

GRUNDEJER- OG ANTENNEFORENINGEN "KILDESØ"

Bestyrelsens beretning for året 2012

Bestyrelsen har afholdt i alt 5 ordinære bestyrelsesmøder, og vi har valgt at fremhæve følgende fra sæsonen, der er gået:

Grønne områder

Beskæring og andre arbejder:

Bestyrelsen har ikke iværksat større arbejder i de grønne områder, da vi arbejdet med en plan for løbende pleje, se herunder.

5-årig aftale om beskæring og andet arbejde:



Bestyrelsen har i det forgangne år arbejdet på en plan for vedligeholdelse af de grønne områder. Som det har været hidtil, har vi år for år sammen med vores gartner samt efter ønsker fra beboere vurderet, hvad der skulle laves. Det er en proces, der kræver, at bestyrelsen bruger en del tid på planlægning, og vi mener ikke, at det er den optimale måde at holde anlægget på. Vi har derfor, i samarbejde med vores gartner, gennemgået hele området og foretaget en vurdering af, hvad der skal til de enkelte steder set over en femårs periode. Det har betydet, at vi nu har en plan og en aftale med gartneren, der så år for år vil udføre de aftalte arbejder. Vi har budgetmæssigt afsat 155.000,- kr. om året i fem år til dette arbejde.

Det er desværre ikke helt nok til at sikre den optimale pleje da der mangler en lugningsopgave ved de med gult markerede områder på tegningen på forrige side, men økonomien rækker for nærværende ikke længere. Med en femårig plejeplan håber vi, at de grønne områder kan holdes i en indbydende stand til glæde for både grundejere og gæster.

Der er på vores hjemmeside etableret et link til fotos med tilhørende beskrivelse, der oplyser om, hvornår de enkelte arbejder udføres. Bestyrelsen håber naturligvis, at beboerne får glæde af oversigten og det efterfølgende vedligeholdelsesarbejde. Vi afventer en fordelingsnøgle fra gartneren, så planen forventes først at være tilgængelig på hjemmesiden om 3-4 uger.

Oversvømmelse:

I starten af året var der en større oversvømmelse på stien, der løber forbi legepladsen. Grundejerforeningen iværksatte en tømning af området samt en nærmere undersøgelse af, hvad der forårsagede problemet. En inspektion med kamera viste, at et dræn til søen tilsyneladende var stoppet/faldet sammen, uden at vi dog kunne påvise, at dette stod i forbindelse med det lave område længere oppe ad stien. Kommunen har ikke dokumentation af en eventuel rørføring! Anlægning af nyt drænrør ville koste ca. 100.000,- kr., hvilket lå langt over, hvad bestyrelsen kunne stå inde for. Vi besluttede derfor at nedlægge en faskine, hvilket kunne gøres til en væsentligt lavere omkostning. Der har ikke siden været observeret problemer med oversvømmelse.

Skilte i parken:

I de sidste par år har vi haft en del uheldige hændelser i de grønne områder, såsom: biler parkeret inde på plænerne med tilhørende grillfest, teltning for natten, en hel skole der slår sig ned en formiddag med teltslagning og gravning af store huller i plænerne samt store grupper af knallerter, som larmede det meste af natten.

Foranlediget af dette har vi sat skilte op ved indgangen til de grønne områder. Skiltene er en guide til, hvordan man bruger området. Vi har haft kommunen indover samt indhentet en tilladelse fra politiet, der således vil kunne yde assistance ved tilkald. Vi var lidt i tvivl om, hvor længe disse skilte ville "overleve", men er heldigvis blevet positivt overraskede. Der var lige i starten et par hændelser med hærværk, men disse skader blev hurtigt udbedret, og skiltene står der endnu. Så vi kan håbe, at de får lov at blive stående fremover. Er det ikke tilfældet, har bestyrelsen p.t. ingen planer om at ofre flere penge på sagen.

