også gøre det omvendt, men finder denne "bagud regulering" for mest retfærdigt.

Tilmeld dig til BS inden 1. marts, så undgår du gebyr for i år.

Sidste år betalte 77% via BS



Beretning 2017

I 2017 har 4 ejendomme i vores udstykning skiftet ejere, så derfor et velkommen til disse nye medlemmer.

Efter generalforsamlingen fortsatte bestyrelsen uden ændringer, idet de 2 på valg blev genvalgt. 2 af vores øvrige bestyrelsesmedlemmer har fraflyttet udstykningen hhv. pr. 1/10 og pr. 4/12, hvorved begge suppleanter *Ayoe Kilbak* og *Sten Haunstrup Christensen* er indtrådt i bestyrelsen.

Som nævnt på sidste generalforsamling, så trænger vores fællesarealer til en gevaldig træbeskæring og rydning. En rigtig våd sommer gjorde ikke ligefrem væksten mindre, så der skulle nu gøres en større indsats.

Da vi pr. oktober ville få frigivet vores opsparing, ville vi – likviditetsmæssigt – være rustet til en større indsats og vi begyndte derfor alle-

rede i maj måned at få indhentet tilbud på arbejdet.

Vi var dog ikke forberedt på, at det skulle være så svært at få nogen til at give tilbud. Vi forsøgte i nærområdet, men vores forespørgsler kom der ingen reaktioner på. Så i august måned rettede vi så henvendelse til en af de større landskabsentreprenører, som angiveligt også kunne bistå med vejledning. De kom så også og gennemgik området med os den 11. september med henblik på afgivelse af et tilbud. Sådant et tilbud fik vi aldrig. Vi rettede så henvendelse til yderligere 2 entreprenører som kom og vurderede nødvendig indsats. Fra disse 2 har vi nu modtaget nogle tilbud, der godt kan være lidt svært sammenlignelige, men som beløber sig til over 300.000 kr.

Det står derfor ret klart, at denne opgave vil være større end vores økonomiske formåen og at vi skal ud og foretage ekstra opkrævninger hos medlemmerne, hvis arbej-

det skal gennemføres. Man vil kunne sige, at vi må nøjes med lidt ad gangen efterhånden som vi får råd, men det vil blive for dyrt og u hensigtsmæssigt. Det vil være lidt det samme, som hvis man skal betale af på et stort lån og kun årligt betaler mindre end den rente der påløber.

Bestyrelsen har derfor udformet et forslag, så vi lader generalforsamlingen afgøre om vi skal lade fagfolk udføre arbejdet og altså betale os fra det eller om vi skal prøve at aktivere medlemmerne med en frivillig arbejdsindsats og dermed spare en masse penge. Mulighederne er beskrevet nærmere under forslag.

Men fremover skal vi nok også påregne en væsentlig højere udgift hvert år – end de hidtil afsatte 15.000 kr. – til løbende beskæring/rydning. Specielt i 2017 – som jo var et meget vådt år – oplevede vi en forrygende vækst på de grønne områder og den vækst er vi nødt til at holde i ave. ★

Forslag fra bestyrelsen:

I forbindelse med nødvendig rydning, oprydning, fældning og beskæring af træer på vores fællesarealer, foreslår bestyrelsen en af følgende to løsninger:

1. Beskrevne opgaver løses ved assistance fra professionelle gartnerfirmaer. Opgaven, der har været i udbud, vil koste ca. 250.000 kr. Da foreningen – med sin nuværende likviditet – ikke kan finansiere denne opgave, vil det være nødvendigt med en ekstra opkrævning på 1.200 kr. fra hvert medlem. Dette beløb opkræves i år sammen med det normale kontingent.
2. Medlemmerne udfører selv store dele af arbejdet, ved at medlemmerne giver en arbejdsindsats i f.eks. 2 weekends hvert år, eksempelvis i tidsrummet 9-15 og kontingentet fastsættes derfor fra 2019 til 1.500 kr. årligt, men de medlemmer der i år deltager i pligtarbejdet vil blive kompenseret med en modregning i kontingentet efter nærmere retningslinjer, fastsat af bestyrelsen.

