

Generalforsamling

Torsdag den 1. marts 2018 kl. 19:00
Satellitten,
Bymidten 46, 3500 Værløse

Værløse den 20 februar 2018

Hermed indkaldes til **ordinær generalforsamling**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Aflæggelse af revideret regnskab for 2017 (regnskab vedhæftet)
4. Behandling af rettidigt indkomne forslag:
 - a. Parkeringsbestemmelser føjes til ordensreglement. Genfremstilling af forslag – Forslagsstiller bestyrelsen
 - b. Ændring af vedtægterne omkring indkaldelse til generalforsamling – forlagsstiller bestyrelsen
 - c. Reserverede pladser til beboere med invalidebil – forlagsstiller Søren nr. 77
 - d. Bestyrelsen gives bemyndigelse til at undersøge muligheden for at grundejerforeningens ejerlejligheder kan indgå i én og samme ejerforening.
5. Fremlæggelse af budget for 2018, samt fastsættelse af kontingent.
6. Valg til bestyrelse i henhold til vedtægternes § 12

a. Søren Bostrup-Sørensen, Formand	nr. 77	På valg, fratræder gerne
b. Jørgen Rasmussen, Kasserer	nr. 7B	Ikke på valg
c. Jette Brammer, medlem	nr. 11A	Ikke på valg
d. Kim Hendrup, medlem	nr. 25A	På valg, fratræder gerne
e. Ole Hjort, medlem	nr. 73	På valg, fratræder gerne
f. Jens Hamann, 1. suppleant	nr. 37B	På valg
g. Maria Hoppe, 2. suppleant	nr. 81	På valg
7. Valg af revisorer og revisor suppleanter

a. Claus Kristiansen, 1 revisor	nr. 31A	På valg
b. Ulla Nielsen, 2 revisor	nr. 91	På valg
c. Allan Pedersen 23B, 1. suppleant	nr. 23B	På valg
d. Britta Mørkeberg, 2. suppleant	nr. 85	På valg
8. Eventuelt
 - a. Husk at emner behandlet under eventuelt, ikke kan komme til afstemning, men alene til drøftelse.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Grundejerforeningen Sønderøshaven

Jette, Jørgen, Kim, Ole & Søren

Årsregnskab

Grundejerforeningen Søndersøhaven

Regnskab for regnskabsåret

01.01.2017 - 31.12.2017

RESULTAT OPGØRELSE 2017

	2017	2016
Omsætning	193.710	192.660
Drift omkostninger	151.082	148.904
Resultat før finansiering	42.628	43.756
Resultat før finansiering	42.628	43.756
Renteindtægter	-99	99
Renteudgifter	-330	-1
Resultat	42.859	43.856
Tilgodehavender	-	1.050
Omsætningsaktiver	467.815	405.138
Aktiver	467.815	406.188
Egenkapital	467.815	405.413
Passiver	467.815	406.188
RESULTATOPGØRELSE		
Basiskontingent	33.660	33.660
Øvrigt kontingent	157.500	157.500
Salg af oplysning m.v.	2.550	1.500
Indtægter i alt	193.710	192.660
Total Repræsentation, gaver blomster	1.000	-
Anlæg Vej-og haveanlæg		
Snerydning	8.175	19.450
Haveanlæg	70.927	64.417
Udbedring SF Sten	-	19.750
Løgepladser	1.500	1.500
Arbejdsdag	46	-
Elforbrug	9.219	6.380
Hjertestarter	22.750	-
Total omkostninger anlæg Vej-og have	112.618	111.497
Administration		
Forsikringer	2.480	2.436
Møder	3.647	3.508
Kontorartikler og tryksager	806	882
Regnskabssystem	299	450
Porto og gebyrer	182	136
WEB-omkostninger	273	213
Vederlag	10.000	10.000
Hensættelser til asfalt udbedringer	19.778	19.778
Total Administration	37.467	37.403
Totale driftsomkostninger	151.085	148.900

Resultat før finansiering	42.624	43.760
Renteindtægter		
Bankrenter	-99	99
Renteudgifter		
Bankrenter	-241	-1
Rentedifference 2015-2016	-89	-
Renteudgifter i alt	-330	-1
Resultat	42.855	43.858
Tilgodehavender	-	1.050
Likvide beholdninger		
Bank	230.482	187.483
Hensættelse Asfalt	237.333	217.654
Total likvide beholdninger	467.815	406.187
TOTALE AKTIVER	467.815	406.187
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Egenkapitalkonto primo	187.715	133.701
Årets resultat	42.855	54.013
Hensættelser fra tidligere år	217.466	178.329
Hensættelser til asfaltarbejder	19.778	39.368
Egenkapital ultimo	467.815	405.411
Skyldig Fl. Andersen	-	775
Kortfristet gæld	-	-
TOTAL PASSIVER	467.815	406.186

