

**Indkaldelse og dagsorden  
til generalforsamling i OF-Kvistgård  
lørdag d. 13. marts 2016 kl. 11.00  
i Østerbrohuset, Århusgade103, 2100 København Ø**

**Dagsorden:**

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Valg af stemmetællere
4. Beretning
5. Årsrapport - regnskab
6. Budget til orientering
7. Orientering af og afstemning om nye vedtægter fra Hovedbestyrelsen. Carsten Volden møder og svarer på spørgsmål
8. Indkomne forslag
  - A. Ændring af deklarationens § 3. stk. 1. Bebyggelsens omfang og placering
  - B. Ændring af deklarationens § 5 stk. 1. Bebyggelsens udformning, byggeansøgning med videre
  - C. Ændring af deklarationens § 6 stk. Elforsyning, vandforsyning og afløb med videre
  - D. Ny procedure ved administration af kassebeholdning
  - E. Beslutning om foreningen skal have ekstern revision
  - F. Indkøb af overvågningsudstyr
  - G. Opsætning af vejbo
  - H. Forsøg med ny vejbelægning
  - I. Begrænset adgang til hjemmeside
  - J. Ændringsforslag til nye vedtægter til hovedforening
  - K. Ophold med videre i haverne i vinterperioden
  - L. Forskønnelse af indkørsel
  - M. Opslag af generalforsamling med videre på hjemmesiden
  - N. Etablering af kloakering.....
9. Valg af bestyrelse
  - a) Formand 2 år (Jette - genopstiller)
  - b) Bestyrelsesmedlem 2 år (Michael- genopstiller ikke)
  - c) Bestyrelsesmedlem 2 år (ledigt)
  - d) Bestyrelsesmedlem 2 år (ledigt)
  - e) Kassér for 1 år (Anne genopstiller ikke. Inge opstiller)
  - f) 1. Suppleant 1 år (ledigt)
  - g) 2. Suppleant 2 år (ledigt)
  - h) LokalredaktørLeif, Annemette og Sofie er ikke på valg
10. Valg af bilagskontrollanter
  - a) Valg af bilagskontrollant 2 år
  - b) Valg af bilagskontrollantsuppleant 2 år
11. Valg af delegeret til kongressen 24. april. 15 personer.

## 12. Valg til udvalg

- 1) Festudvalg/40 års jubilæum
- 2) Legeplads
- 4) IT

## 13. Eventuelt

Hvis du/I for nylig har været i restance bedes kvittering for indbetaling af kontingent medbragt.

**OBS: Der bliver åbnet for bad og vaskerum til påsken. Vandet åbnes lørdag den 26. marts kl. 11. Hvis der stadig er frost, skal du ikke åbne for din egen stophane, før frosten med sikkerhed er væk. Du skal sørge for, at der er en tilstede på parcellen den 26. for at sikre, at der ikke sker vandspild. Tjek også gerne de nærmeste huse.**

Der vil ved starten blive serveret kaffe m.v. samt en ostemad. Ved frokosttid vil der blive serveret sandwich.

Tilmelding til generalforsamling samt spisning på telefon: 23821307 eller mail: kvistgaard2016@gmail.com senest tirsdag d. 8. marts.

På gensyn

Bestyrelsen i OF-Kvistgård

# Bestyrelsens beretning 2015

2015 har været et noget turbulent år, og bestyrelsen har haft meget at se til.

Ikke alt har været godt og konstruktivt for Kvistgård.

## **Beskyldninger mod bestyrelsen – ekstraordinær generalforsamling i november 2015**

For bestyrelsen er det, der har fyldt mest og været både drænende, trist, urigtigt og meget arbejdskrævende – de meget massive og vedvarende anklager fra et nyt og nu tidligere bestyrelsesmedlem.

Da anklagerne om at bestyrelsen havde reduceret vores formue med over 1. million, blev lagt på Facebook og omdelt til samtlige medlemmer, skabte det uro og usikkerhed blandt medlemmerne. Endvidere opstod der rygter om at bestyrelsen og de grønne medarbejdere skulle have taget af kassen. Derfor så bestyrelsen sig nødsaget til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. På generalforsamlingen fremlage vi et perioderegnskab, der klart viste at der intet hold var i det af medlemmet påståede forbrug og uansvarlighed.

Bestyrelsen ville kun forsætte som bestyrelse, såfremt der var en opbakning og fuld tillid til vores arbejde, derfor var vi alle på valg. Alle blev genvalgt. Hele denne grundløse beskyldning og anklage om uansvarlighed har været meget både følelsesmæssigt og arbejdsmæssigt belastende for bestyrelsen. Det var et træls efterår!

Det underskrevne referat fra generalforsamlingen ligger på vores hjemmeside.

## **Indbrud og hærværk**

Netop som den ekstraordinære generalforsamling var overstået, og vi troede at nu skulle der være arbejdsro – blev området ramt af massive indbrud og hærværk.

Vores umiddelbare teori er, at det startede med regulære indbrud, hvor flere ting blev fjernet. Derefter har vi fået en formodning om "drengestreger" godt nok i den tunge ende. Der var mere hærværk end egentlig indbrud, og muligvis er de også kommet til fods og ikke gennem indkørslen ved Hornbækvejen, som først antaget.

Vi tog kontakt til et vagtfirma, medlemmer meldte sig som nattevagt m.m. Desværre fortsatte disse indbrud, ofte var det 1-2 stier ad gangen. Glædeligt var det, at efter jul har alt været stille, bortset fra nogle ødelagte postkasser. Tak til de medlemmer som gentagne gange gjorde en ekstraordinær indsats for at hjælpe med at passe på området.

Men, vi ved jo godt at det er et tilbagevendende problem, at vi hver vinter har ubudne gæster.

Derfor har bestyrelsen udarbejdet flere forskellige løsningsmodeller – bom, overvågning m.m. – som vi vil bede jer tage stilling til på generalforsamlingen.

## **Vandforbrug var mere end dobbelt op i 2014**

Sidste år havde vi et overforbrug på vand, og alt tydede på at der måtte være en eller flere utætheder i systemet.

Vi startede med at installere en elektronisk vandmåler på vores hovedhane, så vi løbende kunne følge forbruget og tjekke om der i nattetimerne var forbrug af vand. Det var der!

For at finde utæthederne måtte vi først finde de steder, hvor vandet kunne lukkes af for de enkelte områder. Disse blev eftersat og gjort funktionsdygtige af en VVS'er. Vi antager de ikke har været i funktion de sidste 15-20 år, da vi altid har lukket for hovedhanen, når og hvis der har været problemer.

Herefter blev de enkelte områder lukket ned på skift, dvs. lukket fra kl. 22.00 – 7.00, for at vi kunne lokalisere i hvilket område, der skulle ledes efter utætheder.

Der blev derefter indgået aftale med en "vandsøgnings-mand", det er en der leder efter utætheder. Det viste sig at der var flere steder, hvor vandet sivede, dryppede og småløb uden at dette var konstateret af medlemmet. Vi kontaktede de berørte medlemmer og kunne heldigvis konstatere, at vandspildet ophørte.

Vand er dyrt, det er derfor vigtigt, at alle lukker for vandet på vandhanen, når vanding eller andet er slut – det er ikke nok at lukke på brusehovedet eller på den slange, der er påmonteret vandhanen.

### **Afvanding af Kvistgård igen igen**

Bestyrelsen har i flere år arbejdet på at finde en måde, hvorpå vi kan undgå oversvømmelser af haver samt sikre, at de vådeste områder bliver mere anvendelige.

Vi havde først kontakt til et stort firma, der lavede målinger, undersøgelser og forslag til løsning af problemerne.

Derefter havde vi et samarbejde med en ingeniør, som har været benyttet i andre områder i OF.

Desværre måtte vi til sidst konstatere og acceptere at der ikke var nogen fremdrift eller umiddelbar løsning på vores problemer, og vi opsagde derfor samarbejdet.

Efter noget søgen, lykkedes det os at få kontakt til Axel Danholt, der er rådgivende ingeniør, og en super dygtig mand med erfaring indenfor området. Der er nu udarbejdet et notat, som vi har drøftet med Helsingør Kommune. Vi er nu parat til at sende et skitseprojekt til godkendelse i kommunen, for at få tilladelse til etablering af vandafledningsområder/bassiner m.m. Derefter skal der udarbejdes tilbudsmateriale, vælges entreprenør og ikke mindst ansøges om økonomisk støtte i OF.

Vi har allerede sparet kr. 750.000 op i vores regnskab til projektet. Vores egenbetaling udgør 15%. Vi forventer at prisen på det skitserede projekt bliver omkring kr. 4.000.000.

Vi er stadig et meget vådt område – nok det vådeste af alle OF's områder – og derfor kræver det særlige tiltag for at sikre, at området ikke bliver oversvømmet.

