

Bestyrelsesberetning for året 2008 for GF Gyldenstensvænge Nord

Præsenteret på den ordinære generalforsamling afholdt 28. maj 2008 på Langes Magasin i Frederikssund

Så er vi endelig kommet i gang med arbejdet med opstarten af GF Gyldenstensvænge Nord. Der har været lidt tvivl omkring navnet af GF men ifølge de originale vedtægter hedder vi altså GF Gyldenstensvænge Nord.

Vi har i bestyrelsen valgt at invitere lejere med til generalforsamlingen så de også kan se hvad der foregår. De har dog jvf. vores vedtægter ikke stemmeret på generalforsamlingen, men vi lytter dog meget gerne til deres synspunkter og de/I er velkomne til at deltage i debatten.

Bestyrelsen

Bestyrelsen blev sammensat ved den ekstraordinære generalforsamling der blev afholdt 22. januar 2008. På 1. bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig således.

- Formand: Bruno Harald Philipson, nr 11
- Næstformand: Bo Pedersen, nr. 75
- Mette Fris, repræsentant for Areea, lejere og usolgte boliger
- Yasmin Abboud, nr. 21
- Jan Heiby, nr. 29, sekretær
- Lis Reng Jensen, nr. 61 Kasserer og suppleant
- John M. Petersen nr. 25, suppleant

Vi har valgt at man sidder for en 2 årig periode, forskudt således næstformand og formand eller formand og kasserer ikke afgår samme år.

- o Formand vælges i lige år (Bruno)
- o Næstformand vælges i ulige år (Bo)
- o Kassere er på valg i ulige år (Lis Reng)
- o Sekretær er på valg i lige år (Jan)
- o Bestyrelsesmedlem 1 er på valg i lige år (Yasmin)
- o Bestyrelsesmedlem 2 er på valg i ulige år (Mette)
- o Bestyrelsesmedlem 3 er på valg i lige år (Jan)
- o Suppleant 1 er på valg i lige år (Lis Reng)
- o Suppleant 2 er på valg i ulige år (John)

Bestyrelsen har d.d. afholdt 3 bestyrelsesmøder og er desværre kommet lidt sent i gang, hvorfor der har været en hel del af se til den sidste tid. Endvidere, er der fortsat en del ting der mangler at blive færdiggjorte i området så vi keder os bestemt ikke.

Vi har i bestyrelsen valgt at suppleanternes rolle er på lige fod med de andre bestyrelsesmedlemmer, hvorfor de deltager i alle bestyrelsesmøder og endvidere har stemmeret. Dette gør at vi i bestyrelsen får en god debat med synspunkter der meget godt, tror jeg, repræsenterer alle beboere i vores GF.

Grunden til at dette ikke kommer med i vedtægterne som en vedtægtsændring er at det i praksis ikke betyder noget og desuden er noget besværligt og dyrt at få foretaget vedtægtsændringer. I første omgang udlader vi derfor dette. Med tiden når der er flere pkt. der skal med i vedtægtsændringer kan vi foreslå dette bliver udført i praksis.

Lis Reng Jensen har efter 2. bestyrelsesmøde valgt at trække sig fra bestyrelsesarbejdet og fra posten som kasserer, hvorfor der står en post ledig som suppleant og en post som kasserer ledig. Så disse poster skal begge besættes her i dag.

Det skal ikke være nogen hemmelighed at der har været samarbejdsvanskeligheder i bestyrelsen og vi skal ligesom alt nyt først skal igennem en indkøringsfase med små finjusteringer før det kører nogenlunde optimalt. Bestyrelsen nu endelig er kommet i gang med arbejdet og har efterhånden fundet et godt samarbejde med alle.

Så har vi talt om at vi fremover vil få lavet en velkomstmappe samt et sæt retningslinjer for beboerne således man bliver taget godt imod af GF når man flytter herud og endvidere bliver bevidst om vores fællesskab og retningslinjer for området.

Til sidst omkring bestyrelsen arbejde, vil jeg godt opfordrer Jer til at komme med ris og gerne ros til bestyrelsen så vi i fremtiden kan arbejde på at blive bedre og I får mulighed for at få luft. Jeg vil meget hellere have tingene ud i en dialog med de involverede frem for der bliver snakket i krogene eller man surmuler over vi ikke gør tingene godt nok. Send os en mail eller lad os mødes over en af hækkene til en lille snak.

