

Beretning til den ordinære generalforsamling 24. september 2009 på Vedbæk skole

## Formandens beretning for perioden 1. april 2008 – 31. marts 2009

### Bestyrelsesmøder

Der har siden sidste ordinære generalforsamling været afholdt 6 bestyrelsesmøder.

### Bestyrelsens arbejde

Det praktiske arbejde har været fordelt således:

Formand:	Peter Brincker Møller
Kasserer:	Liselotte Kirkebye
Fællesareal og dræn:	Kasper Langkilde
Hjemmeside:	Erik Nyholt
Fællesantenne:	Bjørn Lange

Bestyrelsen har været fuldtallig hele perioden. Bestyrelsesarbejdet har i det forgangne år være fokuseret på vedligeholdelse af fællesantennen, kontakt med kommunen vedr. tilladelse til at opsætte DVB-T antenner, sikre vejsyn til alle veje i grundejerforeningen samt holde opsyn med dræn og brønde ved fællesarealet.

Der henvises til de efterfølgende beretninger vedrørende fællesantennen ved Bjørn Lange og fællesarealet ved Kasper Langkilde.

Regnskabsmæssigt bør det fremhæves, at Foreningen endnu engang formår at leve op til det vedtagne budget – denne gang med et lille underskud på 139 kr. mod et overskud sidste år på 124 kr. Retfærdigvis skal det nævnes, at der er "tappet" ca. 10.000 kr. fra antennefonden til at dække udgifter til reparation af fællesantennen, der oversteg budgettet. Dette er kun et varsel om stigende udgifter til fællesantennen, og som vil blive belyst under gennemgang af budgettet.

Fra bestyrelsens side har der yderligere være fokus på følgende forhold:

- Diskussion af fremtidens fællesantenneløsning for grundejerforeningen
- Nye Vedtægter
- Potentielt krav mod Grundejerforeningen
- Inddrivelse af kontingent
- Omlægning til elektronisk kommunikation med medlemmer
- Nabostridigheder

### Fremtidens fællesantenneløsning for grundejerforeningen

Det vil fremgå af Bjørn Langes beretning om fællesantenneanlægget, har der i det forgangne regnskabsår været problemer med fællesantenneanlægget, og reparationer har kostet foreningen ca. 30.000 kr. i løbet af året. Problemer, der set over tid, er eskalerende og fordyrende. Bestyrelsen bruger en hel del af sin tid på at kommunikere med medlemmerne om problemer med anlægget, samt reparere og vedligeholde det. Bestyrelsen diskuterer løbende, hvorvidt det fortsat kan betale sig at "reparere" på det gamle anlæg, eller vi bør skride til en fundamental ændring af anlægget.

Diskussionen om anlæggets fremtid fortsættes i et senere punkt på dagsordenen. Det kan dog bemærkes, at det er bestyrelsens holdning, at fællesantenneanlæggets

dage er talte, og vi skal opfordre forsamlingen til, at der indledes en diskussion og igangsættes en handlingsplan for en ændring af den fremtidige fællesantenneløsning for foreningen.

## **Nye vedtægter**

Der blev ved den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2006 nedsat et udvalg – bl.a. med undertegnede – der skulle udarbejde et udkast til nye vedtægter.

Arbejdet er ikke påbegyndt, idet bestyrelsen har vurderet, at det er omsonst at anvende tid på dette arbejde, når vi samtidig må erkende, at fællesantennelanlægget står overfor nogle fundamentale ændringer, der i givet fald vil få konsekvenser for udformningen af vedtægterne. Det er fortsat både bestyrelsens og udvalgets holdning, at vedtægterne skal ændres og gøres mere tidssvarende. Arbejdet bliver igangsat, når vi kender konsekvenserne af diskussionen om den fremtidige fællesantenneløsning.

## **Potentielt krav mod Grundejerforeningen**

I 2007 opstod der – som nævnt på sidste års generalforsamling – skade på et af vores medlemmers swimmingpool. Skaden opstod først på grundejerens eksisterende pool, som efterfølgende blev udskiftet. Dernæst kom der skader på den nye pool, da denne var under opførelse.