Og Ja, det lyder dyrt. Det er det også, derfor er det en stor glæde at hele hovedbestyrelsen i OF er opmærksom på netop Kvistgård og de store vanskeligheder vi har.

Allerede sidste år, nævnte vi nogle af de vigtige nye tiltag for at modvirke og begrænse oversvømmelser i Kvistgård. Desværre kan vi ikke bestemme hvor, hvor meget og hvornår det skal regne i området, men vi kan gøre vort bedste for at vores systemer fungerer, og at de fungerer optimalt, når der er behov for det.

Derfor er alle pumper overvåget elektronisk, dvs. vi får en sms hvis en pumpe ikke kører. På den måde kan vi hurtigt enten selv løse problemet eller hidkalde ekspertise. Vi har også fået oprenset og spulet alle vores brønde og rørsystemer – så vandet kan løbe uhindret – og helst ud af Kvistgård.

Da den fremtidssikrede løsning på vores problemer med oversvømmelse endnu ikke er etableret - er kun tilbage at BE' OM GODT VEJR – endnu en sæson.

### **Samletanke – en succes for de fleste**

Der er nu over 20, der har fået nedlagt en samletank, og heldigvis har langt de fleste fået en kommunal tilladelse og kloakmesterens arbejde er forløbet uden problemer.

Desværre har bestyrelsen konstateret, at der findes kloakmestre, der uden tilladelse udfører arbejdet. Det vil sige, tanken bliver gravet ned, dækket til og ofte placeret alt for tæt på hus og/eller skel.

Da den enkelte parcelindehaver ikke har en godkendelse fra kommunen, kan det i yderste tilfælde føre til at tanken skal fjernes. Det kan blive dyrt og besværligt for medlemmet.

Reglerne for samletanke fremgår af både deklARATIONEN og af ansøgningskemaet, som ligger på hjemmesiden.

Bestyrelsen har brugt meget tid på disse ulovligheder – det er rigtig træls og besværligt.

Vi vil derfor anbefale at der benyttes kloakmestre der overholder reglerne – spørg evt. bestyrelsen herom.

### **Deklarationen skal følges!**

Vi er et fritidshaveområde - ikke parcel- eller sommerhusgrunde.

Foreningen ejer grunden, og medlemmet har brugsretten til parcellen. Området er underlagt Helsingør Kommune, der i vores deklARATION klart har beskrevet, hvor meget der må bygges på grunden, hvordan der skal laves faskiner til tagvand, køkkenvand og meget mere – og dette skal overholdes. Af vores ordensregler fremgår klart, at grunden skal holdes ryddelig.

Ærgerligt er det derfor, at vi i bestyrelsen ofte støder på ulovligt byggeri – ophobning af byggematerialer og byggeaffald, ulovligt henkastet haveaffald og andet affald. Manglende afledning af vand til faskiner, manglende rottesikring osv.

Det er en sur tjans at skulle skrive breve om ulovligheder, og efterfølgende løbende tjekke op på om forholdene er bragt i orden.

Vi ønsker et område, hvor vi ikke leder vand ind til naboen, hvor vi forurener mindst muligt, hvor vi i fællesskab holder så mange rotter væk som muligt, hvor vi alle har lige muligheder for tørre haver, hvor vores grund, fællesområder, skoven, stier, plæner osv. ikke bliver brugt til byggeaffald, haveaffald m.m.

Bestyrelsen vil langt hellere arbejde på at vi får et regelsæt der er til glæde for os alle.

Derfor har vi i år gennemarbejdet deklARATIONEN og foreslået en række ændringer/præciseringer, som først skal behandles på generalforsamlingen for derefter at forelægges Helsingør Kommune med henblik på godkendelse.

F.eks. vil vi foreslå, at der kan tilsluttes opvaskemaskine til samletanken – her skal det klart fremgå af ansøgningen om samletank hvilken maskiner der tilsluttes. Vi ønsker også målene for legehuse justeret, så de legehuse/mini redskabshuse de fleste har, eller kan købe, bliver lovlige. Størrelsen forbliver på max 4m<sup>2</sup>, sidehøjden, hvor væg og tag mødes på max 180 cm., mens tagryggen ønskes forhøjet til 210 cm.

Vi foreslår at hushøjden sænkes fra 5,5 meter til 4,5 meter. Vi er den lokalenhed, der har den højeste hushøjde, og det har der i og for sig ikke været noget galt i. På hele området er der under 5 huse der nærmer sig 5.5 meter. Langt de fleste huse er ældre og/eller flyttet hertil fra Lynæs, med en højde på omkring 3-3,5 meter. Det betyder at "det vi ser" primært er grønne træer og himmel. I takt med at husene bliver revet ned/renoveret, er der en tendens til at husene bliver højere og højere. Det vil på sigt få som konsekvens, at "det vi ser" meget vel kan være naboens sorte tag! De huse der allerede har en højde på over 4,5 meter, bibeholder selvfølgelig dette – vi ønsker bare ikke flere høje huse.

Det kommer også klart til at fremgå, at alle bygninger skal have rottesikring, rigtig mange udhuse på op til 10m<sup>2</sup> har ikke rottesikring, og området er meget plaget af rotter.

### **Jubilæum – ingen fest, men måske sammenkomst....**

Hovedforeningen har 50 års jubilæum – vi har 40 års jubilæum, intet af dette er fejret.

Alle medlemmer har de sidste år, over kontingentet, som hovedforeningen har opkrævet, indbetalt til hovedforeningens festkasse, disse penge har vi fået retur, ca. 80.000,- kr.

Så det skyldes ikke mangel på midler, at der ikke har været sommerfest/jubilæumsfest, men alene at der ikke var tilstrækkelig mange medlemmer, der ville påtage sig opgaven.

Bestyrelsen har allerede sidste år foreslået at vi bruger en dag sammen – hvor vi kan drøfte vores område. For eksempel, de grønne områder, nye tiltag og initiativer, serviceniveauet, børneområdet, haveaffald, storskrald, forventninger til bestyrelsen, forventninger til medlemmerne osv.

Sådan en hel dag sammen, kan vel ikke andet end blive god og måske også til slut lidt festlig.

Der er stadig sat penge af på budgettet, der mangler kun medlemmer, der har lyst og energi til at påtage sig arbejdet.

### **Økonomien – stadig meget fin**

Helt overordnet kan siges, at vi i al væsentlighed har overholdt budgettet og underskuddet er mindre end forventet.

Som tidligere nævnt har vi fået elektronisk overvågning af pumper, rensed og spulet brønde og dræn, fundet og udbedret vandspild. Vi er også rigtig godt i gang med at få de nødvendige og brugbare maskiner, så det grønne korps kan holde området pænt.

Vores gamle store traktor, som kun Johannes kunne køre, var klart ulovlig og krævede en gennemgribende renovering, derfor vurderede vi at en mindre maskine ville kunne løse langt de fleste af vores opgaver. Vi gav alt det gamle "isenkram" i bytte ved køb af nye maskiner, så det kunne holdes indenfor budgettet. Vi har ikke mere en flismaskine, da det kræver en meget stor traktor. Så vi hyrer en traktor, flismaskine og mand, når det skønnes nødvendigt.

Vejene, koster som sædvanlig rigtig mange penge og desværre bliver de alt for hurtigt igen hullede og grimme. Derfor har bestyrelsen et forslag med til generalforsamlingen, om at lave et forsøg med noget mere holdbar belægning – for på sigt at få hele området veje reetableret.

Bestyrelsen har besluttet at der i 2016 skal reetableres nye trapper i området, da de eksisterende er rådne, faldefærdige og i vådt vejr, meget glatte.

Bestyrelsen har også besluttet, at hele legeområdet bliver indhegnet med et lavt træærkværk ud mod kørevejen, der sikrer at børn og andre kåde personer ikke bare løber ud på kørevejen.

Disse tiltag fremgår af budgettet.

### **De frivillige, de grønne, et lyspunkt**

Super dejligt er det, at der er rigtig mange, der yder en stor og god indsats i Kvistgård.

Derfor en kæmpe tak til "badeholdet", der gennem hele sæsonen sikrer, at vi har gode faciliteter både hvad angår bad og vask.

Da flere besøger deres hus udenfor sæsonen, har vi som et forsøg haft åbent for bademuligheder i vintermånederne. Det har været "badeholdet", der har solgt nøgler. Nøglerne vil blive inddraget ved sæsonstart – hvorefter vi vil vurdere, om muligheden med et varmt bad også skal være et tilbud fremover.

De grønne kæmper en sej kamp med at holde området. Stormene lægger træer ned, og når det ikke er på en parcel, men på vores fælles områder og i udkanten af fredsskoven, er det de grønne, der skal lave oprydningsarbejdet.