Veje

Vedligeholdelse:

Som I nok har bemærket, er der mange tværgående revner i vores veje. Hvis disse revner ikke forsegles, er der stor sandsynlighed for, at skaderne forværres yderligere på grund af salt og sprængninger, når vandet i revnerne fryser. Bestyrelsen har indhentet to vejledende tilbud på udbedring af skaderne, så vi nogenlunde ved, hvor vi ligger omkostningsmæssigt. Pengene til dette arbejde bør jo nok tages fra vejfonden (med mindre der opnås anden aftale med kommunen – se sidste afsnit), men det betyder så, at vi reducerer vores opsparing, der skal bruges den dag, vejene for alvor skal renoveres (ny belægning). På sidste generalforsamling var vi inde på det dilemma, at vi "kun" sparer kr. 100,- op om året, men at det forventede beløb snarere må forventes at ligge i størrelsesordenen kr. 400,- sparet op over en 20-30 årig periode. Dette forventede beløb er fundet i en artikel på internettet. I forbindelse med

udarbejdelse af denne beretning er der søgt på internettet for at finde indikationer på priser for udlægning af asfalt, men det er åbenbart ikke noget, man rutter med. Kortene holdes tæt til kroppen. Der var dog en norsk diskussionsweb, hvor priser på mellem 100-150 norske kroner/m² for et slidlag blev nævnt. Omregnes dette til vores forhold med ca. 2.1 km vej med en gennemsnitsbredde på 4,5 m = 9450 m². I runde tal 10.000 m² til en pris af 100DKK/m² lander vi på 1MDKK ~ 62000DDK/parcel. På vejfonden har vi i skrivende stund ca. 352.000,- stående, så der mangler altså 648.000,-, for at vi er dækket ind. Da det er umuligt at vide, hvornår vejene skal repareres, kan man kun gætte på, at det måske er om 10-20 år (forudsætter nok, at omtalte revner forsegles snarest). Ved 20 år skal der altså opspares 648.000/159 ~ 32.400/år fra nu af eller det dobbelte af, hvad vi sætter til side. Beregningen tager ikke hensyn til prisudvikling og inflation, så beløbet må forventes at være større. Er det tidligere end 20 år, bliver det kun værre. Alt i alt er der noget, der kunne tyde på -med de mange usikkerheder, der er ved beregningen in mente - at de førømtalte 400,-/parcel nok ikke er helt hen i vejret.

Så grundejerforeningen må indstille sig på, at enten skal der foretages en væsentligt større hensættelse fremover, eller den enkelte grundejer skal indskyde et meget stort beløb, når reparationen til sin tid skal udføres. Skal grundejerforeningen ud at optage lån, må det forventes, at der skal kautioneres for dette lån, og det falder tilbage på den enkelte grundejer. Alternativt kan der være en mulighed for, at man via Parcelhusejernes Landsforening (PL) kan optage lån, der er kommunalt garanterede, men det kræver selvfølgelig, at grundejerforeningen melder sig ind i PL.

Når dette er nævnt, er der selvfølgelig ingen der siger, at der nødvendigvis skal udlægges helt nyt slidlag, men man kan måske nøjes med delvise reparationer. Så bestyrelsen vil i 2013 indhente tilbud på, hvordan man billigst muligt får vejene til at holde de næste 30-40 år. Men grundejerforeningen er under alle omstændigheder nødt til at forholde sig til problematikken om en eventuel underestimeret hensættelsesordning, da vi har pligt til at holde vejen i en sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.

Endvidere foreslår bestyrelsen (se regnskabet), at overskuddet for 2012, ca. 80.000,- kr., overføres til vejfonden. Vi er således dækket ind med "ekstra indskud" for de næste 4-5 år, således at en evt. kontingentstigning eller omprioritering af udgifter kan udskydes tilsvarende.

Overenskomst med kommunen:

Bestyrelsen har endvidere boret videre i sagen omkring det "genfundne notat" (man kommer til at tænke på Matador), eller i vores tilfælde, overenskomst med kommunen omkring glatførebekæmpelse og vedligehold. Kommunen har ikke opsagt overenskomsten, så i følge denne "forestår Ølstykke kommune vedligeholdelsen af snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse jf. regulativet om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje og stier" samt "vedligeholdelse på vejene i det omfang de er belagt med asfalt, brostensbelagte overkørsler, kantsten der er udført i brosten, fortovsarealer der er belagt med SF-belægningssten samt vejbrønde der er beliggende i kørebaneområdet". I følge regulativet om vintervedligeholdelse er vores vejtyper undtaget glatførebekæmpelse, så man kan ikke sige, at vi uretmæssigt har afholdt udgifter til snerydning og saltning, da kommunen under alle omstændigheder ikke ville

have vintervedligeholdet vores veje – smart! Noget andet er så den generelle vedligeholdelse, og her mener vi, at kommunen har anerkendt deres ansvar i forhold til overenskomsten. I skrivende stund håber vi at få en dialog med kommunen vedrørende forsegling af revnerne i asfalten, og så må vi se, hvad det ender med. Kommunen har gjort os opmærksom på deres skræbete budgetter, så vedligehold af vores veje vil ikke nødvendigvis blive prioriteret. På grund af overenskomsten er det bestyrelsens opfattelse – og nu tilsyneladende også kommunens - at ansvaret for vedligeholdelse af vejene ikke er overgået til grundejerforeningen. Ifølge den opdaterede vejlov for overdragelse af veje som private fællesveje - og dermed vedligehold - kan kommunen ikke overdrage vejene, hvis de står til at skulle vedligeholdes. Vi har dog fået overdraget vejene, da de var i en bedre stand, end de er dag, men altså ikke vedligeholdelsen. Hvordan det forholder sig rent juridisk i forhold til vejloven, skal bestyrelsen ikke udtale sig om, men kommer vi ud i en tvist med kommunen, kan det blive nødvendigt at indhente juridisk assistance. Bestyrelsen håber naturligvis, at vi kan indgå en fornuftig aftale med kommunen, så vi kan undgå juridiske tovtækkerier. Kommunen vil formodentlig opsige overenskomsten den 1. januar 2014 med virkning fra 1. januar 2015, så aftalen er gældende de næste 2 år.

Grundejer- og antenneforeningen Kildesø samler affald

2012 samlede nogle få af grundejerforeningens medlemmer igen affald i området. Vi var som nævnt ikke mange, men formåede da at komme rundt omkring det meste. Det er en øvelse der ikke tager mere end et par timer og som bidrager til, at vi får fjernet det synlige affald i området. Vi er tilmeldt Naturfredningsforeningens arrangement igen i år, og det afvikles den 21. april, kl. 11.00-13.00 med start fra den gamle legeplads. Der er forfriskninger til deltagerne.

Snerydning

Vi har heldigvis ikke haft så streng en vinter med megen sne, så budgettet ser ud til at kunne holde. Vi har i år bedt entreprenøren om at holde lidt igen med saltning og rydning i forhold til forrige sæson. Det betyder selvfølgelig, at der ikke i samme grad kan ryddes/saltes i bund, men det må vi så leve med. Budgettet vil ikke kunne rumme en mere intensiv glatførebekæmpelse. Entreprenøren var ellers startet ud med den intensive behandling, da han fejlagtigt troede, at han havde ansvaret ved de juridiske konsekvenser som følge af en ulykke forårsaget af mangelfuld glatførebekæmpelse. Egedal Kommune har overdraget ansvaret til hver enkelt grundejer, og dette ansvar kan ikke overføres til tredjepart uden kommunens godkendelse. Så hver enkelt grundejer kan gøres juridisk ansvarlig, uanset om der ryddes eller ikke. Snerydning og saltning vil fortsætte til næste år efter samme model, medmindre generalforsamlingen beslutter noget andet.

Manglende kontingentindbetalinger

Al gæld er indbetalt, og vi venter i skrivende stund på at advokaten udbetaler det skyldige restbeløb til grundejerforeningen.

Overholdelse af Lokalplanen

Som nævnt i sidste års beretning foranledigede en strid om hegning mellem 2 grundejere, at kommunen blev gjort opmærksom på, at andre grundejere har hegnet i strid med lokalplanen.

Det har nu medført, at 11 grundejere er kontaktet af kommunen med henblik på enten at lovligøre hegningen, ansøge om dispensation eller at dokumentere, at hegningen er lovliggjort via en dispensation.

