**Grundejerforeningen Lindegaarden Den 24. april 2015**

**Bestyrelsen**

**Bestyrelsens Økonomiplan**

**Indledning**

På generalforsamlingen i 2014 blev der efterspurgt en plan og oversigt fra bestyrelsen for de økonomiske udfordringer grundejerforeningen kan forudse i de kommende år. For i god tid, at ruste foreningen likviditetsmæssigt, blev der vedtaget en forhøjelse af kontingentet til grundejerforeningen med kr. 100,- årligt til kr. 500,- årligt med virkning fra og med 2015.

**Hvilke udfordringer har vi?**

Bestyrelsen tog umiddelbart efter generalforsamlingen det fremsatte ønske op, og har som det fremgår nedenfor, kredset de strategiske udfordringer ind.

Bestyrelsen kan se to strategiske projekter vi står overfor i fremtiden.

1. Det ene er kloakering af grundejerforeningens parceller.
2. Det andet er renovering af de fællesveje, der betjener grundejerforeningens parceller.

Ad 1)

Bestyrelsen vurderer ikke, det er relevant, at medtage kloakeringsprojektet i en økonomisk plan, da udgangspunktet og princippet er, at kloakering alene er et anliggende imellem Odsherred Forsyning, og den enkelte grundejer. Hertil kommer, at der hersker særdeles stor usikkerhed om hvad tidshorisonten for projektet er. Tidsplanen er rykket indtil flere gange. Det seneste tidsperspektiv, som er bestyrelsen bekendt, er tidligst 2026.

Bestyrelsen har dog, under vurderingerne i pkt. 2 nedenfor, medtaget det perspektiv, der vil være i en samtidig kloakering og renovering af vejene, da dette må forventes at betyde ikke uvæsentlige reduktioner i udgifterne for grundejerforeningen, da det er Forsyningsvirksomheden, der skal afholde udgifterne til retablering af vejene efter den gennemførte kloakering.

Ad 2

Som opfølgning på generalforsamlingen i 2014, har bestyrelsen indhentet alternative vurderinger på tilstanden på de asfalterede fællesveje og tilbud vedr. renovering/istandsættelse af de asfalterede fællesveje.

Grusvejene forventes erfaringsbaseret, fra de foregående år, at kunne vedligeholdes i mange år ved hvert år, at foretage de nødvendige mindre omfattende udbedringer.

Bestyrelsen har fået tilbud fra Colas Danmark A/S og fra Sandgaard Asfalt ApS, Holbæk på totalrenovering af asfaltvejene.

I grove træk og runde tal kan de to tilbud opstilles således (alle beløb er incl. moms):

Colas Sandgaard, Holbæk

Truntestien kr. 94.000 kr. 120.000

Alfestien kr. 137.000 kr. 167.000

Hjulspor stikvej Alfestien +? kr. 40.000

Særskilt betaling for specifikke ydelser,

minimum kr. 27.000 kr. 0 evt. +?

I alt kr. 258.000+? kr. 327.000 evt. +?

Stihøjvej kr. 210.000 kr. 312.000

Colas har vurderet restlevetiden for vejene i intervallet 5-8 år. Sandberg vurderer restlevetiden til mindst 2-3 år.

Vurdering af tilbud

Det er bestyrelsens vurdering, at de to tilbud i den foreliggende form, alene kan anvendes som et pejlemærke for, hvad det er for helt overordnede økonomiske udfordringer vi står overfor. Der er en lang række uklarheder i tilbuddene, som skal afdækkes og præciseres. Der er endvidere nogle kvalitetsmæssige vurderinger der skal belyses, og der er endeligt nogle forskelle i principperne, for at sætte tilbuddene sammen. Det er dog bestyrelsens opfattelse, efter at have gransket tilbuddene nærmere, at de som ovenfor godt kan sammenstilles, som det er vist, og at vi i vores kommende diskussioner i bestyrelsen og på generalforsamlinger kan tage udgangspunkt heri.

**Økonomi**

Der er nogle principper, der er vigtige, når der skal vælges økonomisk strategi. Yderpolerne er enten at lade stå til økonomisk til det faktuelt er nødvendigt at gribe til handling, eller man skal ”polstre” sig sikkert, så større engangsudgifter for den enkelte grundejer ikke opstår. Der overfor står vurderingen af om nuværende grundejere skal bidrage til kommende grundejeres mulige forpligtelser? Eller om de aktuelle/kommende ejere ved renoveringen skal bære hovedparten af omkostningen?

Imellem disse to yderpunkter eksisterer et utal af kombinationer af finansieringsmuligheder. Det er bl.a. det, der principielt skal diskuteres og tages stilling til i de kommende år bl.a. via dette oplæg.

På generalforsamlingen i 2014 blev spørgsmålet om grundejerforeningens skattepligt rejst. Det er undersøgt hos SKAT, at en forening med vores formål, ikke formuemæssigt vil være skattepligtig efter gældende regler.

Grundejerforeningens egen økonomi består lige nu af en beholdning/likviditet på ca. 170.000. Hertil kommer, at der med den besluttede kontingentforhøjelse fra og med 2015 alt andet lige vil ske en yderligere kasseopbygning på kr. 8000 årligt de kommende år.