Grundejerforeningen Sønderøhaven

01.01.2017 - 31.12.2017

Underskrifter og Revisionspåtegning



Søren Bostrup-Sørensen
formand



Jørgen Rasmussen
kasserer



Jette Brammer
bestyrelsesmedlem



Kim Hendrup
bestyrelsesmedlem



Ole Hjorth
bestyrelsesmedlem

Revisionspåtegning:

Vi har stikprøvevis revideret ovennævnte regnskab for grundejerforeningen pr. 31.12.2017 bestående af resultatopgørelse og balance.

Regnskaberne for grundejerforeningen er i overensstemmelse med bogføringen, og giver ikke anledning til bemærkninger

Værlose den 2018



Claus Kristiansen
revisor



Ulla Nielsen
revisor

Re. Punkt 4.A:

Forslag: Parkeringsbestemmelserne i ordensreglementet

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslaget blev vedtaget på sidste års generalforsamling med stort flertal, men ikke de nødvendige 2/3, som er nødvendige for direkte vedtagelse. Forslaget blev herefter ved en fejl trukket, hvorfor det genfremsættes uden ændringer.

Da reglerne for parkering i bebyggelsen er angivet flere forskellige steder, herunder bl.a. i ordensreglementet foreslå det, at disse samles i ordensreglementets paragraf 1.

Således at denne kommer til at lyde:

1. Parkering

- 1.1. Parkering er tilladt på de afmærkede pladser
- 1.2. Desuden er fortovsparkering med to hjul på asfalten og to hjul på fortovet tilladt, dog således at der er plads til en barnevogn kan passere mellem hus/have og bil.. Det er ikke tilladt at parkere med alle fire hjul på de områder, der er belagt med SF sten eller på fælles arealer i øvrigt.
- 1.3. Parkering på adgangstorvene er ikke tilladt.
- 1.4. Parkering er ikke tilladt på katastrofevejen (vejen ind og ud af bebyggelsen) (kommunal bestemmelse)
- 1.5. Det er ikke tilladt at parkere på stierne og adgangstorvene mellem husene (de flisebelagte områder)
- 1.6. Det er ikke tilladt at parkere, så man er til gene for andre.
- 1.7. Campingvogne, trailere og lignende må alene parkeres i forbindelse med rengøring, flytning el. lignende i en kortvarig periode.
- 1.8. Langtidsparkering bør foregå enten i egen carport eller på arealet ved Nordvolden.

Re. Punkt 4.B

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag: Ændring af § 8 angående generalforsamling og digital kommunikation m.v.

På sidste års generalforsamling var der en drøftelse omkring lovligheden af indkaldelser via e-mail. For at undgå fremtidige diskussioner foreslås vedtægterne ændret, så det specifikt angives at elektronisk kommunikation er omfattet.

Det vil ligeledes betyde en betydelig arbejdsbesparelse for bestyrelsen, ligesom der spares betydelige mængder af papir. Ændringerne vil endvidere gøre det nemmere for medlemmer at kommunikere.

Afsnit om generalforsamling

Oprindelig § 8 udgår og erstattes af ny §8.

Tidspunkt for afholdelse af ordinær generalforsamling bekendtgøres digitalt via foreningens hjemmeside eller e-mail eller ved anden skriftlig varsling senest 6 uger før generalforsamlingen, og indkaldelse med angivelse af tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden sker på tilsvarende vis med et varsel på mindst 8 dage.

Stk. 2. Materiale der skal anvendes til foreningens generalforsamling kan hentes via foreningens hjemmeside, tilsvarende fildeling tjeneste eller rekvireres hos foreningens bestyrelse senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. Stk. 7. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker efter reglerne i stk. 1, dog med et varsel på mindst 8 dage og uden forudgående bekendtgørelse af tidspunkt for generalforsamlingens afholdelse.

Afsnit om kommunikation

Indsættelse af ny § 8 A

Bestyrelsen er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller tilsvarende fildeling såsom e-mail.

Stk. 2. Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En ejer har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne. Hvis en ejer ikke har adgang til e-mail, skal dette meddeles skriftligt til bestyrelsen, som herefter skal tage behørigt hensyn til dette i fremtidig kommunikation.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til ejeren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til ejeren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre på en sådan måde, at ejere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan modtage materialet i posten eller ved afhentning hos bestyrelsen.