Økonomi

Nyt regnskabssystem:

Som I alle forhåbentligt har bemærket, vil vi fremover håndtere kontingentopkrævning og bogføring via et regnskabsprogram med navnet ForeningLet (<https://www.foreninglet.dk>). Det er koblet op mod en database på internettet og indeholder forskellige moduler.

Regnskabsmodulet vil være en stor gevinst, da der bl.a. kan vises balance og diverse rapporteringer til at understøtte årsregnskabsudarbejdelsen. Det vil også gøre det ulige nemmere i fremtiden at overdrage kassererhvervet. Kontingentopkrævning foregår via NETS, hvilket dermed sparer især kassereren for en hel del arbejde med at udskrive og omdele girokort, rykkere osv. Det er naturligvis ikke gratis og koster hvert år ca. 4000,- kr., NETS inklusive, plus 2400,- kr. for en netbanksordning der sikre, at udbetaling kun kan ske med formandens digitale godkendelse. Vi sparer så ca. 900,- kr. på girokort og anden administration, så alt i alt en merudgift på ca. 5300,- kr. Det synes vi i bestyrelsen er en meget rimelig omkostning, når man tænker på hvor meget arbejde, der spares. Når man tilmelder sig ForeningLet, oplyser man sin mailadresse, og det betyder endvidere, at vi nu kan udsende materiale til alle medlemmer, så vi også her kan spare en masse papir og omdelingsarbejde. Så summa summarum kan man sige, at grundejerforeningen for alvor har koblet sig på den digitale motorvej.

Bank:

Vi har i årets løb skiftet bank fra Nykredit til Danske Bank. Det har flere årsager:

- Vi har fået en bedre forrentning på indestående på vejfonden (hvilket bestyrelsen blev bedt om at kikke på ved sidste generalforsamling)
- Vi kan nu betale fakturaer via netbank, hvilket letter kassererens arbejde og sparer omkostninger (tidligere 20,- kr./faktura i Nykredit)
- Stor utilfredshed med afvikling af betalinger hos Nykredit

I disse "gebyrtider" skal det dog understreges, at omkostningerne til Danske Bank kan stige, selvom vi ikke d.d. har modtaget nogen varsler fra Danske Bank og at de telefonisk har bekræftet, at der ikke for nærværende er ekstra gebyrer undervejs.

Vejfond:

Det hensatte beløb på Vejfonden er sat ind på en Top rente konto til en fast rente på 1,75 % ved en binding på 2 år. Da vi er en forening, kan vi ikke få en højere rente. Vi er blevet anbefalet kun at binde renten i 2 år, da der i disse tider hurtigt kan komme en renteforhøjelse, vi i givet fald ikke ville kunne drage nytte af. Bindningen betyder, at der ikke løbende kan overføres penge til kontoen (hvilket formentlig har noget at gøre med bankens garantiforpligtigelser og balancer mellem ind-/udlån). Kassereren har derfor ikke umiddelbart en løsning på, hvad vi så gør med de årlige indbetalinger til vejfonden andet end at lade dem figurere i driftsbudgettet, indtil ny aftale med banken kan indgås. Der kunne evt. oprettes en midlertidig konto, men det koster ekstra gebyr og der er højst sandsynligt ingen forrentning.

Overskud:

Som tidligere nævnt foreslår bestyrelsen, at overskuddet på ca. 80.000,- overføres til vejfonden. Overskuddet fremkommer primært ved, at vi i 2012 har tilbageholdt arbejder i de grønne områder på grund af arbejdet med en plejeplan.

Antenneanlæg

Vores antenne net har kørt rimeligt stabilt. Grundejere, som havde fejl på stikledningen, har hurtigt fået hjælp.

Vi har fået god kontakt med YouSee efter igen at have fået ny kontakt person.

Antenne gruppen havde ved et møde planlagt at finde ud af, om antennenettet er i brugbar stand, og om priserne på vores grundpakke er for høj. Efterfølgende har vi så talt med Dansk Kabel TV og YouSee og fundet ud af, at antennenettet er i en god forfatning og kan køre efter det nuværende udbud fra YouSee. Priserne på grundpakken er steget, men kan ikke umiddelbart findes billigere hos andre udbydere med det antal kanaler, der er i pakken på nuværende tidspunkt.