Vi har konstateret pileurt, en slem plante, der dræber alt og er svær at komme til livs. Bestyrelsen har påbegyndt et registreringsarbejde. Det er vigtigt at alle meddeler bestyrelsen, hvis de har denne ubudne plantevækst, således at de grønne kan foretage bekæmpelse heraf. I fælleshuset hænger opslag og billeder, så det er muligt at identificere pileurt.

Vores nye maskiner er en stor hjælp for de grønne, arbejdet kan gøres hurtigere og pænere. Dette giver mulighed for andre opgaver, derfor er vi i 2015 begyndt på at reetablere/forny vores containerpladser, der lægges fliser og sættes et stabilt hegn op.

Bestyrelsen vil i 2016 arbejde videre med muligheden for enkelte faste haveaffaldspladser. De fleste har behov for løbende at få deres ophobede haveaffald ud af haverne. De sidste par år har vi haft 3 gange haveaffald, alligevel er der flere, der får relativt store bunker i haverne. Derfor arbejdes der på en model med faste pladser til haveaffaldet – der så bliver afhentet efter behov.

Legepladsen bliver bedre og bedre, og benyttes mere og mere - til stor glæde for børnene og deres forældre. Da flere og flere af vore medlemmer har børn og andre har børnebørn, er det på linje med bade- og vaskemulighederne et plus for Kvistgård.

Fællesarbejdet har kørt som de tidligere år – og heldigvis er deltagerantallet jævnt hen stigende.

Udover at, alle de opgaver der løbende er samlet sammen, skal løses, har vi oplevet at også det sociale samvær er noget der trækker. Det er som noget nyt indført at børn og unge også kan deltage i fællesarbejdet, og der udbetales også honorar til dem – dog med nogle helt andre satser! Men det har betydet at der nu er familier, der møder op og udfører arbejde, og der knyttes kontakter børnene imellem. Opgaver vi ikke kan nå på fællesarbejdsdagene, de grønne ikke kan nå, kan tilbydes til medlemmerne, og blive udført udenfor fællesarbejdsdagene, eksempelvis større vedligeholdelsesarbejder.

Hele sæsonen igennem glæder jeg mig over at se flaget ved fælleshuset – tak til Karin og Mads – for at I trofast påtager jer denne opgave.

### **Kongres 24. april 2016 Hovedforeningen – ny struktur**

Et udvalg bestående af repræsentanter fra de fleste lokalerheder har gennem lang tid arbejdet med et forslag til ændringer af foreningens vedtægter, for at gøre disse mere tidssvarende og forenkle vores struktur, så der bliver mere klarhed omkring ansvar og beføjelser.

Forslaget ligger nu klar, og alle har modtaget det med posten. Forslaget skal først behandles på de lokale generalforsamlinger og derefter på kongressen. Der er en række strukturændringer, eksempelvis kan hovedkontoret i Gothersgade nedlægges og administrationen af kontingent, nye medlemmer mm varetages lokalt eller af et administrationsfirma. Forretningsudvalget (p.t. 3 personer) erstattes af et formandskab bestående af to personer + suppleanter. Det har været muligt at få nedsat kontingentet til hovedforeningen, hvis medlemmet var før- eller folkepensionist og ikke havde en indkomst over et nærmere fastsat beløb. Denne ordning foreslås nu udfaset, blandt andet fordi den giver stort underskud. Øverste myndighed bliver generalforsamlingen, hvor hver lokalerhed kan deltage med 10 delegerede, nu er det kongressen, hvor deltagerantallet afhænger af antallet af parceller (Kvistgård har pt. 15 delegerede).

Lokalerheder får selv ansvar for byggesager mm, dog kan der tilkøbes administrationsydelse til eksempelvis byggesager, opkrævninger mm.



Overordnet trænger foreningen til et løft, til en professionel styring – på den anden side er det vigtigt at fastholde det solidariske element og vidensdelingen mellem lokalenhederne. Når det er sagt, bør vi i Kvistgård også se på vores egen struktur. Hvis lokalenhederne får mere og mere selvstyre, vil det alt andet lige betyde mere kompetence til en lokalbestyrelse. For at sikre en kontinuitet over tid – hvor der kan være skiftende bestyrelser, forskellige holdninger m.m. – kan det overvejes, om der med fordel kan ansættes en deltids lokal administrator, der påtager sig eksempelvis byggesager, oversendelse af ansøgninger om samletank, rykkerskrivelser, regnskabsfunktioner m.m.

På vores generalforsamling den 13. marts skal vi vælge delegerede til OF's kongres den 24. april 2016. Kvistgård kan være repræsenteret og have 15 stemmeberettigede med.

Så tænk over om det var noget for dig.

### **Det der er værd at huske, er:**

Vi fandt hvorfra vandspildet kom, fik det stoppet – fik renoveret vores hovedstophaner, så vi en anden gang hurtigere kan lokalisere problemet.

Vi fik overvågning af vores mange pumper – så vi hurtigt kan gribe til handling, når og hvis en pumpe bliver overbelastet eller bare sætter ud.

Vi fik nye brønddæksler på alle vores brønde, mange havde trælåg, næsten ingen var aflåst, (et halvstort barn kunne skubbe dækslet til side eller bare åbne trælåget!) disse er nu aflåste og af en kvalitet så de holder mange, mange år.

Vi ser med glæde på de mange ansøgninger om samletanke, det er godt for vores miljø og vi håber, at efter lidt begyndervanskeligheder (autoriserede kloakmestre der opfører sig fuldstændigt uautoriseret/ulovligt), står det nu klart, at der ikke må etableres samletank, før der ligger en godkendelse fra kommunen – og det er den enkelte parcelindehavers ansvar.

Vi fik oprenset og spulet alle vore brønde og drænrør, så vandet løber hurtigere og mere frit ud af Kvistgård og ud i Øresund.

Vi fandt ingeniør Axel, så der er igen tiltro til at vi får lavet tiltag, der sikrer at vi på sigt ikke får de store oversvømmelser og at de vådeste områder bliver lidt tørrere. Der arbejdes på sagen og der er en positiv stemning og godt samarbejde med kommunen.

Vi har gennemgået vores deklaration, tilrettet og udarbejdet forslag, der skal sikre at vi alle har mest mulig glæde af vores hus og have, at der stadig er højt til himlen og udsyn og at vi alle passer på miljøet.

Sidst men ikke mindst, bestyrelsen har fungeret optimalt, slidt og knoklet, grinet og været alvorlige – stået sammen da stormen var værst.

På gensyn den 13. marts.



**Årsregnskab  
Omegnshaveforeningen Kvistgård**

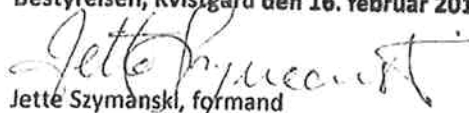
**Årsregnskab for 2015**

Årsregnskabet dækker perioden 1. januar - 31. december 2015. Årets indtægter og udgifter fremgår af efterfølgende resultatopgørelse. Der foretages periodisering af væsentlige poster således at væsentlige indtægter og udgifter medtages i det år de vedrører. Bestyrelsen henviser til formandens beretning vedrørende gennemgang af væsentlige begivenheder i 2015 samt noter i nærværende regnskab.

Vi har i år medtaget vores estimat for 2015, som blev fremlagt på den ekstraordinære generalforsamling den 25. november 2015.

**Bestyrelsen indstiller årsregnskabet for 2015 til generalforsamlingens godkendelse**

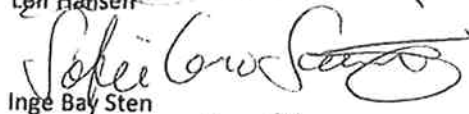
Bestyrelsen, Kvistgård den 16. februar 2016

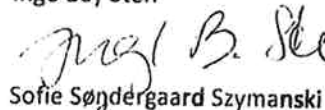
  
Jette Szymanski, formand

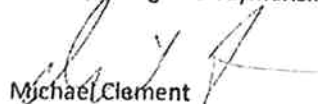
  
Annemette Ryge, næstformand

  
Anne Sommer, kasserer

  
Leif Hansen

  
Inge Bay Sten

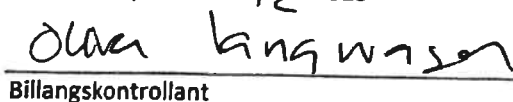
  
Sofie Søndergaard Szymanski

  
Michael Clement

**Bilagskontrollantens påtegning**

Som generalforsamlingens valgt bilagskontrollant har jeg gennemgået OF Kvistgårds bogføring og bilag. Jeg har ikke fundet anledning til bemærkninger omkring bilagsrevisionen. Jeg har gennemgået de anvendte procedurer for beslutninger og betalinger og i den forbindelse haft en dialog med bestyrelsen.

