



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Formandens beretning 2015/16

(Oktober 2016)

Formandens beretning 2015/16.....	1
Bestyrelsens sammensætning det forløbne år.....	1
Ejerlauget	2
Ophævelse af tvang om bunden aftagelse af TV-signal	2
Lækage, rørskade under vejbelægning ved D433.....	3
Ny gaskontrakt.....	3
Lækage, med vandskade, som følge af def. automatisk udluftning, udskød rørisolering	3
Boligejer	4
Fællesskabet.....	4
Grønne områder.....	5
Arbejdsdage	5
Veje	6
Kloakker	6
Økonomi.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Kontakt til bestyrelsen	7

Bestyrelsens sammensætning det forløbne år

Efter sidste generalforsamlingen i 2015 blev bestyrelsen i maj 2016 nød til at rekonstruere sig og består nu af følgende personer:

Formand:	Peter Bøgebjerg	På valg i 2016
Næstformand:	Hans Peter Bork	På valg i 2016
Kasserer:	Michael Eiland	Valgt for 2 år i 2015
	Morten L. Hansen	På valg i 2016
	Iben Herskind Olsen	På valg næste år i 2017
Suppleanter:	Annemette Barsøe	Valgt for 1 år i 2015
	Ledig	Valg for 1

Det har haft en stor betydning for arbejdet i bestyrelsen, at vi i år har mistet foreningens formand gennem mange år, Erik Lawaetz, og at vi dermed skulle fordele de opgaver Erik varetog for foreningen. Men vi har fundet en ny fordeling på arbejdes opgaverne og fordelt opgaverne, og på trods af et stort arbejdspress for mange på jobbet synes jeg alle har ydet en super indsats for grundejerforeningen i deres sparsomme fritid.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Jeg vil gerne takke hele bestyrelsen for en stor arbejdsindsats, og for rigtig godt samarbejde i det forløbne år!

Ejerlauget

Ejerlauget har i skrivende stund endnu ikke haft generalforsamling, men budgettet forventes at blive på niveau med sidste år, og alt tyder på at der vil kunne ske en lille ændring i antennebidraget pga. indeksregulering.

Ophævelse af tvang om bunden aftagelse af TV-signal

Allerede i oktober 2015 var der "rygter" omkring hvad der ville komme af ændringer i forbindelse med loven om antenneanlæg. Det endte ud i en lovændring med virke pr 1/6-2016. Herefter tog Ejerlauget kontakt til vores signalleverandør "Yousee" for at få et møde omkring hvad ændringer ville få af betydning for os. Møde med Yousee blev holdt i september.

Den nye lov stiller krav til, at det skal være muligt at modtage signal fra DR. Teknisk set kan dette i dag opnås ved at modtage signalet via "telefon-stikket", og derfor er Ejerlauget, ved lov, ikke forpligtiget til at skulle levere antennesignal. Så hvis der på demokratisk vis kan opnås enighed om, at nedlægge driften af en fælles forsyning af antennesignal, er det nu muligt at lukke for antenneanlægget. Når løbetid på kontrakt der er indgået med signalleverandør udløber. Dette vil dog fjerne muligheden for at få bredbånd via fællesanlægget.

Ejerlauget arbejder på og overvejer at indgå en ny aftale der splitter koblingen mellem TV leverancen og bredbånd leverancen fra Yousee.
som vil betyde at man stadig vil kunne modtage bredbånd fra Yousee hvis man ønsker at opsiges aftalen om leverance af TV signalet via foreningens antenneanlæg.

Men det betyder ikke at man kan, nu og her, slippe for tv leverancen og for at betale til antenneanlægget. For aftaler der allerede er indgået med en tv-distributør gælder loven først ved aftalens udløb. I ejerforeninger med antenneanlæg er der fortsat krav om at der betales bidrag til fælleskassen til anlægget for tv-distribution, det er kun selve abonnementet til tv-pakken og verdens tv man kan slippe for hvis det ønskes.

Det vil sige at der kan være et administrationsgebyr på op til 100 kr. årligt, samt at man herudover også skal være med til at dække udgifter til elforbrug, reparationer og fornyelse eller ændringer af komponenter.

Beboere i Ejerlauget har, efter indgåelse af en ny aftale, mulighed for at kontakte Ejerlaugets administrator for at bede om fritagelse for modtagelsen af signal fra yousee. Det vil dog i sidste ende udfordre den pris aftale som er indgået med yousee om "en vis størrelse" i foreningens anlæg. Yousee vil ikke komme med et konkrete svar, på hvad et stort frafald vil betyde for pris aftalen.

