

GF Fruekilden – Bestyrelsens beretning 2025-26

Bestyrelsens arbejde

Året 2025 - 2026 blev igen udfordrende år for foreningen. Denne gang ikke p.g.a. økonomien men mere de fortsatte udfordringer omkring drænet.

Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder, en hel del ad hoc møder, en arbejdsdag, samt udsendt et par nyhedsbreve. Græsslåning på stier og skårlægning af fællesarealer er udført i normalt omfang og vores veje er blevet vedligeholdt til en tilfredsstillende standard med afhøvling og saltning efter behov.

Til at varetage det daglige arbejde har bestyrelsen nedsat tre udvalg for henholdsvis område, vej og dræn. Disse udvalg arbejder under selvstændigt delegeret ansvar overfor bestyrelsen under på forhånd aftalte indholdsmæssige og økonomiske rammer.

Afløbsdrænet

Som tidlige omtalt, forløber der et afløbsdræn ned over foreningens område. Det løber under 16 parceller og 8 delstræk under foreningens arealer. Se vejledende kort på hjemmesiden. Der er på nuværende tidspunkt etableret brønde på 7 af foreningens delstræk.

Ved observation, tilførsel af indikator farve og spuling er det konstateret at der i øjeblikket er tilfredsstillende gennemløb fra brønd 2 og sydpå men derimod mangelfuldt gennemløb mellem brønd 1 og 2.

Det er på den baggrund at bestyrelsen, foreslår, udover det budgetterede, at tilføre midler fra foreningens reserver til at genetablere dette stykke.

Som tidligere omtalt pålægger vandløbsloven grundejerne at vedligeholde vandløb, herunder dræn som vores, på og under egen grund. Det betyder det påhviler foreningen under veje, stier, rabatter og fællesarealer, hvorimod det påhviler den enkelte grundejer under egen parcel. Det er i parentes bemærket i denne sammenhæng irrelevant om man var bekendt med drænets placering på forhånd eller ej.

To grundejere modsat sig at foreningen spuler under deres parceller og det betyder der ikke kan etableres en fælles spuleplan for hele strækket. I stedet vil vi som forening fokusere på at kontrollere og vedligeholde de dele, der løber under fællesarealer mv. og overlade det til de enkelte grundejere at gøre det samme.

Vi har derfor defineret følgende principper for inspektion og vedligeholdelse fremover.

Principper for inspektion og vedligeholdelse fremover

På grund af enkelte medlemmers modstand er det på nuværende tidspunkt desværre ikke muligt at etablere en fælles ordning for periodisk gennemspuling af hele strækket.

Foreningen vil derfor fremover mindst en gang årligt og ellers ved behov inspicere vandstand og flow i brøndene og dermed vurdere om drænet er stoppet eller har mangelfuldt gennemløb på de forskellige delstræk. Hvis der konstateres problemer på et af foreningens delstræk, vil de søges udbedret ved spuling, reparation, reetablering eller lignende. Hvis der konstateres problemer på privatejede delstræk, vil de berørte parceller blive informeret så de på tilsvarende vis kan udføre yderligere inspektion og udbedring.

I praksis kan medlemmer holde øje med situationen omkring deres parcel ved at holde øje med vandstand og gennemstrømning i de nærmeste brønde opstrøms og nedstrøms. Hvis vandstanden i den opstrøms brønd er høj og der ikke kan observeres flow, samtidig med vandstanden i den nedstrøms brønd er lavt er det et klart tegn mangelfuld gennemløb mellem de to brønde og man bør derfor tage aktion.

Foreningen kan bistå de berørte medlemmer ved at påvise placering af de relevante brønde, anbefale spuleentreprenør m.v. ligesom foreningens brønde naturligvis kan benyttes i forbindelse med disse opgaver.

Twist med GF Højdedraget

I forbindelse med drænet har vi også været igennem en længere tvist med vores nabo forening GF Højdedraget.

Som I måske har bemærket, har de gennemført en oprensning og udvidelse af Lillemosen med henblik på at forbedre dens evne til at fungere som regnvandsreservoir. I den sammenhæng blev der pludselig i efteråret etableret en lille dam på drænet inde på vores fællesareal ovenfor brønd 1. Det er naturligvis ikke i orden at man således uberettiget forgriber sig på vores fællesarealer og da konstruktionen ydermere så noget tvivlsom ud tog vi straks kontakt til Højdedraget og deres entreprenør med krav om at drænet blev genetableret i rør og området reetableret.

Efter en del polemik er sagen nu endt med at kommunen som vandløbsmyndighed har pålagt at det hele genetableres inden udgangen af Maj.

I praksis vil vi forsøge at koordinere arbejdet med vores egen genlægning af stykket umiddelbart nedenfor.

Området

Efter græssslåningen at i 2025 var varetaget af en udefra kommende entreprenør har bestyrelsen i 2026 besluttet igen at stå for opgaven selv. En grundejer har fået overdraget opgaven mod betaling og et par bestyrelsesmedlemmer har meldt sig klar til at vikariere om nødvendigt.