Der verserer pt. en tvist mellem grundejeren og dennes forsikringselskab samt det firma, der stod for opførelsen. Bestyrelsen er gennem grundejerens advokat blevet bedt om at redegøre for vedligeholdelsen af foreningens dræn, og samtidig blev det varslet, at såfremt advokaten vurderer, at foreningen ikke har opfyldt sin forpligtelse til vedligeholdelse, vil Grundejerforeningen kunne imødesee et erstatningskrav. Bestyrelsen mener at kunne bevise, at vi har gjort tilstrækkelige tiltag for at sikre vandets passage i drænrørene. Det kan dog ikke afvises, at foreningen bliver inddraget i tvisten, og der rejses et erstatningskrav mod os.

## **Inddrivelse af kontingent**

Det er med stor beklagelse, at bestyrelsen igen i år må konstatere, at det har været særdeles svært at få alle medlemmer til at betale kontingentet til Grundejerforeningen til tiden.

I vanlig stil er der ca. 6–7 medlemmer, der har skullet rykkes.

Ved sidste års generalforsamling varslede vi, at rykkergebyret blev hævet til 100 kr. for en 1. rykker og 200 kr. for en 2. rykker. Det var vores håb, at dette ville lette opkrævningsprocessen.

Desværre må vi konstatere, at det ikke har virket efter hensigten, dels fordi der fortsat er 6–7 medlemmer, der ikke betaler til tiden, dels at adskillige ignorerer rykkergebyret, når de endelig foretager indbetaling. Hver enkelt rykker "koster" kassereren ca. 1 times ekstra arbejde, hvilket fragår denne persons fritid.

Som formand for foreningen skal jeg udtrykke min store skuffelse over den manglende respekt, samt at det er helt uacceptabelt.

Bestyrelsen arbejder på at lette det administrative arbejde på opkrævningsdelen, hvilket formentlig vil udmønte sig i en administrationsaftale med en bank.

Vi er alle forpligtet til medlemskab af grundejerforeningen, og ALLE skal betale det opkrævede beløb fuldt ud. Størrelsen på det årlige kontingent fastsættes på den årlige generalforsamling, og hvis nogen er uenige i de beløb der opkræves, er det her, man må opponere.

Hvis der er nogle medlemmer, der ikke benytter vores fællesantenneanlæg til modtagelse af TV-signaler eller modtager samme betalingskanaler fra anden leverandør, er der mulighed for at få refunderet TV-afgifter til Canal Digital, Viasat og Copydan. Det ændrer imidlertid ikke på, at det opkrævede beløb skal betales fuldt ud.

På foreningens hjemmeside er der en grundig vejledning om reglerne og hvordan man kan ansøge om refusion.

## **Omlægning til elektronisk kommunikation med medlemmer**

I løbet af regnskabsåret har vi i stigende grad anvendt hjemmesiden til at kommunikere beskeder til medlemmerne, og bestyrelsen vil løbende overgå til næsten udelukkende elektronisk kommunikation til medlemmerne.

Indkaldelsen til denne generalforsamling er et godt eksempel. Vi har omdelt indkaldelse og fuldmagt til alle medlemmer. Regnskab og budget er til gengæld lagt på hjemmesiden, og de medlemmer, der er interesserede, kan hente dokumenterne her. Beretning fra denne generalforsamling vil ligeledes kun blive distribueret til medlemmerne over hjemmesiden.

Vi gør dette for at spare papir og miljø, bestyrelsesmedlemmernes tid samt samle kommunikationen et sted og gøre den let tilgængelig for alle medlemmer.

Når det er sagt, ved vi godt, der er enkelte medlemmer, der ikke har adgang til internettet. Vi vil opfordre disse medlemmer til at henvende sig til naboer eller bestyrelsesmedlemmer for at få udskrevet beskeder med mere. Alternativt kan man på biblioteket få hjælp til at gå på internettet og ad den vej holde sig orienteret om, hvad der foregår i Grundejerforeningen.

Vi vil opfordre alle medlemmer til at sende os deres e-mail adresse, så vi kan sende beskeder direkte til dem samtidig med, at information gives over hjemmesiden. Benyt eventuelt punktet "KONTAKT" på hjemmesiden.

## **Nabostridigheder**

Bestyrelsen må desværre også konstatere en stigning i antallet af klager over naboer. Bestyrelsen ønsker ikke og ser det ikke som sin opgave at tage del i nabostridigheder. Uoverensstemmelser bør løses "over hækken" i mindelighed, via kommunen samt i yderste konsekvens via retssystemet.

Vi skal dog ikke undlade at konstatere, at det stigende antal klager må være et udtryk for en generelt dårligere evne til at ville løse sagerne i mindelighed, en lavere tolerance tærskel samt måske en større konflikt-skyhed.