Dog oplyser Yousee at en reduktion i modtager, til en vis grænse, vil mindske de fremtidige opkrævninger.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Læs mere her: <http://www.recordere.dk/2016/05/loven-frit-tv-valg-vedtaget/>

Vi har spurgt ind til om det er teknisk muligt at have en andre signalleverandører sideløbende i samme antennekabel. Den mulighed for findes ikke for nuværende da bredbånd leveres på tv båndet.

Hvis der indgås en ny aftale vil foreningens medlemmer kunne benytte sig af særlige tilbud, bl.a. besparelser på bredbånd og Yousee boksen. Men der vil komme mere information fra ejerlauget hvis en ny aftale bliver indgået.

Endelig skal jeg huske at nævne at Yousee, slukker for radio signalet via antenneanlægget, fra februar 2017.

I kan læse mere på forenings FB eller <http://www.recordere.dk/2016/09/yousee-taet-paa-fm-sluk/>. Yousee kan kontaktes for en alternativ løsning med stueantenne.

Lækage, rørskade under vejbelægning ved D433

Det var en tæring som følge af dårligt udført arbejde tilbage fra byggeriets opførelse, som forårsagede at der var gået hul på varmerør.

Da endeligt det lykkedes at lokalisere lækagen, påbegyndte forberedelse til udbedring af skaden. Stedet hvor skaden skete, var medvirkende til, at det kom til at berøre alle i Ejerlauget. Det var derfor vigtigt at man fandt en certificering smed som kun svejse rørene

Uheldigvis skete det som kan ske ved denne type arbejder, at der opstod en "gasboble" under svejsning. Denne type fejl i svejsningen ses først ved arbejdes afslutning.

På stedet blev der truffet beslutningen om at den gamle samling skulle fjernes og en ny etableres. Dette arbejde blev planlagt til dagen derpå.

Ny gaskontrakt

I indeværende regnskabsår er der igen forhandlet gaskontrakt, vel og mærke inden udløb af den eksisterende. Der købes igen naturgas med fastprisaftale, og den nye aftale skulle give en årlig besparelse på gaskøb på cirka 94.000 kr. årligt (ved normalårsforbrug på 239.000 m³ gas). Aftalen gælder fra 1/3-2016 og i 4 år.

Varmeforbrug i sidste sæson, 2015/16 var igen meget mild lig året før.

Lækage, med vandskade, som følge af def. automatisk udluftning, udskød rørisolering

I en af de andre foreninger som er med i Ejerlauget, har der været en lækage i en udluftere med en vandskade som følge. Første tilbagemelding var, at de alle står for at skulle skiftes. Der blev hyret en rådiver for at undersøge forholdene, og for at skabe det fulde overblik.

Planerne om efterisolering af fjernvarmerørene er genoptages, men der forventes ikke nogen beslutning før rådgiver har meldt ud omkring automatiske udluftere.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

På budget for vedligeholdelse i 2016, var der afsat 70.000 kr. Og lækage ved D433 kostede 105.000 kr. Første tilbud på udskiftning af automatiske udluftere er på 130.000 kr. Budget for ejerlauget, herunder vedligeholdelse, i 2017 er som nævnt ikke endeligt vedtaget. Men med disse beløb i spil fik dette betydning for at den tidligere opgave med efterisolering af varmerør blev udsat. Det tilbud som for nu er tilvejebragt er på cirka 544.000 kr..

Da planerne betyder at der skal skaffes adgang til lofterne i rækkehusene og at varmerørene skal være tilgængelige på lofterne. Betyder det at fordi de bruges til opbevaring, at *alle* skal garantere at deres lofter, inden arbejdet påbegyndes har fri passage på gangbroen og at der er fri adgang til varmerørene!

Dette er en forudsætning for at efterisoleringen kan gennemføres, derfor skal der arbejdes yderlig med denne plan. Vi vil på baggrund af de udsagn fremlagt på sidste generalforsamling, gå i dialog om indholdet i arbejdsbeskrivelsen inden igangsættelse.

Boligejer

Som privat boligejer i 1DO er der stadig nogle fælles bestemmelser for det område vi som boligejer har forpligtelser for, disse er deklARATIONEN, vedtægterne og ordens reglerne.

Grundejerforeningen og medlemmernes forpligtelser, hvad er dette for en størrelse og hvad er meningen det skal give os alle.