København, den 16/2 2015

  
Olea Kingwason

Bilagskontrollant

OF Kvistgård  
 Regnskab 1. januar - 31. december 2015

Noter	Resultatopgørelse	Regnskab 2014	Estimat 31/12 2015	Regnskab 31/12 2015	Budget 2015	Noter	Budget 2016
	<b>Indtægter</b>						
1	Lokalkontingent, grundbeløb	943.200	1.034.249	1.034.249	1.037.000		1.064.000
1	Lokalkontingent, fællesarbejde	39.800	0	0	0		0
	Syn af huse	6.000	7.350	6.850	6.000		6.000
	Salg af nøgler, vaskehus	8.000	4.300	8.800	2.000		6.000
	Udlån af trailer	550	650	650	1.000		1.000
	Indtægter medlemsarrangementer	8.304	0	0	8.000		0
15	Diverse indtægter	2.955	6.267	7.335	1.000	15	80.000
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.008.809</b>	<b>1.052.816</b>	<b>1.057.884</b>	<b>1.055.000</b>		<b>1.157.000</b>
	<b>Ordinære udgifter</b>						
	<b>Medlemsarrangementer</b>						
15	Sommerfest, Sct. Hans og medlemsmøder	40.780	1.993	1.993	50.000	15	70.000
	Generalforsamling	12.555	18.570	12.365	15.000		15.000
	Repræsentation	1.666	814	1.126	5.000		5.000
		<b>55.001</b>	<b>21.377</b>	<b>15.484</b>	<b>70.000</b>		<b>90.000</b>
	<b>Grønne områder</b>						
	Fællesarbejde	16.343	18.986	18.986	35.000		22.000
2	Eksterne håndværkerudgifter o.l.	28.319	36.019	30.019	40.000	16	35.000
3	Løn Grønne	129.848	82.055	94.646	120.000		120.000
	Beklædningsgodtgørelse	3.000	3.121	3.121	6.000		6.000
	Veje og stier	13.302	37.504	27.773	40.000	17	110.000
4	Vedligehold vandledninger	0	18.959	18.959	0		0
	Legeplads	4.091	14.873	14.873	10.000	21	15.000
	Maskiner Drift, vedligehold og brændstof	11.327	24.346	21.309	30.000	23	10.000
5	Mindre anskaffelser	35.083	11.947	10.947	20.000	19	18.000
		<b>241.313</b>	<b>247.810</b>	<b>240.633</b>	<b>301.000</b>		<b>336.000</b>
	<b>Drift klubhus og øvrige bygninger</b>						
6	Bygningsvedligeholdelse	26.904	6.727	18.455	40.000	18	50.000
	Elforbrug	21.286	20.317	20.317	25.000		25.000
7	Drænpumper og lignende	39.655	146.289	144.623	110.000	22	90.000
	Forsikringer	24.298	24.780	24.780	26.000		26.000
	Mindre anskaffelser+Inventar	5.310	2.235	960	20.000	20	10.000
	Udskiftning Stophaner	14.837	1.055	1.055	20.000		10.000
		<b>132.290</b>	<b>201.403</b>	<b>210.190</b>	<b>241.000</b>		<b>211.000</b>
	<b>Området</b>						
8	Vandforbrug	170.535	133.808	108.771	170.000		120.000
	Renovation	71.611	58.798	49.072	80.000		75.000
9	Storskrald og haveaffald	77.426	79.132	78.921	80.000		80.000
		<b>319.572</b>	<b>271.738</b>	<b>236.764</b>	<b>330.000</b>		<b>275.000</b>

Noter	Regnskab 2014	Estimat 31/12 2015	Regnskab 31/12 2015	Budget 2015	Noter	Budget 2016
<b>Resultatopgørelse</b>						
<b>Vaske/Badhus</b>						
Vaskemaskiner, vaskehus	1.419	982	4.621	10.000		10.000
Beklædningsgodtgørelse, Rengøring	5.700	5.700	5.700	6.000		6.000
Forbrugsvarer, vaskehus	6.119	7.459	8.078	10.000		10.000
	<b>13.238</b>	<b>14.141</b>	<b>18.399</b>	<b>26.000</b>		<b>26.000</b>
<b>Bestyrelsen</b>						
10 Bestyrelsesmøder	8.762	8.158	8.104	15.000		15.000
10 Kørselsgodtgørelse	23.524	21.794	19.181	30.000		30.000
11 Telefon-og administration godtgørelse	33.300	26.500	25.900	35.000		35.000
	<b>65.586</b>	<b>56.452</b>	<b>53.185</b>	<b>80.000</b>		<b>80.000</b>
<b>Adminstration</b>						
Kontorartikler	2.177	3.302	4.455	5.000		5.000
Porto og Gebyr	8.205	11.541	11.834	8.000		12.000
Regnskabsassistance	5.434	6.625	4.725	10.000		10.000
Kopimaskiner og printer o.l.	0	8.118	3.119	15.000		15.000
Telefon og internet	7.580	9.344	9.635	10.000		10.000
Mindre anskaffelser	3.487	1.210	210	5.000		5.000
	<b>26.883</b>	<b>40.140</b>	<b>33.978</b>	<b>53.000</b>		<b>57.000</b>
<b>Ordinærer udgifter i alt</b>	<b>853.883</b>	<b>853.061</b>	<b>808.633</b>	<b>1.101.000</b>		<b>1.075.000</b>
<b>Ordinært nettoresultat i alt</b>	<b>154.926</b>	<b>199.755</b>	<b>249.251</b>	<b>-46.000</b>		<b>82.000</b>
<b>Ekstraordinærer indtægter</b>						
Vandafledningsafgift 2013, retur	130.745	0	0	0		0
<b>Ekstraordinærer indtægter i alt</b>	<b>130.745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Ekstraordinærer udgifter</b>						
12 Ekstraordinærer udgifter i 2015	0	368.794	378.075	205.000		0
Drænprojekt	0	0	750.000	750.000		0
Udgiftsførelse af Postkasser fra Aktiver	30.364	0	0	0		0
<b>Ekstraordinærer udgifter i alt</b>	<b>30.364</b>	<b>368.794</b>	<b>1.128.075</b>	<b>955.000</b>		<b>0</b>
<b>Samlet netto resultat</b>	<b>255.307</b>	<b>-169.039</b>	<b>-878.824</b>	<b>-1.001.000</b>		<b>82.000</b>
Finansielle indtægter	2.792	1.999	7.651	2.000		1.000
<b>Årets resultat</b>	<b>258.099</b>	<b>-167.040</b>	<b>-871.173</b>	<b>-999.000</b>		<b>83.000</b>

Balance

Noter		Regnskab 2014	Estimat 31/12 2015	Regnskab 31/12 2015	Budget 2015	Noter	Budget 2016
	<b>AKTIVER</b>						
	<b>Driftmidler</b>						
	<b>Postkasser</b>						
	Primo saldo	30.364	0	0	0		0
	Årets regulering	-30.364	0	0	0		0
	<b>Ultimo saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	<b>Tilgodehavender</b>						
13	Øvrige tilgodehavender	466	466	4.968	0		0
		<b>466</b>	<b>466</b>	<b>4.968</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	<b>Likvide midler</b>						
	Kasse	1.206	0	0	1.200		1.000
	Arbejdernes Landsbank	354.270	31.276	150.970	247.522		87.522
	Arbejdernes Landsbank, opsparing	500.128	500.128	502.513	0		500.000
	Jyske Bank opsparing	623.812	623.812	628.452	0		624.000
		<b>1.479.416</b>	<b>1.155.216</b>	<b>1.281.935</b>	<b>248.722</b>		<b>1.212.522</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.479.882</b>	<b>1.155.682</b>	<b>1.286.903</b>	<b>248.722</b>		<b>1.212.522</b>
	<b>PASSIVER</b>						
	<b>Egenkapital</b>						
	Egenkapital primo	989.623	1.247.722	1.247.722	1.247.722		376.549
	Årets resultat	258.099	-167.040	-871.173	-999.000		83.000
		<b>1.247.722</b>	<b>1.080.682</b>	<b>376.549</b>	<b>248.722</b>		<b>459.549</b>
	<b>Hensættelser</b>						
	Hensat til dræningsprojekt			750.000			750.000
				<b>750.000</b>			<b>750.000</b>
	<b>Kortfristet gæld</b>						
14	Skyldige omkostninger	232.160	75.000	160.354	0		10.000
		<b>232.160</b>	<b>75.000</b>	<b>160.354</b>	<b>0</b>		<b>10.000</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.479.882</b>	<b>1.155.682</b>	<b>1.286.903</b>	<b>248.722</b>		<b>1.219.549</b>

## Noter 2015

### 1 Lokalkontingent

Vi har modtaget lokalkontingent for hele 2015. Der er i 2015 ikke opkrævet særskilt kontingent for fællesarbejde, men dette er slået sammen med det almindelige kontingent.