**Øvrige strategiske overvejelser**

**Truntestien og Alfestien**

For så vidt angår finansiering vil det for Truntestien og Alfestien alene være grundejerforeningens økonomi, og grundejerne, der skal finansiere en renovering. Dog er der det forhold, at såfremt renoveringen kan gennemføres sammen med kloakering af grundejerforeningens parceller, så skal Forsyningsselskabet afholde udgiften til retablering af vejene, og vil på den måde forventeligt komme til at bære en ikke uvæsentlig del af finansieringen.

**Stihøjvej**

For så vidt Stihøjvej, er situationen vedrørende finansiering langt mere kompliceret, og uklar på nuværende tidspunkt.

Dog må samme forhold omkring Forsyningsvirksomhedens medfinansiering i forbindelse med kloakering antages at være gældende, som de er nævnt ovenfor vedr. Truntestien og Alfestien. Men hertil kommer at der vil være en række ”fremmede” brugere af Stihøjvej, der vil skulle bidrage til finansieringen. Det gælder både beboerne på den anden side af vores grundejerforening på Stihøjvej og gælder endvidere medlemmer af grundejerforeningen ved Nissestien og andre.

Bestyrelsen har på forespørgsel i Odsherred kommune fået oplyst, at der pågår et lovgivningsarbejde som skal fastlægge nye retningslinier for forskellige brugeres medfinansiering af fælles adgangsveje, og at denne lovgivning er planlagt at træde i kraft 1/7-2015.

Bestyrelsen har derfor i dette diskussionsoplæg valgt ikke konkret at medtage Stihøjvej, men blot at beskrive de mange usikkerhedsfaktorer, der er på nuværende tidspunkt.

**Modelvalg**

Bestyrelsen har på baggrund af ovenstående, gjort sig overvejelser om forskellige modeller, der kan drøftes på generalforsamlingen. Det er vigtigt at pointere, at der er tale om meget overordnede overvejelser, på baggrund af de ovenfor anførte rammebeløb/tilbud.

Model 1

På baggrund af de to tilbudsgiveres vurdering af Truntestiens og Alfestiens restlevetid på 2-8 år tages der ikke andre initiativer, end nødvendig og rettidig vedligehold. Disse vedligeholdelsesudgifter forudsættes afholdt indenfor hidtidig budgetramme – dvs. hidtidigt kontingent på kr. 400 årl. Der sker parallelt hermed en opbygning af formuen med kontingentforhøjelsen til kr. 500 årl. fra 2015.

Der tages indtil videre løbende bestik af tidsplanen for kloakeringsplanerne, idet målet må være, at renovering af vejene og kloakering foretages samtidig, idet det vil være sund fornuft for den samlede udgift for grundejerforeningens medlemmer, og for at forhindre at nyistandsatte veje beskadiges af opgravningsarbejde i forbindelse med kloakering.

Hvis dette mål kan forfølges, vil Grundejerforeningen med kontingentforhøjelsen for 2015 til kr. 500,00 årl., om 8 år have opbygget en kassebeholdning, der kan anvendes på istandsættelsen på 234.000 i forhold til den ovenfor anførte tilbudspris på ca. 300.000. Det må i denne model antages, at Grundejerforeningens likviditet er tilstrækkelig robust, når Forsyningsvirksomheden har finansieret deres andel efter kloakrenoveringen.

I model 1 forudsættes Stihøjvej udskudt indtil økonomi og tidsplan er er afklaret jfr. Ny lovgivning, og aftalt med de øvrige brugere, der skal være medfinansierende ved en renovering af Stihøjvej.

Bestyrelsen vil senest om 3 år fremkomme med en opdateret status, specielt set i relation til tidsplanerne på kloakering.

Model 2

Stihøjvej medtages i model 1 allerede nu. Men det må så ske med de mange forbehold der ligger på nuværende tidspunkt. Stihøjvej er nok samlet set den af vejene der er i bedst stand, men klart også under den største transportmæssige belastning. Hvis Stihøjvej medtages allerede nu i planlægningen, vil det efterlade ganske store usikkerhedsfaktorer for, hvad det betyder for Grundejerforeningens og det enkelte medlems økonomi. Det er en meget kompliceret finansieringsmodel, der skal aftales på baggrund af forventet ny lovgivning pr. 1/7-2015 og med indtil flere øvrige brugere af Stihøjvej.

Bestyrelsen vender også i denne model under alle omstændigheder tilbage med et opdateret oplæg til generalforsamlingen senest om 3 år.

**Anbefaling**

Det er bestyrelsens anbefaling, at model 1 forfølges i den videre planlægning, og som forventeligt ligger indenfor Grundejerforeningens skitserede og forventede økonomi.

Såfremt der skulle ske en afklaring af de meget komplicerede finansieringsforhold vedr. Stihøjvej, og det skønnes, at en istandsættelse af denne er påkrævet, vil det forventeligt være en situation, der vil kunne finansieres på en velafbalanceret måde, både for Grundejerforeningen og for de enkelte medlemmer.

Dette notat er alene at betragte som et helt overordnet redskab for bestyrelsen på nuværende tidspunkt og som et oplæg til overordnet og strategisk drøftelse på generalforsamlingen den 30. maj 2015.

**Bestyrelsen for grundejerforeningen Lindegaarden**

**Den 24. april 2015**