

Grundejerlauget Sønderby

Formandens beretning til generalforsamlingen 2011

Bestyrelsen

På generalforsamlingen sidste år blev der foretaget en stor udskiftning og rokering blandt deltagerne i bestyrelsen. Samtidigt valgte vores formand gennem mange år, Dan Sørensen, at aftræde og den nye bestyrelse vil her udtrykke stor ros for den indsats, som Dan har gjort for at tjene Grundejerlauget Sønderby's (GLS) interesser.

Som varslet for et år siden, så ønsker vores næstformand, Bo Sommer at aftræde efter den nuværende generalforsamling. Bo har siddet i bestyrelsen næsten helt fra starten af vores laugs levetid. Bestyrelsen ønsker at takke ham for mange års flot tjeneste og ikke mindst hans gode hukommelse med at huske tilbage på, hvordan tingene fungerede, og hvad der skete i laugets spæde dage.

Den nye bestyrelse har fået opdelt bestyrelsesarbejdet mellem sig. Hvert bestyrelsesmedlem og suppleant er nu dedikeret til bestemte opgaver, som de er ansvarlig for at løse. Det har fungeret ganske fint og ros skal gives til medlemmerne samt vores revisorer for deres indsats. Nogle medlemmer af bestyrelsen fungerer endda som projektleder for en arbejdsgruppe, såsom arbejdet med fjernvarmen og sneglebekæmpelse. I disse arbejdsgrupper deltager folk, som ikke sidder i bestyrelsen, og vi er meget taknemmelig for den indsats, som de yder.

Bestyrelsen har det seneste år haft en række nye store projekter, som har krævet en hel del tid. På trods af dette og med førnævnte arbejdsfordeling in mente, så har det lykkedes at afholde bestyrelsesmøderne på to timer – koncentreret og effektivt for at tage hensyn til deltagernes familieliv. Udover de sædvanlige 6 årlige møder er der afholdt et par ekstra projektorienteret bestyrelsesmøder. Herudover er der i årets løb afholdt diverse møder med borgmesteren, andre politikere og embedsmænd.

Det skal her bemærkes, at vi fortsætter den tidligere beslutning om, at årsregnskab, budget og referat af generalforsamling ikke længere omdeles i papirform. Disse dokumenter findes på vores nye hjemmeside.

Økonomi

Årsregnskabet viser et overskud på lidt over kr. 6.000. Afvigelsen i forhold til budgettet underskud kan primært ligesom i tidligere år henføres til ekstraindtægter ved grøn dag ved beboernes betaling for manglende deltagelse.

Kontingentet blev nedsat fra år 2009 samlet kr. 204.400 til i år 2010 kr. 131.400. Dette skyldes, at der ikke foretages yderligere hensættelse til varmeledning, som følge af vores tiltag til direkte tilslutning til Høje Taastrup Fjernvarme (HTF).

Vi har haft og vil fortsætte en skarp kreditproces overfor skyldnere. Ved årets udgang og hen i opstarten i 2011 har vi været tæt på endnu en inkasso-sag, men som heldigvis blev ordnet lige inden de advokutmæssige tiltag.

Vi opfordrer beboerne til at foretage betaling af kontingenter mv. i rette tid og med rette beløb. Desværre kan vi konstatere, at det ofte er de samme beboere, som ikke gør dette. Det bliver behandlet på hvert eneste bestyrelsesmøde og det er træls at skulle bruge bestyrelsens tid herpå. Ikke mindst en travl kasserer bliver belastet unødvendigt og pågældende beboere udviser mangel på respekt for andres tid. Dette er simpelt hen ikke acceptabelt.

Vores egenkapital er steget lidt til over kr. 129.000. Vi har en målsætning om at lægge på omkring kr. 100.000, som er sat af til uforudsete udgifter.

Der bliver årligt hensat kr. 45.000 til vejbaneslid, fortov og stier. Det er bestyrelsens intention at foretage en undersøgelse i 2011, hvorvidt denne hensættelse er tilstrækkelig, hvilket kan få betydning for størrelsen af fremtidigt kontingent til vores laug.

Byggemodning

Det har været en lang og sej proces med O.C. Huset og deres advokater at få overdraget skøde på vores matrikler til Grundejerlauget Sønderby. Men det er nu lykkedes i december 2010. Et evigt punkt på bestyrelsesmøderne og generalforsamlingerne kan fremover udelades.