Forsikringsforhold

Pt. står vi i bestyrelsen uden ansvarsforsikring og uden erhvervsforsikring, hvorfor vi i dag skal have valgt hvorledes og hvor vi i fremtiden skal forsikres. En ansvarsforsikring er kort sagt dækkende for bestyrelsen såfremt vi træffer en beslutning der påvirker GF negativt og sikrer at vi ikke hæfter personligt. En erhvervsforsikring dækker GF ansvar overfor personer udefra der kommer til skade på vores fællesarealer grundet vi ikke har vedligeholdt arealerne og legepladsen ordentligt.

Vi har undersøgt forskellige tilbud fra diverse forsikringsselskaber og præmierne for bestyrelsesansvar, erhvervsforsikring og forsikring mod underslæb er ret høje, str. orden 12.500 kr. De høje præmier skyldtes primært at vi i GF ikke har samlet alle vores personlige husforsikringer i samme selskab. Det betyder at alle beboere skal have vores husforsikringer i samme selskab, således det enkelte selskab har dækket deres risiko ind. Dette er selvfølgelig ikke muligt i praksis i en forening som vores.

Vi har derfor fået indhentet et tilbud fra Parcelhusenes landsforening, der tilbyder en samlet forsikringspakke der fint dækker vores behov til en årlig præmie af kun 1100 kr. Vi skal dog her være medlem alle sammen til et årligt kontingent på ca. 7300,- kr, hvorfor dette kræver at vi d.d. får afgjort om vi vil være medlem af denne forening eller ej. Et medlemskab her giver endvidere et par andre fordele herunder:

- Kollektiv forsikringspakke:
 - o Lovpligtig arbejdsskadeforsikring
 - o Retshjælpsforsikring
 - o Kautionsforsikring (underslæb)
 - o Erhvervsansvarsforsikring
 - o Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring
- Finansieringsaftale med Forstædernes Bank vedrørende vedligeholdelse
- Rabat på naturgas for de enkelte medlemmer
- Juridisk rådgivning, gratis for alle medlemmer
- Adgang til PL service, samt Mit Hus 4 gange årligt.

Beboersammensætning

Vi er i alt 73 husstande i GF, hvoraf de 26 er som Eurodanhuse, hvoraf der endnu står 10 som ubebyggede grunde, hvoraf 1 overtages medio juni 2008, så velkommen til Søren & i nr. 71.

Areaa har bygget 47 dobbelt- og rækkehuse, hvoraf de 13 endnu står tomme dog færdigbyggede. Af de 47 huse som Areaa har bygget er de 12 beboet som udlejede boliger, mens de 22 er solgte som ejerboliger.

Jeg synes at vi er en meget god blanding af beboere og her er glædeligt rigtig mange børn herude og plads og hjerterum blandt beboerne til at børnene kan være her. Det glæder mig personligt rigtig meget at se i det daglige.

Så har vi udsendt en opkrævning på kontingent for 2008, hvor betalingsfristen var d.d. Pt. er der 35 beboere der har betalt. Heraf mangler Areaa at betale for deres 25 ejendomme, mens Eurodan mangler at betale for deres endnu 10 (heraf 1 solgt pr. medio juni) usolgte grunde. Vi mangler derfor endnu betaling fra 9 beboere. Jeg vil stærkt opfordre de manglende indbetalinger til at blive løst hurtigst muligt så vi undgår at skulle rundt og stemme dørklokker og udsende rykker med gebyrer på. Disse vil blive udsendt i næste uge såfremt der endnu ikke er betalt kontingent.

Areaa har pga. kommunens valg mht. betaling af renovation for række- og dobbelthusene indtil videre lagt ud for betalingen for 2007 samt 1. halvår af 2008, hvorfor de tilbageholder deres kontingent betaling for 2008 indtil de efterhånden får renovationsbetalingen ind fra de berørte beboere.

Kommunens planer

Bestyrelsen var 15. maj til et eftermiddagsmøde med Frederikssund kommune i Slangerup, hvor vi fik afklaring på en del spørgsmål omkring byggemodningen og vandafledningen. Der ligger et referat fra mødet til de interesserede heroppe.

Først må jeg sige at kommunen var meget imødekommende og at kommunen flere gange undskyldte for de gener det har medført for beboerne herude at der har/er vandafledningsproblemer herude.