Ad 1:

Ved den løsning lader vi en entreprenør forestå al det praktiske arbejde og medlemmerne involveres ikke direkte. Vi har fået umiddelbare tilbud der svinger fra 241.000 til 312.500 kr., men disse er svært sammenlignelige og vi kan risikere at betale for mere end vi rent faktisk får, da en tilbudsgiver nødvendigvis må indkalkulere uforudsete udgifter. Selvom foreningen nu har fået frigivet sin formue, mangler vi dog ca. 100.000 kr. for at kunne honorere opgaven. Derfor skal der allerede i år opkræves 1.200 kr. ekstra pr. parcel. Det sker så kun i år, men alligevel må forventes en kontingentstigning til næste år, da de årlige afsat-

te 15.000 kr. til fællesarealers vedligeholdelse ikke vil være tilstrækkelig fremover. Beløbet skal formentlig fordobles og det vil afføde en kontingentstigning på 200 kr.

Ad 2:

Før i tiden var det ikke ualmindeligt at mange grundejer- og beboerforeninger havde nogle årlige arbejdsweekender. Her havde hvert medlem en mødepligt i et vist antal timer for at udføre vedligeholdelsesarbejder i foreningsregi. Men der vil altid være nogen medlemmer der aldrig eller periodisk kan eller vil bistå med arbejdet og de skal så kunne "købe" sig fri. Man kan også have muligheden for at betale dem der deltog i arbejdet, men så kommer man ind i noget aflønning og det vil være på kant med skattereglerne. I stedet foreslår vi, at vi sætter et højt kontingent, som det enkelte medlem så kommer til at betale til fulde, hvis man slet ikke deltager i fællesarbejdet. Omvendt kan man så kompensere de deltagende med en "betaling" der modregnes i kommende kontingentopkrævning. F.eks. kunne en arbejdsindsats på 6 timer modregnes med 500 kr. Dvs., at hvis et medlem har bidraget med 18 timers arbejde i en sæson, så skal de slet ikke betale kontingent det efterfølgende år. Så længe vi ikke modregner (betaler) mere end selve kontingentet, så burde det være skattefrit og helt lovligt (men det skal vi selvfølgelig undersøge). Er der slet ingen eller kun få der deltager, ja – så har vi pengene til at hyre professionel assistance.

Dette er ret skematisk opsat og der er tale om nogle eksempler. Hvis generalforsamlingen vedtager modellen skal der selvfølgelig udarbejdes nogle retningslinjer for arten af arbejdet og hvilke satser der skal bruges.

Vedtages forslaget søges arbejdsweekenderne indført allerede i år, men kontingentstigningen til 1.500 kr. gennemføres først til næste år og det arbejde der udføres i år vil da blive modregnet i denne kontingentopkrævning. ★

Forslag fra Sten Haunstrup Christensen, Dy 22

Forslag til at forsøge at etablere en paraplyorganisation for sikring og udvikling af Gadstrup og/eller Ramsø-dalen

Driftsregnskab

for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017

2016	INDTÆGTER	2017	Budget
53.400	Kontingenter 88 x 600 kr.	52.800	53.400
3.622	Renteindtægter bank og giro	2.722	2.700
-300	- Gebyrer for bankkonto	-300	-300
56.722	INDTÆGTER I ALT	55.222	55.800
UDGIFTER			
12.080	Græsslåning/gødning af grønne områder	12.722	12.700
3.000	Sprøjtning af stier	3.000	3.000
15.000	Overført til øvrig vedligeh. fælles områder	15.000	15.000
6.000	Overført til maskinkonto, oprettet 2004	6.000	6.000
1.096	Kontorartikler, kopier, porto, udbr.gebyrer etc	1.740	1.500
	Repræsentation		200
11.614	Kontingent PL	11.881	11.800
1.450	Forsikring PL	1.450	1.500
1.020	Udgifter til webhotel og domæne	1.058	1.100
2.500	Bestyrelsesmøder	2.400	2.500
563	Generalforsamling	556	500
54.323	UDGIFTER IALT	55.806	55.800
2.400	DRIFTSRESULTAT (Underskud)	-584	0

