

Grundejerlauget Sønderby

Formandens beretning til generalforsamlingen 2012

Bestyrelsen

Indledningsvis vil jeg gerne rose varmegruppen, Bjarne Bertelsen for hans arbejde med skattesagen, Erling Brandstrup for hans bistand til nye vedtægter, vores revisorer samt bestyrelsen for deres indsats i det forgangne år.

Bestyrelsen har det seneste år behandlet en række store projekter, som har krævet en hel del tid. På trods af dette, så har det lykkedes at afholde bestyrelsesmøderne på lidt over to timer. Udover de sædvanlige 6 årlige møder er der afholdt nogle ekstra projektorienteret bestyrelsesmøder. Endvidere har der i årets løb været løbende kontakt til borgmesteren, andre politikere og embedsmænd samt andre foreninger indenfor voldene.

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 underskud på kr. 3.097. Afvigelsen i forhold til et budgettet underskud på kr. 17.850 kan primært ligesom i tidligere år henføres til ekstraindtægter ved grøn dag ved beboernes betaling for manglende deltagelse. Vi har desuden oplevet en stigning på næsten kr. 10.000 på strøm og snerydning.

Vi har haft og vil fortsætte en skarp kreditproces overfor skyldnere af kontingent. Som tidligere meddelt vil kontingenter til Grundejerlauget Sønderby (GLS) og Grundejerforeningen Torstorp (GFT) fremadrettet blive opkrævet helårligt i stedet for i rater. Det vil træde i fuld effekt i 2013.

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. Disse beboere bliver nævnt i referatet af bestyrelsesmøderne og vi overvejer offentliggørelse i næste års formands beretning. Disse beboere udviser mangel på respekt for andres tid, hvilket ikke er acceptabelt.

Grundet underskuddet er vores egenkapital faldet lidt til over kr. 126.000. Vi har en målsætning om at ligge på omkring kr. 100.000, som er sat af til uforudsete udgifter.

Der bliver årligt hensat kr. 45.000 til vejbaneslid, fortov og stier. Bestyrelsen er i gang med at undersøge, hvorvidt disse hensættelser er tilstrækkelige.

Grønne dage og sommerfest

Årets to grønne dag blev brugt på vedligeholdelse af vore fællesarealer og renholde veje. I år var 21 ud af 75 husstande ikke repræsenteret. Vi har igen haft tre personer, som er dedikeret til udlægning af sneglegift og disse tre er friholdt for arbejdsdagen. Det samme gælder for varmegruppens deltagere. Bestyrelsen har valgt at fastholde pligten til deltagelse i mindst én grøn dag.

Bemærk, at de grønne dage i 2012 afholdes lørdag 16. juni kl. 10.00 (nyt tidspunkt i forhold til tidligere år) og søndag den 16. september kl. 10.00. Mødested det store grønne område.

I 2011 afholdtes en god sommerfest med pæn stor tilslutning. Traditionen fortsætter forhåbentligt i 2012, hvor sommerfesten igen afholdes nogle timer efter årets første grønne dag (16. juni). Bemærk, at festdeltagerne skal deltage i opsætning af telte kl. 13.00.

Ordensreglement

Siden GLS' dannelse har der stået i vores vedtægter, at vi skal have et ordensreglement. Det er dog ikke sket, hvilket bestyrelsen har taget til efterretning. Vi har derfor fremsat forslag til et ordensreglement, som skal godkendes på generalforsamlingen i 2012. Ordensreglementet går primært på, at vi skal tage hensyn til hinanden og bruge sund fornuft. Hensigten med ordensreglementet er desuden at give bestyrelsen nogle handlemuligheder, som de ikke har i GLS' vedtægter. Det er intentionen, at bestyrelsen vil gøre brug af disse handlemuligheder i tilfælde af, at enkelte beboere i gentagende tilfælde ikke overholder ordensreglementet. Der er således tale om ekstraordinære tilfælde!

Fjernvarme

På varmefronten har der igen i 2011 været stor aktivitet. Varmegruppen og bestyrelsen har løbende været i dialog med HTF. 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. En række beboerinformationer er tilgået de beboere, som står tilmeldt på vores mail-liste.

Da der er tale om et pilot-projekt, så rammes vi også naturligt af "børnesygdomme", hvilket vi har vidst fra starten af. Vi har uheldigvis haft en stor vandskade samt en masse bøvl med hovedsagligt forsinkelser, manglende gulvvarme, manglende varmt vand samt støj fra anlægget. Høje Taastrup Fjernvarme (HTF) har i samarbejde med deres entreprenører løbende udbedret fejl og mangler. Bestyrelsen synes, at der har været god interesse for at løse tingene. Der udestår stadig nogle problemer, som vi håber løst indenfor den nærmeste fremtid. Beboerne skal selv holde hanken med HTF for fejl og mangler. Vi ser alle sammen fortrøstningsfuldt på fremtiden med et nyt moderne lav-temperatur-anlæg.

Rent økonomisk skulle vi spare omkring kr. 5.000-7.000 pr. år grundet direkte tilslutning til HTF samt reduceret varmespild. Man har undgået udskiftning af varmtvandsbeholder indenfor få år, hvilket ville have kostet kr. 10.000-20.000. Vi har undgået massiv udskiftning af varmemålere til over kr. 3.000 stykket. Dertil kommer mulige håndværkerfradrag i skatten. Prisen for direkte tilslutning til HTF var kr. 50.000. Pris for unit inde i huset udgør kr. 15.000, men som blev betalt via hensættelser via beboerne.