Ejendomsvurderingen af vores tre matrikler udgør kr. 0, som er indføjet i vores årsregnskab.

Grønne dage og sommerfest

Årets to grønne dag blev brugt på vedligeholdelse af vore fællesarealer og renholde veje. Igen i år har vi set en stor stigning af deltagerantallet til de grønne dage. I år var der kun 10 husstande, som ikke var repræsenteret – det er hele 20 færre husstande end for blot to år siden. Vi har igen haft tre personer, som er dedikeret til udlægning af sneglegift og disse tre er friholdt for arbejdsdagen. Bestyrelsen har valgt at fastholde pligten til deltagelse i mindst én grøn dag og har fremsat forslag til generalforsamlingen, at udeblivelsesgebyret fastholdes på kr. 500.

Bestyrelsen udtrykker stor tak til Søren Gersvang for hans bistand til renholdelse af vore veje med hans fejmaskine.

Sommerfesten efter årets første arbejdsdag blev afholdt hos Anni Høgholm. Bestyrelsen takker for, at Anni har villet stille sit hus og have til rådighed til endnu en fornøjelig aften. Der søges nye folk til festudvalget.

Fortove og vigeplads

Det er en skam, at vi stadig ser, at adskillige af vore beboere ikke vedligeholder deres område ud til fælles arealerne. Alle beboere skal selv sørge for at renholde fortov – dvs. fjerne græs, ukrudt og væltede hegn. Desuden skal beboerne ud til de græsarmede vigepladser/parkeringsbåse sørge for at slå græs og ukrudt.

Man skal også sørge for, at ens hæk beskæres, så den ikke stikker langt ud mod fortov og sti, hvilket er til stor irritation for de gående.

Vær behjælpelig med at fjerne glasskår og andet skidt fra din del af vej og sti.

Beboere bosiddende på Fyrrekrattet og Nøddekrattet skal selv slå græsset mellem deres grund og ud til vejen, selvom dette lille stykke er GFT-areal. Det er en aftale som er indgået for flere år siden med de grønne mænd, som til gengæld slår græsset på det store og lille område.

Da visse beboere gang på gang ikke overholder ovenfornævnte vedligeholdelse, så overvejer bestyrelsen, hvorvidt man vil indkalde et professionelt firma til at gøre det for beboerens egen regning og pålagt kontingentet.

Det skal her præciseres, at beboernes egne køretøjer skal parkeres på egen grund. Jævnfør lokalplanen skal hver beboer sørge for, at der minimum er anlagt to parkeringspladser på egen grund. Hvis beboerne har mere end to biler, så skal disse også parkeres på egen grund!

Vigepladserne/parkeringsbåse må kun benyttes af gæster (ikke af beboerne). Det er selvfølgelig ikke tilladt at parkere på fortovet.

På www.dongenergy.dk er der en udmærket selvbetjeningsfunktion, hvis man vil anmelde defekt gadelys.

Snerydning og trafikforhold

Vi har igen haft en hård vinter med masser af sne. Vores grundejerlaug har en aftale med kommunen omkring vore veje. Vi betaler dem for bl.a. snerydning og den vil ske i prioriteret rækkefølge i forhold til kommunens øvrige egne veje – ergo, vi har lav prioritet. Det hjælper dog som regel på hurtigheden af snerydningen, hvis man klager over snerydningen, hvilket den enkelte beboer kan gøre til Driftsbyen på tlf. 43 59 11 00. Særlig dem på Enebærkrattet glemmes ofte af snerydningsmandskabet, så I opfordres til hurtigere kontakt til kommunen.

Bestyrelsen har igen i år vurderet om vi skal have en anden entreprenør til at foretage snerydning, men har i lighed med tidligere vurderet, at det vil være for omkostningstungt.

Den manglende snerydning betød så også manglende afhentning af affald, hvilket man også kunne følge med i lokalavisen herom. Hvis man i andre tilfælde oplever, at den fyldte skraldepose ikke udskiftes med en tom, så kan man ligeledes ringe til Driftsbyen eller via kommunens hjemmeside www.htk.dk under ”Teknik, miljø og bolig” og underpunkt ”Husholdningsaffald”.