### 2 Eksterne håndværkerudgifter o.l.

Omfatter i al væsentlighed elarbejde samt ny trappe ved klubhus.

### 3 Løn Grønne

Omfatter timeløn til foreningens Grønne mænd og kvinder til vedligeholdelse af fællesområder. Da der blev gjort et stort stykke arbejde i 2014, har det været muligt at holde omkostningerne nede i 2015 i forhold til hvad vi forventede. Vi har endvidere udsat projekter som følge af øgede ekstraordinære udgifter til pumper, dræn og vandledninger.

### 4 Vedligeholdelse vandledninger

Vi havde i 2014 et større vandforbrug end forventet som indikerede utætheder. Vi har derfor installeret elektronisk overvågning af vores forbrug. (Udgift hertil er medtaget under ekstratoridnære udgifter). Hovedstophanerne i de 3 områder er gjort funktionsdygtige, således at det har været muligt at iværsette en lækagesøgning. Utætheder og brud er nu udbedret.

### 5 Mindre anskaffelser

Omfatter i al væsentlighed køb af ny trailer.

### 6 Bygningsvedligeholdelse

Omfatter en række mindre køb til vedligehold af klubhus o.l.

### 7 Drænpumper og lignende

Vi har i 2015 fået foretaget spuling og oprensning af foreningens brønde, rør og dræn. Herudover er der repareret drænrør, samt udskiftet pumper.

### 8 Vandforbrug

Vores efterregning for det øgede vandforbrug i 2014 blev mindre end forventet, og vi fik en efterregning for 2014 på godt 40.000 kr. mindre end vi have afsat som skyldig omkostning. Som følge af udbedringerne af vandledningerne, forventer vi derfor også et lavere forbrug i 2015 end budgetteret.

### 9 Storskrald og haveaffald

Vi har i 2015 haft 2 gange afhentning af storskrald og Haveaffald er afhentet 3 gange.

### 10 Bestyrelsesmøder og kørselsgodtgørelse

Omfatter forplejning til bestyrelsesmøder samt kørselsgodtgørelse til de bestyrelsesmedlemmer, der køre til og fra bestyrelsesmøder, andre møder i foreningen, syn af huse m.v.

### 11 Telefon-og administration godtgørelse

Omfatter telefonfon- og administrationsgodtgørelse til 7 bestyrelsesmedlemmer efter statens takster.

### 12 Ekstraordinære udgifter

Der er budgetteret med ekstraordinære udgifter til ny plæneklipper (105.000 kr.) som erstatning for den gamle traktor samt eletronisk overvågning af pumper (100.000 kr.).

Omfatter følgende:

Ny plæneklipper	102.259
Ny lille slåmaskine	20.000
Elektronisk overvågning af vandforbrug	17.067
Eletronisk overvågning af pumper	145.968
Patuljering af Vagtselskab efter indbrug i området	9.281
Nye brønddæksler	83.500
	<u>378.075</u>

**Noter 2015**

**13 Øvrige tilgodehavender**

Omfatter væsentligst tilgodehavender fra salg af nøgler

**14 Skyldige omkostninger**

OF Hovedforening for udlæg	107.404
Renovation	15.000
Kathøj, vedrørende dræn o.l.	10.334
Dansk sikkerhedsservice	9.281
Øvrige	33.335
	<u>160.354</u>

**15 Sommerfest**

Vi har i anledning af jubilæum fra OF hovedforeningen modtaget kr. 80.000 til afholdelse af eventuel fest for at markere dagen.

Jubilæumsfest	50.000
Medlemsarrangement	20.000
	<u>70.000</u>

**16 Eksterne håndværkerudgifter o.l.**

Etablering af trapper	35.000
	<u>35.000</u>

**17 Veje og stier**

Teststrækning ny vejbelægning	50.000
Vedligeholdelse veje	40.000
Etablering haveaffaldspladser	20.000
	<u>110.000</u>

**18 Bygningsvedligeholdelse**

Lys inde og ude i værkstedsgården	4.000
Lys ved vintervand, indkørsel med videre	12.000
Nye postkasser pga hærværk	20.000
Maling af klubhus	14.000
	<u>50.000</u>

**19 Mindre anskaffelser**

Buskrydder	8.000
Motorsav på stang	10.000
	<u>18.000</u>

**20 Mindre anskaffelser+Inventar**

Tyverialarm i fælleshus	6.000
Reoler i fælleshus	4.000
	<u>10.000</u>

**21 Legeplads**

Børnehegn ved legeplads	11.000
Reparationer af gynger	4.000
	<u>15.000</u>

**22 Drænpumper og lignende**

Etablering af to nye pumper fra lager	15.000
Spuling af drenrør og brønde	25.000
Service og reparationer	50.000
	<u>90.000</u>

**23 Maskiner Drift, vedligehold og brændstof**

Service og reparationer	7.000
Benzin mv	3.000
	<u>10.000</u>



## Bestyrelsen foreslår deklaraationsændring af § 3 stk. 1. Bebyggelsens omfang og placering

### Foreslået ændring:

I den nuværende tekst udgår det med gråt markerede.

I den kommende tekst tilføjes det med gråt markerede. (Bestyrelse skal vælge mellem forslag a) og b)

- A. Skønhedsmæssige ændringer
- B. Det udgår at de små haver omtales som pensionisthaver.
- C. For udhuses vedkommende (f.eks. toiletbygning) bliver det muligt også at have en dør direkte ind til huset.
- D. Reglerne for terrasser tydeliggøres.
- E. Højden på legehuse ændres til den højde, som standardlegehuse normalt har.

### Nuværende tekst:

I hver have på ca. 500 m<sup>2</sup> må kun opføres et fritidshus på indtil 50 m<sup>2</sup> plus et udhus på indtil 10 m<sup>2</sup>. I de mindre haver på ca. 250 m<sup>2</sup> – (B) pensionisthaver må kun opføres et fritidshus på indtil 25 m<sup>2</sup> plus et udhus) på indtil 10 m<sup>2</sup>. Det er tilladt at bygge beboelse og udhus sammen i et hus under samme tag, (C) dog således, at der kun er adgang til udhuset udefra. Ved sammenbygning (under samme tag) af udhus og hovedhus, er det tilladt at der er 2 udhuse. Udhusene må tilsammen ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. På tegningerne skal udhuset (rummet til udhus) være forsynet med ordet »udhus«. Tagudhæng på indtil 50 cm medregnes ikke i det bebyggede areal. Overdækkede terrasser skal have mindst en side med friåbning på min. 185 cm og må i grundplan ikke overstige 12 m<sup>2</sup>. (D) Den til terrassen hørende overdækning (tag) må ikke overstige 16 m<sup>2</sup>. Størrelsen på et legehuse må ikke overstige 4 m<sup>2</sup> og (E) må ikke være højere end 180 cm. ) Drivhuse må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.

### Kommende tekst:

I hver have på ca. 500 m<sup>2</sup> må kun opføres et fritidshus på indtil 50 m<sup>2</sup> plus et udhus på indtil 10 m<sup>2</sup>.

I de mindre haver på ca. 250 m<sup>2</sup> må kun opføres et fritidshus på indtil 25 m<sup>2</sup> plus et udhus på indtil 10 m<sup>2</sup>.

Det er tilladt at bygge beboelse og udhus sammen i et hus under samme tag, (C) dog således, at der er adgang til udhuset udefra. Ved sammenbygning (under samme tag) af udhus og hovedhus, er det tilladt at der er 2 udhuse. Udhusene må tilsammen ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. På tegningerne skal udhuset (rummet til udhus) være forsynet med ordet »udhus«.

Tagudhæng på indtil 50 cm medregnes ikke i det bebyggede areal.

Overdækkede terrasser (D) (maksimalt 2) skal hver have mindst en side med friåbning på min. 185 cm og må i grundplan tilsammen ikke overstige 12 m<sup>2</sup>.

(D) Tagudhæng på indtil 50 cm medregnes ikke i det overdækkede areal.

Størrelsen på et legehuse må ikke overstige 4 m<sup>2</sup>. (E) Højden på legehuse facade fra bundremmen til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 1,8 m og totalhøjden fra bundremmen til tagryg må ikke overstige 2,1 m.

Drivhuse må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.

## Bestyrelsen foreslår deklaraationsændring af § 5.stk. 1. Bebyggelsens udformning byggeansøgning

### Foreslået ændring:

I den nuværende tekst udgår det med gråt markerede.

I den kommende tekst tilføjes det med gråt markerede.

- A. Skønhedsmæssige ændringer.
- B. Det tydeliggøres at det er højden på husets facade, der er omtalt. Højden på gavl med gavltrekanl må selvfølgelig gerne være 4,5 meter.
- C. Højden ændres således at den ikke beregnes fra terræn men fra bundremmen, idet mange huse står på meget skrå grunde.
- D. Tilladte makshøjde for kommende byggeri ændres fra 5,5 meter til 4,5 meter idet bestyrelsen skønner at den sidste meter i højden vil være meget dominerende i området.
- E. Tydeliggørelse af reglerne. Maksimal hemsstørrelse må være 4,5 m<sup>2</sup>, uanset om arealet er fordelt på en eller flere hemse.