De arbejder pt. på højtryk for at finde en løsning og er meget samarbejdsvillig for at gøre det med mindst mulige gener for beboerne. Jeg ved godt at dette har de sikkert sagt længe nu, men de virkede oprigtige på mødet og jeg er sikker på at de ikke nedprioriterer opgaven herude.

For enkelte beboere, er der tale om at regnvandsledningerne evt. skal ligge i enten forhaverne eller baghaverne, specielt på vej 1. Det er dog slet ikke endeligt besluttet endnu og vi opfordrer derfor de berørte beboere til at deltage i debatten med kommunen så alle berørte bliver hørt. For de fleste beboere vil regnvandsledningen ligge udenfor den enkelte beboers grund i de grønne kiler eller mellem forhaverne og "fortovet". Vi har et kort vi sender rundt nu her, så I kan se hvad de har tænkt sig. Det skal dog siges igen at intet ligger fast endnu og at kommunen meget gerne lytter til hvad I har at sige i sagen. Kommunen kan ikke give noget endeligt svar på om den løsning kan lade sig gøre, da de afventede nogle resultater af tekniske karakter som vil bestemme hvilke muligheder de har jvf. beboernes ønsker.

Området ud mod Marbækvej vil blive færdiggjort snarest og de vil samtidig sørge for oprydning på arealet. GF står for vedligeholdelsen af arealet når det er overdraget til GF engang i efteråret. Det er op til GF hvad vi vil bruge området til og måske vi lige vende dette under eventuelt. Der bliver holdt en afleveringsforretning når arealet overdrages til GF.

Renovationsudgifterne for række- og dobbelthusene bliver sendt til GF som skal stå for administration af dette. Dette er ifølge kommunen en del af det aftalegrundlag som Areea i sin tid købte udstykningen på, hvorfor der her ikke er så meget at gøre for GF. Regnskabet bliver holdt helt udenfor GF regnskab. Bestyrelsen arbejder pt. på at finde en løsning for hvorledes dette skal administreres fremover og indtil videre har Areea lagt penge ud for de ejere af række- og dobbelthusene.

Der bliver derfor snarligt sendt en regning ud for renovation til de pågældende ejere for 1. halvår af 2008. Den lyder på ca. 1700 kr for 6 mdr. Næste forfald er til efteråret. Til Jer berørte beboere, bedes I venligst overholde betalingsfristen og igen undgå at også at skulle betale rykkere og pålægge bestyrelsen endnu mere arbejde. Endvidere, vil konsekvensen ved manglende betaling være den at der ikke bliver afhentet skrald.

Vaskepladserne er blevet taget helt ud af projektet af kommunen og Areea og der står jf. Karen Rasmussen heller ikke at de skal etableres i lokalplanen. Lokalplanen foreskriver at såfremt de etableres skal det være for enden af de enkelte boligveje. Jeg ved godt at enkelte af Jer har i Jeres kontrakter stående at disse bliver etableret, og jeg må henvise Jer til Areea for at få en nærmere forklaring. Der kommer derfor her ikke nogen høring eller orientering til beboerne.

Vi forespurgte også kommunen omkring individuelle affaldsstativer ved række og dobbelthusene, men det tillader skraldemændene ikke, idet de maksimalt må have 5 m fra bilen til stativet og det skal være belagt med fliser eller asfalt. Kommunen havde dog selv tænkt tanken.

Der er blevet rettet henvendelse til kommunen vedr. en kopi af den garantistiftelse Areea har overfor kommunen og endvidere en status på hvor meget der er tilbage af denne garanti. Pt. har vi endnu ikke hørt noget omkring dette.

Status på fællesarealerne

Areea er påbegyndt færdiggørelsen af fællesarealerne, herunder græsrabatterne mod parcelhusene, de grønne kiler, resten af fællesarealerne bliver færdiggjort i løbet af de næste 2 uger. De vil endvidere tage sig af at vedligeholde de allerede etablerede fællesarealer. Deres gartner tager sig af

fællesarealerne udenfor vores matrikler. Bestyrelsen har endvidere d.d. modtaget en skriftlig tidsplan fra Areea der bekræfter at fællesområderne færdiggøres ved udgangen af uge 23.