Stk. 5. Bestyrelsen og ejerne er uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Re. Punkt 4 C

Forslag: Bestyrelsen kan efter ansøgning tildele en parkeringsplads til bil med "invalidestatus"

Forslagsstiller: Søren nr. 77

Med den fortsatte vækst af biler i bebyggelsen, bliver det fortsat vanskeligere, at finde en parkeringsplads, hvor bilen kan holde lovligt. Særligt, når det som er tilfældet, at mange "nægter" at anvende pladsen på Nordvolden.

Det foreslås derfor, at bestyrelsen udstyres med bemyndigelse til efter ansøgning at reservere en fast plads til biler mod godkendt "handicapstatus". Bestyrelsen fastsætter endvidere reglerne for anvendelse, idet disse bekendtgøres på foreningens hjemmeside, og i foreningens ordensreglement.

Re. Punkt 4 D

Forslag: Bestyrelsen gives bemyndigelse til at undersøge muligheden for ejerforeningerne der dækker Dalsø Park 1-47 kan sammenlægges til én samlet ejerforening.

Forslagstiller: Bestyrelsen

Konstruktionen indenfor grundejerforeningen Søndersøhaven er meget speciel, da vore medlemmer boende i lejligheder, alle er organiseret i en ejerforening bestående af de to lejligheder på matriklen, som i princippet har egne vedtægter, men som samtidig er medlemmer af "Søndersøhaven".

Dette betyder bl.a. at man har 24 forskellige husforsikringer, 24 sæt vedtægter etc.

Det foreslåes at grundejerforeningens bestyrelse får bemyndigelse til at undersøge de juridiske og økonomiske konsekvenser og muligheder for at samle de 24 "foreninger" i én forening. Et eventuelt forslag skal fremlægges og godkendes i behørig respekt for de gældende vedtægter og regelsæt.

Re. Punkt 5: Kontingentforslag 2018 Grundejerforeningen Søndersøhaven

Bestyrelsen foreslår uændrede kontingenter for kalenderåret 2018:

Kontingenter:

	Rækkehuse	Lejligheder	Total
Antal Enheder	27	48	75
Basis kontingent	660	330	33.660
Øvrigt kontingent	2.100	2.100	157.500
Total årligt pr. enhed	2.760	2.430	191.160
Betaling 30 april	1.380	1.215	95.580
Betaling 30 oktober	1.380	1.215	95.580
Total 2018	74.520	116.640	191.160

Betaling som hidtil april og oktober, som angivet i vedtægternes § 6.

Der vil fremover kun blive opereret med eet kontingentbeløb per medlem.

BUDGETFORSLAG OG KONTINGENTFORSLAG 2018 GRUNDEJERFORENINGEN SØNDERSØHAVEN

	Regnskab 2017	Budget 2017	Budgetforslag 2018
Indtægter			
Medlemsbidrag			
- Basiskontingent	33.660	33.660	33.660
- Øvrigt kontingent	157.500	157.500	157.500
Renteindtægter	-	500	-
Øvrige Indtægter	2.550	-	1.000
Indtægter i alt	193.710	191.660	192.160
Udgifter			
Anlæg, vej -og haveanlæg			
- Snerydning	8.175	30.000	30.000
- Haveanlæg	70.927	70.000	75.000
- Reparation SF Sten	-	30.000	30.000
- Legepladser	1.500	-	3.000
- Frivillig arbejdsdag	46	-	500
El forbrug	9.219	9.500	10.000
El reparationer	-	-	-
Hjertestarter	22.750	-	1.800
Anlæg, vej -og haveanlæg	112.617	139.500	150.300
Administration m.v.			
Repræsentation	1.000	-	1.000
Forsikringer	2.480	3.000	3.000
Møder	3.647	3.000	3.000
Kontorartikler	806	2.000	2.000
Regnskabssystem	299	500	500
Porto og gebyrer	182	1.000	500
Web-side	273	1.000	500
Bestyrelse	10.000	10.000	10.000
Administration m.v.	18.687	20.500	20.500
Udgifter i alt	131.304	160.000	170.800
Overskud før hensættelser	62.406	31.660	21.360
Hensættelser			
Fast hensættelser asfalt	19.778	19.778	19.778
Ekstra ord. Hensættelse vedligehold	-	-	100.000
Overskud efter hensættelser	42.628	11.882	-98.418
Forventet kassebeholdning ultimo år	230.482	199.365	132.064
Forventede samlede hensættelser ultimo år	237.333	237.333	357.111
Den ekstraordinære hensættelse på 100.000 til vedligehold kommer fra nedbringelse af kassebeholdning			
Budget til snerydning fastholdes da vi har haft milde vintre.			
Ingen periodisering af udgifter, men bogføring på regningstidspunkt.			
Der forventes reparationsarbejder på "sunkne" SF-sten			