### Nuværende tekst:

- 1) Bygninger må ikke opføres med mere end én etage (tagrum må ikke udnyttes), og højden fra (C) terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 3 m og totalhøjden må ikke overstige (D) 5,5 m. Er væghøjden mere end 2,4 m over terræn, skal skelafstanden øges tilsvarende. Det er tilladt at indbygge en mini-hems. Hemsens skal være i åben forbindelse med det rum hvori den etableres. Arealet må ikke overstige 4,5 m<sup>2</sup>. Arealet opgøres som det område, hvor højden fra hemsens færdige gulv til tagfladens udvendige side er over 1,5 m. Det er tilladt at etablere flere hemse i samme rum, de må dog ikke være indbyrdes forbundne. Det er ikke tilladt at etablere vinduer i hems, dog undtaget gavlvindue mod ubebygget område. (Bygningsreglementet 2010 kap. 3.3 stk. 8) I huse uden mini-hems, må etableres vinduer i gavle/tag.

### Kommende tekst

- 1) Bygninger må ikke opføres med mere end én etage (tagrum må ikke udnyttes). (B) Højden på husets facade fra (C) bundremmen til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 3 m og totalhøjden må ikke overstige (D) 4,5 m. Er væghøjde mere end 2,4 m over terræn, skal skelafstanden øges tilsvarende. Det er tilladt at indbygge en mini-hems. Hemsens skal være i åben forbindelse med det rum hvori den etableres. Arealet må ikke overstige 4,5 m<sup>2</sup>. Arealet opgøres som det område, hvor højden fra hemsens færdige gulv til tagfladens udvendige side er over 1,5 m. Det er tilladt at etablere flere hemse i samme rum, de må dog ikke være indbyrdes forbundne (E) og må tilsammen højst udgøre nævnte 4,5 m<sup>2</sup>. Det er ikke tilladt at etablere vinduer i hems, dog undtaget gavlvindue mod ubebygget område. (Bygningsreglementet 2010 kap. 3.3 stk. 8) I huse uden mini-hems, må etableres vinduer i gavle/tag.

C

**Bestyrelsen foreslår deklarationsændring af § 6. Elforsyning, vandforsyning og afløb, § 6.1 Faskiner og § 6.2 Samletanke.**

**Foreslået ændring:**

I den nuværende tekst udgår det med gråt markerede.

I den kommende tekst tilføjes det med gråt markerede.

- A. Skønhedsmæssige ændringer.
- B. § 6.1 og § 6.2 ændres til stk. 5 og 6. Stk 3 opdeles i forståelsens skyld i to stk.
- C. Det rettes at der ikke er tale om retningslinier og anvisninger, men om regler og krav.
- D. Det fremhæves at enhver udledning i naturen fra toiletter er forbudt.
- E. På grund af det enorme vandforbrug foreningen har haft, tydeliggøres det at vandinstallationer med konstant tryk ikke må udføres med f.eks. haveslanger.
- F. I det der kræves separate faskiner til regnvand og spildevand, ændres faskine til faskiner.
- G. Det tydeliggøres at der i forhold til afledning til samletank er tale om vandskylende toilet.
- H. Foreningens reglerne om faskiner tydeliggøres, således at det ikke er nødvendigt at inddrage bestyrelsen.
- I. Det tydeliggøres at vand skal i faskiner og ikke på jordoverfladen.
- J. Det tydeliggøres at reglerne om to særskilte faskiner kun gælder ved fornyelser.
- K. Tekstrækkefølge ændret for forståelsen.
- L. Det indskrives, også i deklARATIONEN, at arbejdet med samletank ikke må påbegyndes, før tilladelsen foreligger.
- M. Det skal dokumenteres at opvaske- og vaskemaskiner er tilsluttet samletanken.

**Nuværende tekst**

- 2) (E) Ændringer eller tilslutninger til vandledningsnettet eller opsætning af haner må ikke foretages uden foreningens godkendelse. Vandspild må ikke finde sted.
- 3) Bortset fra toiletterne i OFs lokaler i klubhuset, må der kun indrettes kemiske tørklosetter, muldtoiletter, kildeseparerede toiletter, eller samletank på den enkelte parcel. Ved håndtering af gråt spildevand (fra køkken og bad) og sort spildevand (fra toilet) skal de af kommunen udarbejdede retningslinjer følges. Sivebrønde er forbudt.

**§ 6.1 Faskiner:**

Køkkenvand/badevand og regnvand fra nedløbsrør må med myndighedernes tilladelse gå ud i (F) en faskine efter foreningens (C) anvisninger. (I) Bestyrelsen skal inddrages inden etableringen af en ny faskine og placeringen skal fremgå af tegningen over parcellen. Køkken/badevand må ikke gå i samme faskine som regnvand.

**§ 6.2 Samletanke:**

(K) Forud for etablering af en samletank skal de af OF og kommunen udarbejdede retningslinjer og skemaer følges. Samletanke må med kommunens tilladelse etableres på den enkelte parcel. Sammen med ansøgningen til kommunen skal medfølge en autoriseret kloakmesters projektbeskrivelse med oplysninger om dimensionering, placering m.m. Ansøgningen skal påtegnes af OF Hovedforening inden indsendelse til kommunen. Det er det enkelte medlems ansvar at sikre at samletanken kan tømme af en lastbil fra foreningens veje, da kørsel på stier ikke er tilladt. En godkendt samletank følger parcellen og al vedligeholdelse, drift, funktionalitet m.m. påhviler det medlem der har brugsretten til parcellen. Alle omkostninger i forbindelse med etablering af samletank, vedligehold, tømning og eventuel sløjfning afholdes af brugeren af parcellen. Der må ikke foretages ændringer hvad angår størrelse på tanken, tilløb m.m. uden OF's og kommunens godkendelse. Kan tilladelse til samletank ikke opnås, skal medlemmet

respekttere dette uden erstatning.

4) Det er forbudt parcellerne, at installerer og anvende vaskemaskiner og opvaskemaskiner.

#### **Kommende tekst:**

- 2) (E) Ændringer eller tilslutninger til det fælles vandledningsnettet må ikke foretages uden foreningens godkendelse. Vandinstallationen med konstant tryk skal være faste og være udført i godkendte metal- eller pex-rør. Haveslanger må ikke henligge med konstant tryk. Når slangen ikke anvendes, skal der lukkes på hanen. Vandspild må ikke finde sted.
- 3) Bortset fra toiletterne i OFs lokaler i klubhuset, må der kun indrettes kemiske tørklosetter, muldtoiletter, kildeseparerede toiletter, (G) eller vandskyllende toilet til samletank på den enkelte parcel.
- 4) Ved håndtering af gråt spildevand (fra køkken og bad) og sort spildevand (fra toilet) skal de af kommunen udarbejdede (C) regler følges. Sivebrønde, (D) trekammerbrønde og enhver anden udledning fra toiletter i naturen er forbudt.
- 5) Køkkenvand/badevand og regnvand fra nedløbsrør (C) skal efter myndighedernes (C) krav gå ud i (F) faskiner efter foreningens (C) regler. (I) Der må ikke afledes vand direkte til jordoverfladen. (J) Ved nyetablering eller renovering må køkken/badevand ikke gå i samme faskine som regnvand. Placeringen af faskiner og rør skal fremgå af foreningens grundplanstegning over parcellen.
- 6) (K) Samletanke må med kommunens tilladelse etableres på den enkelte parcel.  
(L) Forud for etablering af en samletank skal de af OF og kommunen udarbejdede (C) regler og skemaer følges. (L) Kommunens tilladelse skal foreligge før arbejdet påbegyndes. Sammen med ansøgningen til kommunen skal medfølge en autoriseret kloakmesters projektbeskrivelse. Ansøgningen skal påtegnes af OF Hovedforening inden indsendelse til kommunen.  
Det er det enkelte medlems ansvar at sikre at samletanken kan tømmes af en lastbil fra foreningens veje, da kørsel på stier ikke er tilladt.  
En godkendt samletank følger parcellen og al vedligeholdelse, drift, funktionalitet m.m. påhviler det medlem, der har brugsretten til parcellen.  
Alle omkostninger i forbindelse med etablering af samletank, vedligehold, tømning og eventuel sløjfning afholdes af brugeren af parcellen.  
Der må ikke foretages ændringer hvad angår størrelse på tanken, tilløb m.m. uden OF's og kommunens godkendelse.  
Kan tilladelse til samletank ikke opnås, skal medlemmet respekttere dette uden erstatning.
- 7) Det er forbudt parcellerne, at installere og anvende vaskemaskiner og opvaskemaskiner, (M) medmindre afløbet går til godkendt samletank.  
Ved etablering af samletank, kan der ansøges om tilslutning af maskinerne på samme ansøgningskema som anvendes til samletanken.  
Ved senere installering af maskinerne, når samletanken allerede er installeret, skal der forud for ibrugtagning afleveres attestation fra autoriseret kloakmester eller VVS Installatør på at maskinen(erne) er tilsluttet samletanken.