Som beboer har man pligt til at foretage vintervedligeholdelse som fx snerydning og saltning af ens eget fortov. Der er tre mellemstier (med/uden asfalt) i vores område og pligten til at fjerne sne omfatter de beboere, som har grund ud til disse stier. Det er mangel på respekt for hinanden og manglende hensyn til vores børns adgangsvej til skolen, at man ikke foretager den nødvendige snerydning. Bagstien langs volden mod Sydvej skal ikke sneryddes.

Og så den sædvanlige opfordring; Kør nu forsigtig med lav hastighed på vore veje!

Fjernvarme

På varmefronten har der igen i 2010 været stor aktivitet. Vi har ansøgt om direkte tilslutning til HTF, hvilket er accepteret af dem. Bestyrelsen har kontaktet en række beboere i vores område for deres interesse og ekspertise indenfor varmeområdet og disse har velvilligt indgået i en arbejdsgruppe. Denne arbejdsgruppe er kommet godt i gang og har afholdt en række møde internt og med HTF samt Cowi. Der blev afholdt beboermøde, hvor der var stort fremmøde og ikke mindst en altovervejende positiv stemning for projektet, som giver os alle en række fordele.

Målet er et såkaldt kold-vands-anlæg, hvor temperaturen er reduceret i forhold til det nuværende system. Ergo skulle vi bl.a. opnå væsentligt lavere varmespild og dette spild vil nu ikke direkte ramme de enkelte beboere, men indirekte blive indregnet via hele HTFs tilslutningsnet samt deres varmeopkrævninger herfor. En stor udskiftning af vores varmemålere var også nær, en udgift som vi nu kan undgå. Desuden har det vist sig, at et pænt antal af beboernes varmekedler også står for snarlig udskiftning, hvilket bliver en del af den kommende pakke. Det er vigtigt at præcisere, at det fremtidige ledningsnet i vores område bliver ejet af HTF, hvilket fjerner et væsentligt risikoparameter i vores egen budgetlægning.

Det forventes, at vi *måske* allerede i maj måned kan sætte første spadestik i jorden for anlæggelse af nye fjernvarmerør. Vi takker arbejdsgruppen for deres hidtidige indsats. Før nærværende generalforsamling afholdes et nyt beboermøde, hvor vi bliver opdateret på projektet.

Vedtægter

Der er nedsat en arbejdsgruppe, som vil gennemgå og komme med forslag til forbedringer af vores nuværende vedtægter. Dette vil blive fremlagt til afstemning på generalforsamlingen i 2012.

Skattesag

Af referatet fra sidste års generalforsamling er omtalt en skattesag, hvor vi er ved få testet om vi kan få fradrag i grundværdien for forbedringer i forbindelse med den oprindelige offentlige vurdering af vore grunde. Det har også været et punkt, som er blevet behandlet i årets løb via avispressen og fjernsyn. Vi har desværre endnu ikke fået nogen afklaring fra SKAT og bestyrelsen følger nøje sagen.

Hjemmeside og mail-adresse

Vi har en hjemmeside via Grundejerforeningen Torstorp (GFT). Vores mail-adresse gls@torstorp.dk kører også via GFT. Begge dele har kørt stærkt utilfredsstillende på DABs servere. Vi har valgt at lukke ned herfor pr. 15. april 2011.

Bestyrelsen har derfor vedtaget at etablere vores egen hjemmeside samt ny mail-adresse for kontakt til/fra beboerne.

Find os på www.glstorstorp.dk

Mails kan sendes til bl.a. formand@glstorstorp.dk

På hjemmesiden vil fremgå mail-adresser på bestyrelsens medlemmer, herunder hvilke opgaver, som de enkelte er dedikeret til. Så hvis du har en sag, som du ønsker drøftet, så find den rette i bestyrelsen at henvende dig til.

Ovennævnte træder i kraft pr. 14. marts 2011.

Alle beboere bedes være tilsluttet vores mailingliste. Husk at indmelde ændringer.

Ejendomshandler

I løbet af år 2010 har der foregået 3 ejendomshandler.