Selvom den tidligere ordning var simplere at administrere og prisen var attraktiv er der både i bestyrelsen og blandt medlemmerne en del utilfredshed både med arbejdets kvalitet og den hastighed der blev kørt med.

Dette betyder også at foreningen igen vil stå for det driftsmæssige ansvar for plæneklipperen.

Af andre større arbejder i området kan det nævnes at beplantningen mod nord langs Ålborgvej er skåret tilbage ligesom det levende hegn i foreningens sydøst hjørne er blevet beskåret.

Vej

Som noget nyt var det i den forgangne vinter nødvendigt at gennemføre snerydning. I.f.h.t. snerydning er det bestyrelsens politik at holde vejene farbare for almindelige biler med vinterdæk. Man skal således ikke forvente at der ryddes til sort vej som i mange byer. Dette er faktisk ikke rigtigt muligt på grusveje uden samtidigt at beskadige vejene

Konkret er det vejudvalgets vurdering om og hvornår snerydning skal ske for at opnå dette.

Vejreovering

Vi er blevet opmærksomme på en ny metode til gennemgribende reovering af eksisterende grusveje. Metoden fræser materialet op i dybden og blander det inden det igen udlægges og komprimeres. I betragtning af vores vejes alder er det på tide at gøre noget udover lapning og afhøvling, men vi har indtil nu ikke kunnet se hvordan det kunne gøres til en overkommelig pris. På den baggrund planlægger bestyrelsen nu at gennemføre denne type reovering som forsøg på vores mest udsatte stykke, Møllevingen, og hvis succesfuldt gennemføre tilsvarende reovering på alle veje i 2027.

Det er baggrunden for at i i 2027 budgettet ser et forslag om at trække på reserverne med dette formål.

Postkasseanlæg

Den ny postlov kræver som tidligere omtalt at der etableres centrale postkasse anlæg i områder som vores inden udgangen af 2025. Allerede da loven blev fremsat var det noget vi i foreningen afgav høringssvar imod.

Siden har der været stille, men lige inden deadline frafaldt ministeren kravet om etablering af sådanne anlæg. Vi er således ude af denne risiko både økonomisk og praktisk.

Nyt administrativt system

Som i nok har bemærket har foreningen fra starten af året skiftet administrativt system. Selvom vi egentlig var tilfredse med det gamle, som system betragtet, var vi i den grad utilfredse med deres support og specielt deres manglende evne til at udbedre den store fejl de lavede helt tilbage i starten af vores opstart.

Det ny system, 'Grundmodul', er en nedskalaret version af 'Klubmodul', der anvendes af mange sportsklubber.

Hos os vil systemet varetage:

- Medlemsregistrering
- Tilmelding til betaling via kort (og måske senere også MobilePay)
- Mail hosting
- Hjemmeside

Idet vi bruger fortsat OneDrive til dokument lagring.

Alt ialt er systemet bedre til en billigere pris, men det er naturligvis forbundet med en ekstra indsats for både bestyrelsen og medlemmerne at skulle skifte igen.

Nyt hjemmeside design

I forbindelse med det ny system har foreningens hjemmeside også fået en overhaling. Specielt skal det fremhæves at den nu indeholder:

- Registrering som medlem
- Registrering af betalingsinformation
- En FAQ-side, med svar på de mest hyppige forespørgsler
- Det meste af den information som ejendomsmæglere forespørger i forbindelse med handler.

Der skal i den sammenhæng lyde en tak til Palle for hans arbejde med den ny hjemmeside.

Udsigten for fremtiden

Fremover må vi forvente fortsatte reparationer på drænet. Røret er 100 år gammelt og har som sådan allerede udtjent sin levetid. Sådanne reparationer kan opstå til hver en tid og kræve akut udbedring inden det kan behandles på en generalforsamling. Det er også baggrunden for bestyrelsens forslag om begrænset adgang til båndlagte reserver.

I forhold til betaling af grundskyld for fællesarealer kan man læse at det indførtes fra 2025 med en ca. 20 års indfasnings periode. Vi har indtil nu intet hørt fra kommunen, men det kommer jo nok til at ske, og vil så potentielt være noget der kan få en væsentlig indflydelse på foreningens økonomi. Man kan læse sig til at vurderingen vil være ca. 10% af vurderingen af det tilsvarende bebyggbare areal og da fællesarealerne udgør ca. 25% af det samlede areal betyder at vi i gennemsnit bliver merbelastet med c.a 200 kr om året. Ikke så meget for den enkelte men væsentligt i forhold til foreningens økonomi.

Hilsen til alle

Vi vil fra bestyrelsens side ønske alle en god sæson 2026 og opfordre til at holde sig orienteret på foreningens hjemmeside www.fruekilden.dk

GF Fruekilden

Bestyrelsen