## **Bestyrelsen foreslår ny procedure ved administration af kassebeholdningen.**

Foranlediget af et tidligere bestyrelsesmedlems fejlagtige påstande og den ekstraordinære generalforsamling i 2015 foreslår bestyrelsen en ændring af administrationen af kassebeholdningen.

### **Hvordan har vi rent faktisk gjort:**

1. Alle bestyrelsesmedlemmer og alle "De Grønne" havde fuld adgang til kassebeholdningen. "De Grønne" for at kunne lægge penge i kassen for f.eks. udlejning af trailere. Bestyrelsen for at kunne lægge penge i kassen f.eks. for salg af nøgler og indtægter ved syn. Bestyrelsen, "De Grønne" og rengøringsfolkene har kunne få refunderet mindre udlæg.
2. Kassen er blevet opgjort ved bestyrelsesmøder, bilag er registreret og bogført af vores bogføringsbureau.
3. Dette system har eksisteret i mindst 17 år og formentligt siden foreningens stiftelse for 40 år siden.
4. Nu har vi nedlagt kassebeholdningen. Alle transaktioner finder sted over banken.

### **Hvor og hvor meget kan der besviges ved dette princip:**

Der kan sandsynligvis snydes i langt de fleste kassebeholdninger.

Snyderi hos os er teknisk muligt ved at skurken ikke lægger indgåede penge og indtægtsbilag i kassen fra salg af nøgler, udlejning af trailer, udlejning af klubhus og foretaget syn forud for hushandler, eller ved at skurken tager penge og indtægtsbilaget op af kassen.

Kassebeholdningen udgør typisk kr. 1-2.000. Indtægterne på et helt år udgør ca. kr. 12.000. Hvis samtlige indtægter blev holdt uden for regnskabet, ville det medføre et tab på kr. 12.000. Der er ca. 60-70 transaktioner i kassen om året. Der er aldrig konstateret besvigelser i forbindelse med kassebeholdningen. Der er aldrig konstateret større kassedifferencer.

### **Hvad siger loven:**

Vi opfylder med det ovenfor beskrevne system til fulde lovgivningens krav om administration af kassebeholdning, bilagsnummerering, kasseregnskab med videre.

### **Hvordan kan vi gøre for fremtiden:**

- A. Kassebeholdningen nedlægges, således at alle indbetalinger foretages til foreningens bankkonto.  
Det medfører at ved f.eks. hussyn, trailerudlejning og nøglesalg, skal indbetaling foretages før synet, trailerlånet eller nøgleudlevering kan finde sted. Kassereren skal have konstateret indtægten på kontoen og givet besked til den, der i det givne tilfælde skal syne, udlevere mv. Dette princip må anses for rimeligt sikkerhedsmæssigt korrekt, men også ufleksibelt, tidskrævende og tungt. Medlemmer er afskåret fra hurtige "handler". Kontante udlæg for foreningen afregnes først, når kassereren har modtaget bilag og har mulighed for at betale, hvilket kan medføre udlæg i op mod en måned eller mere om vinteren.
  - B. Foreningen opretter en MobilePay konto med tilhørende mobiltelefon. De medlemmer der ønsker dette, kan betale ved overførsel i kontortiden. Af overførslen skal parcelnummer og ydelse fremgå.  
Udover at dette er et rimeligt sikkert system, er det også en forbedret service overfor medlemmerne.  
Ikke alle ønsker at betale med MobilePay, derfor skal der suppleres med anden betalingsløsning.
1. Det kunne være punkt A

2. Det kan også være en bibeholdelse af kontantkassen.

Ved bibeholdelse af kontantkassen kan der indføres nogle få ændringer til forbedring af sikkerheden.

- a. En tripliket indtægts-/fakturabog med tre ens nummererede sider for hver handling. En side udleveres til medlemmet som kvittering, en side lægges i kassebeholdningen til senere bogføring og en side bliver siddende i bogen til kontrol. Ved gennemgang af bogføringen konstaterer det let mod tripliketbogen at alle bilag er tilstede. Det vil i høj grad sikre at der ikke kan finde besvigelser med udeladte indtægter sted.
- b. En kasserapport hvor alle transaktioner registreres manuelt med bl.a. dato, tekst og beløb. Kassen optælles og afstemmes til den førte og sammentalte kasserapport jævnligt. Uanset hvem der lægger penge i kassen, eller udtager penge af kassen, skal vedkommende skrive transaktionen i kassebogen, med de nævnte oplysninger.
- C. Adskillelse af funktioner. En person varetager kassebevægelser. En anden person kontrollerer kassebeholdningen i forhold til bogføring og bilag. En tredje person bogfører bevægelser. Så mange frivillige personer har vi ikke i bestyrelsen.
- D. Få udført væsentlige dele af kassererfunktionen af ekstern administration.

Af hensyn til at bestyrelsen, herunder kassereren, er frivillig og ulønnet arbejdskraft, skal der findes en fornuftig ordning, som ikke er tidskrævende i urimelig grad. Det er urimeligt at belaste bestyrelsen og kassereren med meget tidskrævende og unødvendigt arbejde.

#### **Forslag:**

- I. Foreningen fortsætter med de hidtidige rutiner og principper.
- II. Alle betalinger skal foretaget til bankkontoen.
- III. Foreningen bibeholder kassen, men indfører om muligt MobilePay, samt en tripliketbog.
- IV. At kassebeholdningen varetages af professionel administrator.

## **Beslutning om foreningen skal have ekstern revision.**

Som følge af de fejlagtige påstande om bestyrelsens formøbling af formue og kassebesvigelser af bestyrelsen og de grønne medarbejdere samt som opfordret på den ekstraordinære generalforsamling i 2015 skal generalforsamlingen tage stilling til om foreningen skal vælge en ekstern revision.

En ekstern revision er lovgivningsmæssigt uafhængig af foreningen og bestyrelsen og foretager revision af foreningens bilag og årsregnskab samt påtegner at dette i al væsentlighed udviser et revisende billede af resultat og formue. En ekstern revision er ikke en garanti mod besvigelser, men hvis revisor ikke har udført sit arbejde godt nok, har han en forsikring som skal erstatte de tab dette kan have medført.

En ekstern revision af vores størrelse af forening koster ca. 15-20.000 kr. pr. år.

Generalforsamlingen skal beslutte:

- A. Der vælges IKKE en ekstern revisor
- B. Der skal vælges en ekstern revisor. Såfremt der er flertal for dette, skal der vælges en ekstern revisor under punktet på dagsorden og bestyrelsen foreslår registreret revisor Bent Bastian. Den valgte eksterne revisor vil foretage revision af årsregnskabet for 2016.

## **Bestyrelsen foreslår at der bliver indkøbt overvågningsudstyr**

I kraft af vinterens mange indbrud, skal generalforsamlingen beslutte, om- og hvilke tiltag foreningen skal foretage, for at mindske risikoen for gentagelser.

Bestyrelsen har allerede foranlediget opsætning af automatisk lys flere steder. Ikke kun på grund af tyveririsikoen, men også på grund af den øget komfort, det giver ved fælleshuset og værkstedsgården.

Bestyrelsen har allerede foranlediget opsætning af alarm i fælleshuset og opsætning af skilte med kameraovervågning ved alle tilgangsveje og -stier.

Bestyrelsen har været i kontakt med Politiet og læst på lovgivningen.

Private må ikke sætte kameraer op, til vedvarende eller regelmæssig personovervågning, i områder, hvor der er offentlig vej, der benyttes til almindelig færdsel, medmindre man får en svært opnåelig tilladelse.

Bestyrelsen mener at:

Vi er privat i lovens forstand.

Området er privat uden offentlig færdsel (se evt. deklarationens § 2. stk. 4 bestemmelse om benyttelse af vej- og stisystem).

Området er skiltet med privat.

Overvågningen er ikke konstant eller jævnlig.

Herved bekendtgøres lov om tv-overvågning, jf. lovbekendtgørelse nr. 788 af 12. august 2005, med de ændringer, der følger af § 4 i lov nr. 542 af 8. juni 2006 og § 1 i lov nr. 519 af 6. juni 2007. § 1. Private må ikke foretage tv-overvågning af gade, vej, plads eller lignende område, som benyttes til almindelig færdsel. Stk. 2. Ved tv-overvågning forstås vedvarende eller regelmæssigt gentagen personovervågning ved hjælp af fjernbetjent eller automatisk virkende tv-kamera, fotografiapparat eller lignende apparat. Lovens regler om tv-overvågning finder tilsvarende anvendelse på opsætning af sådant apparat med henblik på overvågning.