Formålet med §4 er at skabe en enighed om hvordan vores område skal fremstå og for at bevare en form for ensartethed i bebyggelsen. Med sine fordele og ulemper.

I et område med 96 husstande er der altid variationer, og det skal der også være plads til, men samtidig er der et behov for at holde på ensartetheden og det fælles udtryk der skal være i området.

På foreningens hjemmeside ligger der under "Velkomstmappe/Godkendte ændringer" alle godkendte forslag. Hvis der ikke her ligger noget omkring den ændring/ udskiftning der påtænkes udført på Jeres ejendom, bør I rådføre Jer med bestyrelsen.

Bestyrelsen vil altid være til rådighed for en snak med Jer, omkring hvilken ændringer der skal godkendes på en general forsamling og hvilken der kan udføres uden yderlige tiltag.

Fællesskabet

Har over sommeren været sat på sine prøver og dette gav nogle udfordringer i bebyggelsen med at værne om at vi alle skal være her, både ferieramte og de der er tilbage som skal arbejde.

Derfor vil vi gerne, igen, slå et slag for at man husker sine omgivelser når der skal holdes socialt samvær i sommer varmen. Så dem, der ikke er inviteret, også kan nyde de lyse aftner.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Bestemmelserne for parkering i området er meget klare og det er derfor nødvendigt at skabe en forståelse for at bl.a. Campingvogne ikke kan have et længerevarende ophold på den fælles parkerings plads. Alt andet end biler skal køres i opbevaring, hvis det ikke kan stå på egen parcel.

Sommer varmen har også betydet at nogle af de kære dyr, som er en del af husholdningerne i mange hjem, har været til gener for de øvrige beboere. Vi skal derfor henstille til at man ikke lader sit husdyr hold løbe løst rundt i bebyggelsen men holder dem i egen bolig eller have. Vis hensyn til at de øvrige beboere måske ikke vil have kat i deres hjem eller have.

Grønne områder

Det var i år, at vores kontrakt på vedligeholdelse af de grønne områder skulle fornyes, og vi har valgt Grønvækst som leverandør for den næste periode. Og som med alle nye samarbejdes partner kommer der altid noget som vi ikke lige fik aftalt helt på plads, og der er behov for nogle små justeringer i vedligeholdsplanen, og sikre os at vi får den gennem set en gang til.

Vi har siden aftalen blev indgået, brugt Grønvækst til at udføre små ekstra opgaver, som reetablering af en bom der have været udsat for hærværk og udskiftning af et dårligt fodhegn ved stien ud til søen. Der er blevet etableret 3 opsamlings stativer til hundeposer. Og opsat nye pæle med skiltning om opsamling af deres efterladenskaber.

Vi har dog stadig et par udestående opgaver der ikke er løst endnu, bl.a. at en del af træerne langs med Kirkeleddet, som det blev vedtaget på generalforsamlingen i 2014, skulle fældes efterhånden som der er økonomi til det, vil vi fortsætte med fase 2 af dette arbejde samt vurdere, hvad skal plantes i stedet for længere inde på græsset eller i skel.

Så der arbejdet med ændring at den lille legeplads i klyngehusene. Som der nu ligger en pris på at få omlagt til græs areal, så der på sigt kan etableres en små børns legeplads. De 25.000 kr. som på sidste års generalforsamling blev afsat, kunne ikke slå til.

Bestyrelsen overvejere stadig den bedste løsning for etablering af vandaflledning foranstaltninger ved 431- 413. Udvidelser af sti bredden i Kirkeleddet.

Men som alle ved er der altid noget der ændre på opgavernes rækkefølge. Og efter forårets hærværk på den store legeplads er vi tvunget til at ofre penge på etablering af en ny kant omkring legepladsen. Og i den anledning vil vi gerne gøre alle boligejer opmærksom på at de kan gøres økonomisk ansvarlig for de skader man påføre områdets arealer og genstande.

Arbejdsdage

Som altid har vi haft to arbejdsdage i årets løb, og vi vil selvfølgelig gerne sige tak til de trofaste, der møder op hver eneste gang, og til de få nye ansigter vi har set i årets løb.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Fremmødet på disse arbejdsdag er ikke imponerende, men vi håber at tilslutningen kan blive større og tillukke et breder udvalg af ejer, hvis vi laver nye typer af opgaver.