Til orientering så har DAB, administrator for Sønderby Varmelaug, valgt at trække tilbagebetaling af for meget a'conto varme til os unødvendigt i langdrag. På trods af, at vi udtrådte i september 2011, så vil tilbagebetaling først ske juni 2012.

Vedtægter

Der har været nedsat en arbejdsgruppe, som vil gennemgå og komme med forslag til forbedringer af vores nuværende vedtægter. De nye vedtægter er opdateret i ordlyd, afsnittene omkring varme er udgået og så er der sket række yderligere forbedringer. De vil blive fremlagt til afstemning på generalforsamlingen i 2012.

Skattesag

Vi har vundet vores skattesag omkring fradrag i grundværdien for forbedringer i forbindelse med den oprindelige offentlige vurdering af vore grunde. Der er udsendt beboerinformation herom og beboerne har fået breve fra SKAT. Vi afventer nu kommunens beregning og vi håber på økonomisk godtgørelse her i 2012. Det anslås, at den enkelte husstand vil få en engangsudbetaling på knap kr. 20.000 samt fremadrettet kr. 3.300 i reduktion på ejendomsskatten – i alt omkring kr. 80.000.

Hjemmeside og mail-adresse

Vores hjemmeside kører fint. Find os på www.glstorstorp.dk. Her kan du også finde bilag fra tidligere år. Ønsker du at komme i kontakt med bestyrelsen, så skriv til bestyrelse@glstorstorp.dk

Ejendomshandler

I løbet af år 2011 har der været en ejendomshandel.

Indbrud

I løbet af år 2011 er bestyrelsen blevet bekendtgjort med 4 indbrud eller indbrudsforsøg.

Trafikstøj

Voldenes beskaffenhed og trafikken omkring Torstorp har i årets løb igen krævet meget store ressourcer af bestyrelsen. Trafikstøjen er afhængig af trafikmængden og trafikstøjens påvirkning af os beboere er afhængig af det støjværn (jordvold), som vi er beskyttet af. Beregninger viser, at den støj som beboerne ud til volden oplever i dag, vil resten af vores laugs beboere mærke indenfor 3-4 år, medmindre vi får forbedret støjværnet. Vi har i dag 6.000-7.000 køretøjer på Sydvej i dag. Med de udviklingsplaner, som byrådet/kommunen har i tankerne, så ender vi på omkring 20.000 køretøjer inden dette årtis udgang. Det er lig det antal, som i dag kører på Hveens Blvd.

Vi kæmper en hård kamp med/mod kommunen og har gjort det sammen med andre foreninger i Torstorp. Vi er gået sammen under navnet Beboergruppen Torstorp. Desværre oplever vi, at visse foreninger som er ramt af trafikstøj ikke viser nogen interesse for projektet – utroligt – men sandt. Vi oplever desværre også, at trafiktællingerne gang på gang er upålidelige. Tællingerne danner basis for det projekt, som kommunen har iværksat. Et firma har fået til opgave at udarbejde planer for, hvordan vi kan støjsikres. Dette projekt er forsinket, men vi håber på nyt indenfor de nærmeste par måneder. Borgmesteren har i flere sammenhæng indrømmet, at kommunen har begået vitale fejl bl.a. omkring den eksisterende vold og lovet bod og bedring for os, men vi kan desværre ikke få ham til at bekræfte det skriftligt. Så vi ved reelt ikke, hvordan vi står.

Grundejerforeningen Torstorp

Som jeg nævnte i sidste års formandsberetning så består Torstorp af 18 foreninger. Kun 10 foreninger kan 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 seks pladser + to suppleanter 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 husstand i GLS betaler 2½ gange så meget i kontingent til GFT som en lejligheds/rækkehus-lejer i TAB-regi på trods af, at vi "slider" lige meget på området. Ergo, vi betaler et markant højere kontingent end en TAB'er og samtidigt er vi sat udenfor indflydelse, da TAB sidder på al magt. Urimeligt!

TAB styres af administrator DAB, som stort set alene forestår TAB's interesser, selvom de skal forholde sig neutralt. Som eksempel på det nære samarbejde mellem TAB og DAB kan jeg nævne, at Vesterby Ejerlaug ved seneste GFT-generalforsamling havde stillet forslag om, at GFT skulle lave et pristjek på administratorrollen, som har ligget hos DAB i mange år. Det burde være sund fornuft for enhver, men det synes TAB'erne ikke, så den afstemning viste klart enevældigt styring af GFT.

Vi har påpeget en række GFT-”uheldigheder” overfor kommunens repræsentant i GFT ved et møde i december 2011 (og januar 2011). Vi afventer hans svar.

Sidste år undersøgte GLS vintervedligeholdelsespligten for fortovet fra Egekrattets start og frem til Egekrattet 2. Det er det stykke, som GFT og TAB Sønderby har som bagside til deres bygninger og areal for materielgårde. De har åbenbart erkendt deres pligt og har i denne vinter forestået vintervedligeholdelse. Vi har anmodet dem om at vedligeholde de små indvendige volde på Egekrattet – det gør GFT men ikke TAB Sønderby.

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

Velkomstmappe

Via endnu en lille arbejdsgruppe er GLS i gang med at opdatere vores velkomstmappe til nye beboere. Den vil snart ligge på vores hjemmeside. Vi anbefaler nye samt eksisterende beboere at læse den!

Internethastighed

Efter gentagne henvendelser fra bestyrelsen, så har TDC valgt at opsætte et ”fremskudt knudepunkt” på Bøgekrattet i april 2012. Det skulle give os langt bedre internethastigheder. Nærmere information vil følge.

5. marts 2012
Jacob Hansen