Etableringen af parkeringsbæltet afventer resultatet af høringen, som netop nu er i hørings/orientering, hvor vi alle har mulighed for at komme med vores evt. indsigelser, både positive og negative argumenter er velkomne. Vi opfordrer jer alle til at tilkendegive jeres holdning overfor kommunen skriftligt og ikke mindst indenfor fristen på de 2 uger. Det vil sige at kommunen skal have det i hænde senest fredag 6. juni 2008. Herefter vil kommunen tage stilling til om der skal gives dispensation eller ej, hvorefter Areea vil færdiggøre parkeringsarealet.

De skader der er blevet lavet på vej 1 vil blive udbedret snarest af Areea og sker samtidig med at det sidste slidlag bliver lagt på vej 3.

Mht. den manglende belysning følger vi op på det. DONG har ifølge Mette Fris d.d. meldt tilbage at de gerne vil overtage pullertbelysningen. Det vil koste GF 122,- inkl. moms pr. kvartal pr. pullert. Dette inkluderer 12 servicebesøg, løbende vedligeholdelse, forsikring mod påkørsel, samt elforbruget. Mht. lygtepælene, så er de kommunens ejendom og DONG påregner snarligt at overtage driften af disse.

Når fællesarealerne er helt færdige, vil de blive afleveret til bestyrelsen ved en afleveringsforretning, hvor bestyrelsen muligvis vil hyre en konsulent til at bistå GF i dette så vi minimere risikoen for at overse nogle detaljer.

Sti ved gyldenstens skolen

Som nogen eller alle måske har hørt, så har kommunen jo indset at de har lavet en fejl i planlægningen af området herude, idet de ikke har regnet med at vejen op mod Gyldenstens skolen ville blive brugt så meget af områdets beboere som adgangsvej til og fra området. Endvidere, har kommunen fået flere klagere fra enkelte af chaufførerne der kører med børn til og fra skolen over at vi ikke udviser respekt eller høflighed når de kommer i deres busser. Jeg ved godt der her er delte meninger omkring hvem der gør hvad og vi har som sagt også nævnt overfor kommunen at de skal bede chaufførerne om at udvise almindelig pli overfor alle der bruger vejen, specielt de bløde trafikanter.

Kommunen vil tage en snak med chaufførerne og minde dem om at hvis der er problemer er der andre bus selskaber der kan få tjansen. Og vi beboere bør vise hensyn, hvilket jeg er sikker på vi alle allerede gør og er der problemer, så noter bilen/bussens nummerplade og giv bestyrelsen besked, så vi kan give det videre til kommunen.

Grundet de nævnte problemer har kommunen tidligere indvilliget i at etablere en grussti gående til venstre for den vej der er nu og gående fra Markbækvej op til jernbanestien. Den bliver koblet på alle 3 boligveje og vi skal selv stå for vedligeholdelsen af vejen. Den strækker sig ca. 1,5 m i bredden. Der er dog, desværre ikke opbakning fra alle politikerne omkring prioriteten af stien, hvorfor det slet ikke er sikkert den bliver etableret foreløbigt og om den overhovedet bliver til noget.

Det er dog vigtig at vi i GF har en fælles holdning overfor spørgsmålet om vi ønsker en sti eller ej, hvorfor dette punkt også kommer til afstemning senere på dagsordenen.

Festudvalg

Så er der til stor glæde for bestyrelsen blevet nedsat et festudvalg. Det består af :

Yasmin Abboud, nr. 21
Maj Philipson, nr. 11
Anna-Kirstine Christoffersen, nr. 9
Bitten Abildtrup, nr. 15
Linda Lemley, nr. 3
Malene Nymann, nr. 35
Maria Rosenbæk, nr. 53
Maria-Therese Pedersen, nr. 101
Sueli Caporali, nr. 13

De har afholdt et par møder allerede og har jo som I forhåbentlig allerede ved, inviteret til sensommerfest for alle beboere i september mdr. Jeg håber der kommer mange tilmeldinger, så vi alle kan få set hinanden og talt sammen i lidt mindre formelle omgivelser og nyde et glas eller 2 sammen.

Legeplads- og carportudvalg

Der er blevet nedsat 2 udvalg. Et omkring hvorledes vores legepladser skal indeholde og et udvalg omkring carportløsninger i parkeringsbæltet på de 3 boligveje. Næstformand Bo Pedersen er tovholder i begge udvalg og har allerede taget kontakt til de der indtil videre har meldt deres interesse i udvalgene.