Det sætter selvfølgelig sine grænser for, hvad der kan udrettes på sådan en dag, når vi ikke er flere til at løfte opgaverne, og det er rigtig ærgerligt, fordi vi dermed skal bruge flere penge på at få opgaverne løst, for at vores fællesarealer ikke forgår.

Det er, blev foreslået, at i stedet for at man som i dag modtager betaling for at deltage, så skal man fremover i stedet for *betale* for *ikke at deltage*. Men foreningen skal gøre noget for at holde området pænt i fremtiden og da vedligehold af området vil kræver enten øget udgifter til indkøb af assistance eller ved en øge udgifter til deltager udbetalingerne, for deltagelse på havedagen, så vil det i sidste ende betyde en øget udgift til vedligehold af de grønne områder.

Derfor håber vi at der kan blive enighed om en forøgelse af indbetalinger til vedligehold, som vil blive tilbage betalt som deltager bidrag, til de husstande der stiller op på arbejdsdagen.

Veje

I 2014 vedtog vi at udskifte chikanerne med vej bump, og vi har modtaget en godkendelse fra kommunen. I godkendelsen hedder det, at vi har tilladelse til at etablere 20 km/t bump med en afstand på 20-50 meter, og at der skal skiltes ifølge politiets anvisninger.

Vi har arbejder videre med opgaven sammen med vores rådgiver, således at det kan integreres i opgaven med at renovere vejene. Hartvig Consult vil senere på mødet fortælle om deres rapport.

Da projektet ikke har, kunne skydes i gang endnu, har det også være nødvendigt at lappe asfalten ved indkørslen til klyngehusene, da standen var så dårlig at der skulle gøres noget nu.

Vi håber at vi i år kan træffe en beslutning om opstart af projektet, inden for de økonomiske rammer, foreningens opsparinger i vejfonden nu rummer.

Kloaker

Hartvig Consult har haft materialet fra Dansk Kloak TV, både i form af 2 mapper med hele rapporten, og en harddisk med samtlige videooptagelser til gennemsyn og har udarbejdet et oplæg til forbedringer på området.

Skønt store dele af afløbs systemerne ser pæne ud, er der stadig behov for akut udbedringer af de områder der har scoret højest. Og derfor anser vi det som et tiltag der skal startes op her i budget året 2016/2017.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Og bestyrelsen ønsker at gå videre med samarbejdet med Hartvig Consult omkring udbedring og reparation af afløbsnettet, brønde og dæksler. Inden for de økonomiske rammer, foreningens opsparinger nu rummer.

Økonomi

Regnskabet viser ved regnskabsårets afslutning et resultat på kr. 381.750,-.

Udover de kr. 60.000, der er overført til vejfonden de øvrige år, overføres i år yderligere kr. 115.200, som er et resultat af den forøgelse af opsparing, der blev vedtaget sidste år.

Overskud på kr. 206.550,- efter overførelse til Vejfonden er bedre end budgettet, idet vi ovenpå de tidligere års regnskab havde budgetteret med et underskud på 40.500.

For at få overblik over vejenes stand og planer, er der blevet brugt ca. 80.000 fra vejfonden.

Ligesom sidste år bliver jeg desværre nødt til at nævne, at vi fortsat har nogle ganske få grundejere, som til stadighed enten helt glemmer at betale kontingent til foreningen, eller bare betaler for sent. Det giver en hel del ekstra arbejde, både for vores kasserer, og for vores bogholder, og vi kan kun opfordre de få grundejere til at få bragt det i orden

Kontakt til bestyrelsen

Flere af jer har heldigvis benyttet sig af det i årets løb, og vi vil gerne fortsat opfordre til, at I henvender jer til bestyrelsen, så vi løbende får taget hånd om tingene, enten ved at kontakte en af os personligt, eller ved at skrive til os på bestyrelsen1do@gmail.com.

Indtil videre vil vi fortsætte med at omdele et nyhedsbrev et par gange om året; men husk at vi stadigvæk har hjemmesiden, hvor I selv kan gå ind og tilmelde jer vores nyhedsbrev, hvis I ønsker at modtage det på email. Parallelt med hjemmesiden forsøger vi også fortsat at opretholde en nyhedskanal på Facebook, for de som synes det er nemmere.

Adresserne er fortsat:

- Hjemmeside: www.1do.dk
- Facebook: www.facebook.com/1doBaastrup

Til sidst vil jeg som formand gerne endnu engang takke bestyrelsen for den store arbejdsindsats i årets løb og for et rigtigt godt samarbejde!

På bestyrelsens vegne

Peter Bøgebjerg
Formand