Indbrud

I løbet af år 2010 er bestyrelsen blevet bekendtgjort med 6 indbrud eller indbrudsforsøg. Vi opfordrer alle til straks at indberette indbrud til vores mail-adresse, så vi har mulighed for at advisere øvrige beboere. Hvis man som beboere observere noget mistænkeligt, så opfordrer vi til, at man forfølger det og om nødvendigt straks tilkalder politiet. Notér nummerplade, type og farve på mistænkelig køretøjer.

Hjørnegrunden

Bestyrelsen blev kontaktet af den lokale konservative gruppe og forelagt byggeplaner for hjørnegrunden ud til Hveens Blvd. og Sydvej. Investor Anser Hussain er ejer af matriklen 60x, som han tilbage i 2003 har købt af Københavns Amt for kr. 250.000 efter at GFT ikke har ønsket at få overdraget grunden til et beskedent beløb dog med krav om opsætning af hegn.

Der afholdtes beboermøde den 29. september 2010 med et stort fremmøde. Anser fremlagde sine planer for etablering af 21 villaer, som jf. kommunens kommuneplan kan etableres i et to-etages højt byggeri. Anser ønskede endvidere at den nuværende vold ud mod Hveens Blvd. bliver flyttet

helt ud til boulevarden og at der etableres et beplantningsbælte, hvor volden er beliggende i dag. Indgangen til området er planlagt til at ligge fra Sydvej i hjørnet af volden. Det vil medføre en stor trafikstøjbelastning fra Sydvej af vores lille grønne område og de omkringliggende seks huse på Egekrattet.

Der var ikke enighed i bestyrelsen omkring vores holdning til projektet og selvfølgelig skal beboerne også høres i en sådan vigtig sag. Så for at veje stemningen afholdtes efterfølgende en tilkendegivende afstemning af beboernes synspunkt for projektet. Der var overvældende flertal for bevarelse af området i sin nuværende form jf. rammelokalplanen eller anvendes til anden form for friareal.

Volden er ejet af GFT. GFT har den umiddelbare holdning at lade afgørelse omkring flytning af volden blive op til GLS, hvilket vi positivt har anerkendt.

Borgmesteren har i brev af 16. november 2010 meddelt, at Anser har opgivet planerne for flytning af volden, men at der endnu ikke er modtaget nogen officiel anmodning af udarbejdelse af ny lokalplan. Bestyrelsen har forespurgt til status hos kommunen, som netop har meddelt, at de p.t. ikke har hørt nærmere fra investor.

Voldens størrelse og vedligeholdelse

Voldenes beskaffenhed har i årets løb kræver meget store ressourcer af bestyrelsen.

Jævnfør lokalplanen for Sønderby skal voldene omkring os være i 6-7 meters højde og 25 meter bredde. Lokalplanen foreskriver også, at volden skal vedligeholdes for beplantning og ukrudt bekæmpelse.

Bestyrelsen har i snart 10 år løbende haft dialog med GFT, herunder de grønne mænd, om at ovennævnte ting ikke anses for overholdt. Vi har løbende drøftet forholdene med HTK.

Bestyrelsen har i 2010 kraftigt intensiveret vores aktiviteter for at få GFT til at overholde lokalplanerne – både rent juridisk eller i det mindste moralsk for at hjælpe os beboere i Sønderby. Desværre har GFTs formand den modsatte holdning. Han bor selv i TAB Sønderby og har derfor ingen problemer med udsigt til en trist vold eller massiv trafikstøj fra de store omkringliggende veje.

DAB er administrator af GFT og dermed også for GLS for vores anliggender i Torstorp. DAB har dog ligesom i alle øvrige år fungeret, som en form for advokat for alene assistance til formanden i stedet for at stille sig neutralt i forholdt til GFT-medlemmerne.

Bestyrelsen har 17. januar 2011 afholdt møde med vores to beboere Jesper Kirkegaard og Kemal Bektas, som begge sidder i byrådet. Det er første gang i GLS's historie, at vi har taget kontakt til bosiddende byrådsmedlemmer for deres bistand. Vi håber, at de kan behjælpelige med at tale vores sag i HTK-regi. Der er virkelig behov for politisk støtte og vi sætter vores lid til at netop deres indsats kan få en positiv afgørende betydning for os, da vores andre muligheder efterhånden er udtømt.