Bestyrelsen foreslår derfor at der bliver indkøbt kameraer til lejlighedsvis opsætning. De skal ikke være sat op om sommeren. Kameraerne monteres i belastede perioder i f.eks. træer. De er forsynet med usynligt infrarødt lys og kan optage i mørke på ca. 25 meters afstand. Kameraerne sendes billeder eller film på MMS til en til foreningen indkøbt iPad.

I belastede perioden betyder det at vagtmandskabet (eget eller udefra) kan gå rundt med iPad'en og få billeder med information om placering, hver gang et kamera aktiveres.

Eller alternativt, sende informationen til iPad'en i fælleshuset, som står i telefonisk kontakt med vagtholdene.

Eller alternativt sende informationen til iPad'en, som er placeret på vagtselskabets kontor.

Et kamera koster små kr. 4.000 og en iPad koster ca. 3.000.

Derudover foreslår bestyrelsen opsætning af et nummerpladekamera i indkørslen. Kameraet skal være fastmonteret og fotografere nederste del af alle biler, der kører ind eller ud af området. Der vil således være taget rimeligt hensyn til privatlivets fred. Kameraet skal gemme billeder så et SD kort, som skal tages ud af kameraet og sættes i en PC for at aflæses, eller gennem kabler sende informationen til kontoret PC. Kablerne skal først trækkes, når det er belejligt i anden anledning, idet det ellers bliver dyrt. Et sådant kamera koster omkring kr. 1.000-3.000.

Generalforsamlingen skal afgøre:

Valg 1:

Alternativ A: Ingen kameraer

Alternativ B: 4 kameraer og en iPad

Valg 2:

Kamera i indkørslen



## **Bestyrelsen foreslår at der bliver opsat en vejbohm ved Hornbækvej**

I kraft af tidligere- og især denne vinters mange indbrud, skal generalforsamlingen beslutte, om- og hvilke tiltag foreningen skal foretage, for at mindske risikoen for gentagelser.

Bestyrelsen har allerede foranlediget opsætning af automatisk lys flere steder. Ikke kun på grund af tyveririsikoen, men også på grund af den øget komfort, det giver ved fælleshuset og værkstedsgården.

Bestyrelsen har allerede foranlediget opsætning af alarm i fælleshuset og opsætning af skilte med kameraovervågning ved alle tilgangsveje og -stier.

Mange medlemmer har foreslået opsætning af en bom ved indkørslen fra Hornbækvej. En bom vil selvfølgelig ikke være en hindring for tyverier, men vil sandsynligvis kunne begrænse organiserede banders hærgen, men vil samtidigt også medføre besværligere adgang for medlemmer. Derudover skal f.eks. politi, post, brandvæsen, renovation, naboer og vagtselskab have adgang.

Hvis der skal bom op, skal der etableres en passage for cykler og gående.

Der findes mange typer bomme.

Fra de billigste simple manuelle modeller til de dyreste løsninger, hvor porten er kameraovervåget, 3 meter høj og også hele området er indhegnet med hegn og pigtråd.

De billigste modeller er manuelle sving- eller hævebomme, hvor man kører hen til bommen, står ud af bilen, går hen og låser bommen op med nøgle eller kode på hængelåsen, med håndkraft svinger bommen til side, går tilbage til bilen, sætter sig ind og kører ind på området. Stopper bilen, går ud og lukker bommen igen. Går tilbage til bilen, sætter sig ind og kører videre. Da vi mennesker er glemsomme, kan det måske, især i dårligt vejr, være svært at huske at lukke bommen. Postdamen og renovationen har også større besvær med at passere indkørslen. Der er en del eksempler på at disse bomme bliver ødelagt med hærværk, fordi nogen prøver at vride dem til side. En reparation koster typisk kr. 15-20.000. Bommen skal kunne nå over vejen og dermed være stor. Alternativt skal der være to bomme.

De ikke allerdyreste men dyre modeller er automatiske bomme, som elektrisk åbner og lukker. De styres med nøgler, brikker, koder, fjernstyring og PC. Den model bestyrelsen har kigget på, styres med alle fire ting. Den kan indstilles til automatisk at stå åbent om sommeren. I yderperioden lukker den sent på aftenen og åbner tidligt på morgenen. Om vinteren skal den åbnes og lukkes med f.eks. brikken, man holder hen til standen. En systemnøgle koster nogle hundrede kroner, en brik ca. 40. Mister vi mange nøgler, skal der købes nyt system med nøgler til alle kr. ca. 12.000. En brik kan kodes om gratis. Bommen kan åbnes med fjernstyring fra f.eks. post- og skraldebiler. Håndværkere kan få en kode, der gælder f.eks. denne uge, hver onsdag kl 8-12 eller i dag. Skal man gennem bommen og ikke har nøgle, kan man ringe til (hvem skal det være?) og få en engangskode eller blive lukket ind direkte. Bommen skydes ind i "skoven". Den åbner og lukker 100% på ca. 22 sekunder. Hurtigere motor kan tilvælges.

En manuel bom koster omkring kr. 30.000. En automatisk bom koster med installationer etc. op imod kr. 200.000 (under kr. 1.000 per parcel).

Der skal selvfølgelig etableres en passage for gående og cyklende.

Det vides p.t. ikke, hvordan Deklarationen påvirker opsætning af bom, idet f.eks. nabo Ernsted har vejret til at passere gennem vores veje. Kan vi forlange at han og hans gæster benytter en manuel bom? En automatisk bom vil han kunne åbne og lukke fra hans ejendom.

**Valg 1:**

**Alternativ A: Ingen bom**

**Alternativ B: Bom**

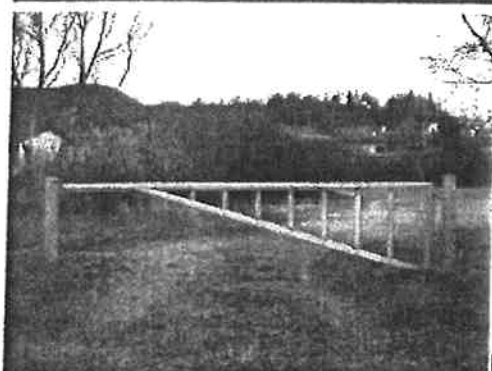
**Valg 2:**

**Alternativ C: Manuel bom**

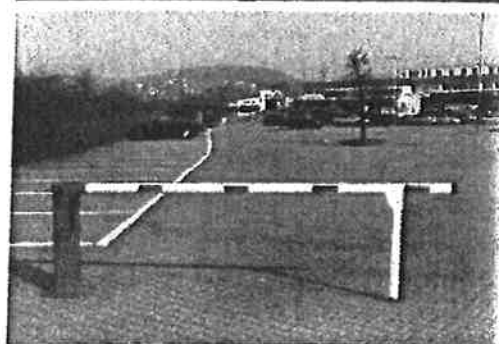
**Alternativ D. Automatisk bom**



**Automatisk skydebom**



**Manuel svingbom**



**Manuel vippebom**

## Bestyrelsen foreslår at der på forsøgsbasis bliver pålagt ny vejbelægning

H

Vores veje og parkeringer er meget hullede og fyldt med f.eks. mursten. Vi har gennem årene brugt og bruger fortsat mange penge hvert år på vedligeholdelse.

Vejene er stort set etablerede med opfyldning af (mur)sten med stabilgrus ovenpå. Efterhånden er en del af stabilgruset forsvundet.

Vejene ligger stort set under det omgivende terræn, hvilken medfører at der trækker vand ud på vejene, hvor gruset om sommeren bliver kørt op og om vinteren fryser vandet så der dannes huller.

Bestyrelsen har modtaget en del ønsker og forslag til vejforbedring. Derfor har bestyrelsen, med ingeniørbistand, undersøgt, hvilken forbedringer der er nødvendige for at få mere slidstærke og sekundært også pænere veje.

Vi har fået anbefalet forskellige løsninger.

Ingeniøren anbefaler forskellige muligheder fra stabilgrus til asfalt. En prisbillig god løsning mener bestyrelsen er at vi starter med at lægge genbrugsgrus af beton på vejene over nogle år. Derefter kan vi lægge belægningssten på gruset. Vi kan indtil der er penge til belægningssten, lave en vedligeholdelsesaftale af stabilgrusvejene.

Derfor ønsker bestyrelsen at etablere en prøvestrækning langs med Hornbækvej. Vi vil derfor afsætte kr. 50.000 til dette. Efter et par års test kan vi så vurdere, i hvilken omfang og hastighed vi kan forbedre vores vejnet.