Jan har haft flere samtaler med vores kontaktperson hos YouSee vedr. antennenet samt priser på TV-pakken og internet. Priserne på TV-pakken kan ikke presses yderligere ned. Mht. vores antennenet og internet vil vores kontaktperson gerne aftale et møde for gennemgang af pris og opgradering. Et møde vil blive aftalt medio februar 2013.

Prisen på grundpakken, der allerede steg sidste år, er årsagen til, at bestyrelsen foreslår en kontingentstigning på 400,- kr. Prisen på grundpakken var i 2010 ca. 98.000,-, 2011 ca. 147.000,- og i 2012 ca. 163.000,-. Altså en stigning på 65.000,- kr. fra 2010 til 2012, hvilket bør udløse en kontingentstigning på $65.000/159 = 409,-$ kr. $\sim 400,-$ kr./husstand. Øger vi ikke kontingentet, er der kun 3 steder at hente pengene, enten fra de grønne områder, droppe snerydning eller tage dem fra overskuddet. Overskuddet dækker kun for i år, så næste år vil vi stå med samme problematik.

Jan (fra bestyrelsen) har indgivet et forslag til bestyrelsen om at lave en antennefond, så vi kan spare op til vedligeholdelse af antennenettet. Bestyrelsen vil i år tage stilling til, om den vil fremsætte forslaget i forbindelse med næste generalforsamling. En udskiftning af antennenettet bliver sikkert en bekostelig affære og skal formodentlig ske inden for en kortere årrække, så hvis en fond skal give mening, skal der nok påregnes en årlig opsparing i omegnen af 300-500,- kr. Det vil bestyrelsen prøve at vurdere i indeværende år.

Opsummering

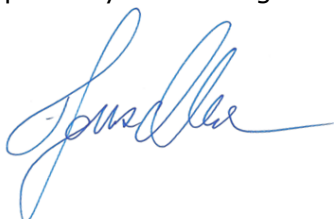
Det tegner til, at der nærmer sig nye udgifter i horisonten. Grundejerforeningen har allerede et relativt højt kontingent, vil nogen sikkert mene, men det skyldes ikke mindst, at vi har de store grønne områder, der jo lægger beslag på ca. halvdelen af driftsbudgettet. Det er bestyrelsens holdning, at de grønne områder er kommet for at blive, og at vi bliver nødt til at holde beplantningen i skak for at kunne bevare området unikke helhedsindtryk og herlighedsværdi, hvilket understøttes af den plejeplan vi har sat i værk.

Vejenes tilstand forværres år for år og må forventes at skulle have en større hovedreparation på et tidspunkt. Det er ikke bestyrelsens opfattelse at foreningen lægger nok til side, således at en reparation kan gennemføres uden ekstra indbetaling fra medlemmerne. Vi har dog ikke tilstrækkelig viden til at udtale os skråsikkert, så i indeværende år vil vi forsøge at skabe et overblik.

Med den hastighed hvormed den digitale motorvej fornys, både teknisk og indholdsmæssigt, er det langt fra sikkert, at vores fællesantenneanlæg kan følge med. Det er noget, vi er nødt til at forholde os til, og det kan betyde, at endnu en udgift truer. Men indtil videre ser det ud til, at vi er nogenlunde med.

En af betingelserne for at vores nuværende kasserer sagde ja til posten var, at arbejdsgangene blev forbedrede/forenklede. Det er nu sket ved, at vi har skiftet bankforbindelse, og at vi har anskaffet et bogholderisystem, der udover bogføring også indeholder et kontingentopkrævningsmodul. Vi forventer, at det vil medvirke til at arbejdsbelastningen kan reduceres væsentligt i de kommende år, ligesom vi står med en "kasserer pakke", der nemmere kan overdrages, når/hvis dette skulle komme på tale en gang i fremtiden.

Med venlig hilsen
på bestyrelsens vegne



Formand: Jens Munk, Gefionsvej 9
Kasserer: Niels Hansen, Gefionsvej 2
Sekretær: Vibeke Van Espensen, Bragesvej 9
Grønne områder: John Martinussen, Runevej 7
Antenneanliggender: Jan Leo Nielsen, Jættevej 5