Det kan i korthed nævnes, at de klager, vi har modtaget, vedrører byggeri (klager skal rettes til kommunen, hvorfor vi har lagt information om Byplan afdeling på hjemmesiden), indtrængen på anden medlems grund, hække (hvorfor vi har lagt en brochure om hegn og hække fra Rudersdal Kommune på hjemmesiden) samt klager over andre medlemmer, der føler, det er deres pligt at påtale græsslåning, hvis det er foregået udenfor de henstillede tidsintervaller. For så vidt angår sidstnævnte skal jeg gentage fra sidste års generalforsamling, at bestyrelsen på ingen måde opfordrer nogen medlemmer til at agere "politimand" og irettesætte andre medlemmer. Bestyrelsen bakker op om de henstillede tider til brug af "støjende haveredskaber". Det skal dog pointeres, at det er henstillinger og ikke regler eller love, og der bør der udvises tilpas tolerance og hensynsfuldhed fra alle medlemmer overfor hinanden. Tilmed skal det respekteres, at familiemønstrene i foreningen er meget forskellige og dermed også muligheden for at slå græs på de henstillede tidspunkter.

## **Fremtiden:**

Vi må i år tage afsked med Bjørn Lange, der ikke ønsker genvalg til bestyrelsen. Bjørn har ydet et stort arbejde og vist vilje, lyst og energi til at håndtere de forskellige problemer med fællesantennen.

Vi håber at kunne erstatte Bjørns sæde i bestyrelsen med et nyt medlem senere i dag. Imidlertid vil Bjørns fratrædelse også efterlade et hul omkring ansvaret for fællesantennen, idet ingen af de øvrige bestyrelsesmedlemmer har de nødvendige kompetencer til at gøre samme indsats. Derfor arbejder bestyrelsen på at "outsource" vedligeholdelsesarbejdet til en ekstern leverandør. Det må forventes at belaste foreningen yderligere økonomisk, hvilket vi har forsøgt at tage højde for i budgettet, som Liselotte fremlægger senere. Der udsendes besked til medlemmerne over hjemmesiden, når en ny aftale er på plads.

Vi takker Ole Frederiksen for sit suppleant job i det forløbne år og opfordrer medlemmerne til at opstille 2 suppleanter til bestyrelsesarbejdet.

Der ligger pt. 3 større opgaver for det fremtidige bestyrelsesarbejde:

- Vedligeholdelse og eventuelt en omlægning af fællesantennen.
- Sikre vedligeholdelse af dræn og brønde
- Forenkling af de administrative opgaver for bestyrelsen med kommunikation til medlemmer og opkrævning af kontingenter.

På bestyrelsens vegne

*Peter Brincker Møller*

- Formand -

## Beretning om fællesantennen for perioden 2008 – 2009

### Anlæggets generelle stand

Alderen trykker fortsat vores fællesantenne anlæg. Vi har i årets løb måttet gennemføre adskillige reparationer, men det har været lapperier på et anlæg som, med over 30 år på bagen, må formodes at være udtjent. Alt som fortsat fungerer gør det på lånt tid.

Kvaliteten på de signaler der når vore TV-apparater lider i væsentligt omfang under tab af kvalitet. Dette forhold kan vi ikke rette op, uden betydelige investeringer i nye kabler nye forstærkere og måske nye modtagebokse hos den enkelte signalmodtager.

### Konsekvenser af DVB-T -omlægning

De svenske kanaler er allerede omlagt fra "analoge" signaler til digitale DVB-T. De danske kanaler følger efter med skæringsdato 1. november 2009.

For fællesantennen betyder det, at vi skal indlæse de digitale signaler, konvertere disse til analoge signaler og udsende dem som analoge på fællesantennekablerne.

For den enkelte signalmodtager vil der ikke være ændringer. Enkelte vil måske endda opleve marginale forbedringer, når de analoge signaler ophører, fordi vi derved undgår forstyrrende interferens mellem fællesantennens signaler og signaler modtaget på det enkelte TV ved direkte indstråling.

På grund af vores anlægs tekniske beskaffenhed er det ikke muligt at distribuere de digitale signaler. Hvis man ønsker at modtage de rene digitale signaler må det derfor ske via egen DVB-T-antenne. Mere om denne mulighed senere i beretningen.