BALANCE pr. 31. december 2017

Primosaldi	AKTIVER	Ultimosaldi	
3.817	Kasse	392	
5.203	Bankkonto Nordea	190.104	
163.600	Opsp.konto Nordea (periode 4 år til 2,25% fra 1/10-13)		
15	Tilgodehavender (skyldig kontingent)	100	190.596
172.634	PASSIVER		
	Skyldige omkostninger		
	Forudbetalt kontingent	15	15
	Fondskonti		
	Snerydning tilgået		
	Snerydningsfond ophørt GF 2016		
23.205	Vedligeholdelse fællesarealer tilgået	15.000	
	Vedligeholdelse fællesarealer brugt		38.205
7.073	Maskinkonto køb/vedligeholdelse tilgået	6.000	
	Maskinkonto køb/vedligeholdelse brugt	2.469	10.604
	EGENKAPITAL		
142.356	Kapitalkonto pr. 1. januar 2017	142.356	
	Driftsresultat / kapitalkonto ultimo	-584	190.596
172.634	Balance pr. 31. december 2017		

Regnskabet er godkendt af bestyrelsen på dets møde den 22/01-2018

Nærværende regnskab er gennemgået af os interne revisorer og har ikke givet anledning til bemærkninger

Karsten Pauls

Tobias Larsen

Budget 2018

INDTÆGTER		2018
Kontingent 88 parceller á 700 kr.*		61.600
Renteindtægter bank og giro		0
- Gebyr til bank og giro		-300
Indtægter i alt		61.300
* = Hvis betaling i år sker ved fremsendelse af indbetalingskort tillægges opkrævningsgebyr på næste års opkrævning.		
UDGIFTER		
Græsslåning/gødning af grønne områder	13.000	
Sprøjtning af stier	3.000	
Overført til vedligeholdelse fælles arealer, oprettet 2013	18.000	
Overført til maskinkonto, oprettet 2004	6.000	37.000
Administration: Kontorart., print etc.	1.700	
Repræsentation	200	
Forsikringer kollektivpakke PL	1.500	
Medlemskab af PL	12.000	
Udgifter til webhotel og domæne	1.100	
Bestyrelsesmøder	2.900	19.400
Generalforsamling	500	
Andre arrangementer	0	500
Udgifter i alt		59.900
Resultat		1.400

Forslaget fra bestyrelsen

- Budget 2018:** Der foreslås en kontingentforhøjelse med 100 kr. om året pr. medlemsparcel. Det skyldes, at vi ikke længere får nogen forrentning af formuen, samt at vi ser os nødsaget til at forhøje normalbidraget til fællesarealers vedligeholdelse med 3.000 kr.
- Fællesarealers vedligeholdelse:** Der henvises til forslagens ordlyd, gengivet på side 2 i denne indkaldelse. Der er tale om 2 forskellige forslag og kun det ene kan vælges.

Som supplerende forklaring til forslaget kan oplyses de umiddelbare økonomiske følger for enten det ene eller andet forslag:

Ad 1:

Opkrævning i år på 1.900,- kr. og efterfølgende år på forventelig 1.000 kr. Den ekstra opkrævning på 1.200,- kr. dækker kun den manglende finansiering, idet vi bruger 150.000 kr. fra formuen (vores buffer) og den skal så genbygges over en årrække. (Samlet kontingent over de næste 3 år bliver da i **alt 3.900,-**)

Ad 2:

Opkrævning i år kun 700 kr., men fra næste år opkræves brutto 1.500,- kr. Fremtiden – og dermed mindre eller større kontingent – må så vise, hvor stor interessen for arbejdsdeltagelse vil være og hvor meget vi kan og skal have udført.

I de retningslinjer der skal udarbejdes, vil antal timer af "arbejde" blive fastsat ud fra hvor mange der melder sig, i forhold til hvor meget arbejde der er. Antallet af timer kan derfor blive mindre, hvis mange melder sig. Ud over compensationen vil foreningen selvfølgelig sørge for forplejning og evt. leje af maskiner eller anden nødvendig fremmede hjælp (Samlet kontingent over de næste 3 år bliver da i **alt 3.700,-**).

Vedrørende opkrævningsgebyr: For de medlemmer, der ikke er tilsluttet Betalingsservice skal betales et opkrævningsgebyr på 40,00 kr. (opkræves først næste år). Årsagen er større omkostninger pr. opkrævning + at der er færre, der opkræves med indbetalingskort. Dermed er der færre til at fordele de faste omkostninger, som er samme beløb om 1 eller 100 skal opkræves. Der er fortsat ingen gebyr ved betaling via Betalingsservice. Pga. stærkt stigende portopriser må der forventes bratte stigninger i dette gebyr i de kommende år.