Mht. legepladsudvalget, så er det jo sådan at Areea har et beløb svarende til 50.000,- der skal bruges på indkøb af materialer til legeplads til fordeling på alle 3 grønne kiler jf. lokalplanen. Det er ikke meget legeplads man kan få for 50.000,- men dog noget. Areea har allerede taget initiativ til at få en feedback fra GF vedr. vores ønsker omkring legeplads og de foreslår selv en naturlegeplads bestående af en eller flere balance bomme, træ stolpe til at balancere på og sidst men ikke mindst et par alu mål i den grønne kile ved jernbanen ved vej 3. Fordelen ved en naturlegeplads er bl.a. den at der efter min viden, ikke kræver samme vedligeholdelse for at opretholde forsikringsbetingelserne i erhvervsforsikringen som en almindelig legeplads ellers gør det. Denne vedligeholdelse er oftest ret dyr. Legepladser vil blive etableret engang i efteråret.

Mht. carportene, så foregår der jo pt. en høring eller skal vi kalde den, en orientering, omkring træcarporte eller alucarporte jf. gældende lokalplan. Enten kan udvalget her lægge pres på kommunen omkring GF ønsker omkring carporte eller de kan vente til der er truffet en afgørelse fra kommunens side omkring hvad carportene skal bestå af.

Jeg vil lige her sige at der i lokalplan 100 står at hver parcelhus har 2 p pladser på parkeringsbæltet, mens hvert række- og dobbelthus har hhv. 1½ p plads samt ½ gæsteplads hver på parkeringsbæltet. Det giver følgende antal pladser for hver boligvej

Boligvej 1: 32 boliger = 64 p pladser

Boligvej 2: 27 boliger = 54 p pladser

Boligvej 3: 14 boliger = 28 p pladser

Areaen skal således sikre at der bliver etableret det nødvendige antal pladser, hvilket fremgår tydeligt af lokalplan 100.

Anlægsgartner

Bestyrelsen har fået indhentet indtil flere tilbud for vedligeholdelse af de grønne arealer og efter nøje overvejelse af vi valgt at benytte Green Circle som gartner for resten af 2008. Vi aftaler endvidere, det videre forløb med Green Circle igen i januar 2009 og genovervejer om vi vil fortsætte med dem eller skifte til anden anlægsgartner afhængig af pris og vurdering af deres hidtidige arbejde.

Til snerydning og saltning har vi endnu ikke lagt os fast, men dog afsat et beløb svarende til 20.000,- pr. år.

Hjemmeside

Torben Wind Meyhof i nr. 35 har sammen med Steen Højmark i nr. 39 på frivillig basis udviklet en hjemmeside for området herude. Dette er dog noget af en krævende proces ved siden af dagligdagen, hvorfor hjemmesiden endnu ikke er helt køreklar.

Bestyrelsen har tidligere haft et rigtig godt møde med Torben og Steen omkring hvad bestyrelsen har af ønsker for hjemmesiden og vi blev taget rigtig god imod af Torben og Steen. Et af ønskerne er at bestyrelsen med tiden vil få deres egen indgang, hvor vi kan lægge informationer, nyhedsbreve, bestyrelsesreferater, mødeindkaldelser etc. Ud løbende og hvor vi beboere alle får mulighed for mulighed for løbende at følge med i hvad bestyrelsen for tiden til at gå med.

Der vil også være mulighed for at festudvalget og andre udvalg med tiden kan få deres egen indgang og at beboerne hver især kan maile hinanden eller komme med forslag, ris og gerne ros til f.eks. bestyrelsen.

Torben har indvilliget i at være udvikler på hjemmesiden indtil videre, mens Steen er redaktør og ivrig fotograf. Næstformand Bo Pedersen er valgt som administrator for bestyrelsen.

Vi sender senere en liste rundt som I bedes skrive Jeres navn og adresse på, såfremt I ønsker adgang til hjemmesiden og i så fald, jeres e-mail, evt. også om I børn og deres alder. Oftest har vi flere børn på besøg og det er ikke altid vi lige ved hvem der er hvem og for nye beboere kan det være meget rart at se beboersammensætningen herude. Også som reklame for fremtidige beboere herude kan det være interessant for dem at vide om der er børn i området.

Når hjemmesiden er fuldt oppe at køre, vil I der har meldt Jeres interesse få tilsendt en mail med Jeres login oplysninger på.

På bestyrelsens vegne

Formand Bruno Harald Philipson