### Reparationer i perioden

I den forgangne periode har der været reparationer af den del af antennesystemet som forsyner Gøngetofte, Gøngesletten og Lindevangsvej.

Desuden har der været reparationer og omstillinger af det centrale udstyr ved antennen på Lampeager.

På Lindevangsvej har vi fået repareret et kabelbrud, og kvaliteten er nu så god som muligt (aldern på vores antennesystem taget i betragtning).

Vi har nedgravet nyt kabel fra fordelerboks på Gøngesletten til den kabelsektion der forsyner de lige numre på Gøngetofte. Det var ikke uden problemer, idet entreprenøren som forestod nedgravningen kastede renden til på forkert vis, så der efterfølgende lå store sten oven på jorden.

Der er udskiftet forstærkere i 2 fordelerskabe. Dels i det som forsyner nummer 19 til 25 på Gøngesletten, og dels i det som forsyner de ulige numre på Gøngetofte. I begge tilfælde med betydelige kvalitetsforbedringer som resultat

Vi oplever p.t. alvorlige kvalitetsudfordringer især på TV3+ og TV2 Zulu . Begge dele stemmer fra overophedning af udstyret i skabet ved fællesantennen. Det betyder, at vi må imødesee store udgifter, hvis vi også fremover skal distribuere samme antal kanaler på fællesantennen. Mere om dette emne senere i beretningen.

## **Refundering af en del af antenneudgiften**

Det er muligt at få refunderet de penge vi ellers skal betale til CopyDan, Viasat og Canal Digital, hvis man klipper forbindelsen til fællesantennen. Læs mere om hvordan på foreningens hjemmeside <http://www.vedbaek-villapark.dk/>

Men bemærk: Det er KUN løbende afgifter til CopyDan og TV-selskaberne der kan refunderes. Uanset tilkobling eller ej, SKAL alle medlemmer af grundejerforeningen betale til drift og vedligehold af selve anlægget! Dette er statut-bestemt for Grundejerforeningens område.

## **Service i praksis**

Hvis man konstaterer fejl på fællesantennen, skal man kontakte bestyrelsens antenneansvarlige (se på foreningens hjemmeside hvem der er). Denne person vil indsamle fejlbeskrivelser (hvis fejlen har ramt flere grunde), og kontakte foreningens antenneservice.

Derefter plejer reparationsarbejde at gå i gang inden for få dage.

Der pågår forhandlinger med professionelle antennefirmaer om outsourcing af service. Hvis disse forhandlinger resulterer i ændrede servicebetingelser og kontaktnumre vi det blive offentliggjort på foreningens hjemmeside.

## **Etablering af individuelle løsninger (DVB-T)**

Vi har nu fået tilladelse fra Rudersdal Kommune til at enhver må opsætte individuelle DVB-T-antenner. De skal være udformet som små kapslede enheder, og må opsættes op til 50 cm. over husets højeste punkt.

På foreningen hjemmeside kan man finde kommunens regler for opsættelse af en sådan, samt eksempler på hvad det vil koste at etablere DVB-T-antenne.

Desuden er det fortsat muligt at få tilladelse fra kommunen til opstilling af en parabolmodtager, hvis man ønsker at se satellit-TV, lige som enhver kan hente TV-signaler fra individuelle kabeludbydere, hvad enten disse benytter egne kabler eller de eksisterende telefonkabler.

Af egen erfaring kan jeg berette, at den kvalitetsmæssige gevinst ved at etablere individuel DVB-T-modtagelse er betydelig (som "fra nat til dag"). Vore huse ligger rent geografisk således, at vi har store udfordringer med modtagelsen af luftbårne TV-signaler. Vi bør alle kunne modtage de danske DVB-T-signaler, og herunder de kanaler Boxer udbyder, men det er mere tvivlsomt med de svenske.

Hvis du vil vide mere om hvilke kanaler du kan modtage via DVB-T, så kan du kigge på Boxers Internet-hjemmeside: <http://www.boxertv.dk/>

## **Fornyelse af det vores fællesantenneanlæg**

Vores fællesantenne ankæg har 2 udfordringer: "Modtagelse og konvertering af TV-signalerne", samt "distribution af de konverterede TV-signalerne".

Selve antennemasten ser umiddelbart sund (lægmandsvurdering), men enkelte steder ses tæring på beslag.