I skrivende stund er status for voldens størrelse, at HTK har afvist vores ønske om påbud mod GFT. Afvisningen begrundes på tre punkter, at der ikke er handlepligt på at etablere volden i jf. lokal 2.09.1.7 fra 1982, at HTK mener at størstedelen af husene i vores laug er bygget før ikrafttræden af lokalplan 2.09.1.12 (vedtaget 26. august 1997) og at man vil afvente trafikstøjhandlingsplanen. GLS har argumenteret retur, at der fremgår handlepligt førstnævnte lokalplan fra 1989 og at langt størstedelen af husene er bygget færdigt efter tinglysningen af sidstnævnte lokalplan samt at ingen ved hvad trafikstøjhandlingsplanen vil ende ud med. Bestyrelsen er nervøs for, at HTK vil dække

over en vital fejl, at de i 1992 sandsynligvis har godkendt etablering af en vold, som er for lav i forhold til lokalplanen. Vi afventer hermed svar fra HTK.

Såfremt HTK fortsat nægter at udstede påbud mod GFT, så skal vi klage til Naturklagenævnet over HTK. Dette vil kræve advokatbistand og i den forbindelse vil bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling for, hvorvidt vi skal forfølge sagen og hvad der økonomisk kan gives tilsagn til.

Omkring vedligeholdelse af voldens beplantning har GFT i 2008 bekostet en dyr beplantningsplan fra et datterselskab til DAB. Beplantningsplanen viser, hvad der skal vokse på voldene og hvor tit ukrudt skal bekæmpes (4 gange årligt i vores område). Af uvisse årsager så har man i planen "glemt" vigtige afsnit for voldene omkring husene i Sønderby og Vesterby, de selvsamme foreninger som gang på gang har klaget over vedligeholdelsen. GFT-formanden har dog ikke ønsket at korrigere beplantningsplanen. Planen er godkendt i GFT, men de grønne mænd har ikke efterfulgt den, hvilket GLS har fået en gartner til at dokumentere. HTK er også inddraget i denne sag og har tilkendegivet, at GFT har pligt til vedligeholdelse af voldene. Vi krydser fingre for, at 2011 skal være året, hvor der endelig tages aktion af GFT.

Grundejerforeningen Torstorp

Af Torstorks 17 foreninger, så må kun 10 foreninger være medlem af GFT's bestyrelse jf. deres vedtægter på trods af, at rammelokalplanen foreskriver, at alle foreninger er tvangsindlagt til at være medlem af GFT. De fire TAB-foreninger har sat sig på fire pladser og besidder jf. vedtægterne en stemmeret med et suverænt flertal på ca. 60%. GLS har en stemmeandel på ca. 10%.

Vi betaler kontingent til GFT og det udregnes efter det maksimale antal brutto-etagemeter (excl. skure og garager), som må opføres på grundarealet. En hustand i GLS betaler i gennemsnit kr. 3.919 i kontingent til GFT. En lejligheds/rækkehus-lejer i TAB-regi betaler i gennemsnit kr. 1.580.

GFT afholder 4 bestyrelsesmøder årligt udover generalforsamlingen. Vi har en repræsentant i GFT.

GFT har i 2010 opsat vejskilte for kørselsretning mod Enebærkrattet.

For reducere af trafikstøjen fra Sydvej og Hveens Blvd. har bestyrelsen arbejdet hårdt på flere fronter. Vi kan forvente, at trafikmængden på Sydvej sandsynligvis vil blive fordoblet indenfor fire år. Vi har som tidligere skrevet nævnt kæmpet på forhøjelse af volden. Vi har afholdt møder med adskillige politikere og embedsmænd. Vi har sammen med Vesterby Ejerlaug været førende i drøftelserne internt i GFT-regi og med HTK. I skrivende stund er status, at Plan- og Miljøudvalget i april 2011 skal tage stilling til en trafikstøjhandlingsplan for Sydvejsområdet. Det er aftalt, at der senere på foråret vil blive afholdt et nyt møde med kommunen herom. Hvis HTK anbefaler tiltag for støjdæmpende foranstaltninger i Sydvejsområdet, så er det p.t. ukendt mht. tidshorisonten samt hvem som skal udrede udgifterne herfor.

12. marts 2011
Jacob Hansen