## **Om "Modtagelse og konvertering af TV-signalerne":**

De skabe vi i dag benytter til vores udstyr er nedslidte og utilstrækkeligt ventilerede. Det meget udstyr vi skal bruge til dekodning, konvertering og forstærkning af TV-signalerne udvikler så megen varme, at temperaturen i vores store skab på Lampeager klart overstiger komponenternes tollerancer. Resultatet er p.t. grønne og lilla skygger på nogen kanaler, og på sigt vil vi opleve totale svigt med manglende signaler til følge.

Det andet (lille) skab, som er monteret på selve antennen, er så rustent, at vi har måttet tætte lågen med gaffa-tape, og der har været eksempler på indbrud i skabet, hvor nogen har stjålet strøm.

Vi kan gøre 2 ting:

1. opstille nyt skab som kan rumme samtlige tekniske installationer.
2. Begrænse mængden af udstyr til det som forsvarligt kan rummes i vore nuværende skabe.

Det anslås at koste 25.000 og 35.000 at opstille nyt skab. Hertil kommer udgifter til omlægning af kabler (antenne og 240V).

Hvis vi begrænser antallet af kanaler, er det mindste antal vi kan distribuere 3. her taler vi om DR, DR2 og TV2, da disse er "Must carry" for fællesantenneanlæg.

## **Om "distribution af TV-signalerne":**

Det vil være særdeles bekosteligt at nedgrave nye kabler til alle huse i grundejerforeningen, og hvis vi gør dette, skal vi tage stilling til, om vi fortsat skal distribuere signaler som i dag. Det naturlige ville som minimum være at supplere med de digitale signaler, men der vil også være muligheder for edb-net og telefoni. Vi taler her om en større omlægning, der som minimum vil koste hver enkelt medlem 10.000 kr. og sandsynligvis ½ gang mere. Hertil kommer, at vi skal betale betydeligt mere om måneden, for selve TV-signalerne, hvis vi vil udnytte et opgraderet kabelnet til distribution af flere TV-kanaler.

Det er bestyrelsens vurdering, at det vil være billigere for den enkelte grundejer, at vi hver især etablerer en individuel løsning baseret på DVB-T, satellit-modtagelse eller kabeludbud.

## **Bestyrelsens holdning:**

Bestyrelsen anbefaler optimering af signalkvaliteten gennem nedbringelse af antallet af distribuerede kanaler. Samtidig opfordrer vi medlemmerne til at etablere individuelle løsninger, hvis man ønsker at modtage flere kanaler.

På sigt kan det komme på tale at nedlægge fællesantennen. Dette kræver vedtægtsændringer for foreningen samt ændringer i områdets deklARATIONER. Begge disse ændringer fordrer kommunens godkendelse, og den godkendelse kan vi kun opnå, hvis vi kan anvise et fulgyldigt alternativ, som ikke skæmmer områdets udseende.

Derfor opfordrer vi så mange som muligt til at udnytte de lovlige muligheder for parabol-, kabel-, tele- eller DVB-T-modtagelse.

Når vi kan demonstrere, at enhver kan modtage "must carry"-kanalerne fra anden kilde end fællesantennen, kan vi ansøge om at nedlægge vores fælles-antenne. Hvis vi opnår tilladelse til demontering, kan vi benytte antennefonden til at finansiere

nedtagningen af de fysiske installationer. Et evt. overskydende beløb kan gå i foreningens kassebeholdning, eller udbetales til medlemmerne.

På bestyrelsens vegne

*Bjørn Lange*

- ansvarlig for fællesantennen -

### Beretning om fællesarealet for perioden 2008 – 2009

Der har ikke været ekstraordinære aktiviteter i relation til dræn eller fællesareal. Sidste års styning af træerne på fællesarealet, resulterede i en stor mængde større grene samt grenaffald, som oprindeligt var planlagt til afbrænding i år. En del større grene blev afhente af foreningens medlemmer, men den resterende mængden gjorde at vi valgte at lave flis af det i stedet, da et bål ville være uforsvarligt.

Vi har bestilt vejsyn for inspektion af vejene, og afventer kommunens respons for deres inspektion af vejene. De veje som er tilmeldt ordning "B" hos kommunen, får automatisk vedligeholdt vejene, dvs. repareret ting der sikre at vejen er anvendelig. Bestyrelsen opfordrer alle veje til at gennem deres vejlaug at tilmelde sig ordningen hos kommunen.

På bestyrelsens vegne

*Kasper Langkilde*

- ansvarlig for fællesarealet -