

Grundejerlauget Sønderby

Formandens beretning til generalforsamlingen 2018

for året 2017

Bestyrelsen

Indledningsvis vil jeg gerne takke vores revisorer og bestyrelsen for deres indsats i det forgangne år.

Udover den ”daglige drift” så har bestyrelsen igennem det seneste år behandlet nogle projekter, som har krævet en hel del arbejdstimer. Som det ser ud nu, så byder de kommende år sig på mere ro og fred – hvilket i hvert fald fra min side er meget tiltrængt.

Vore bestyrelsesmøder har en varighed omkring to-tre timer. Stemningen er altid hyggeligt og det er vigtigt for os, at der er plads til sjov og spas.

Efter sidste års generalforsamling var det uafklaret mht. kasserer-rollen. Den blev efterfølgende besat af Carsten Gundlach, som på generalforsamlingen blev valgt ind som suppleant. En mail til beboerne om, at nogen ville indtage den ledige suppleant-post, viste ingen interesse.

Den kommende generalforsamling byder som altid på valg af bestyrelsesposter. Vores mangeårige bestyrelsesmedlem og webmaster, Asbjørn, fraflytter området. Jeg takker ham for hans indsats i laugget og hans indsats som tidligere repræsentant i GFT. Bestyrelsesmedlem, Martin Bahl, har meldt sig på banen, som fremtidig webmaster. Desuden har vore to revisorer (makkerparret og naboerne Erling og Henrik) valgt at stoppe ved den kommende generalforsamling, hvorfor vi skal have nye ansigter på den post for den sædvanlige et årig periode.

Frem til november 2017 sad jeg tillige som næstformand i Grundejerforeningen Torstorp, men valgte på deres generalforsamling at skifte rollen ud som menigt bestyrelsesmedlem, da jeg ikke opnåede valg som formand for foreningen. Jeg håber inderligt på, at GFTs nye formand vil søge det samme tværgående samarbejde mellem foreningerne, som den afdgående formand.

Økonomi

Årsregnskabet viser et underskud på kr. 6.075 mod et budgetteret underskud på 8.330. Største afvigelser skyldes de forventede ekstraindtægter ved grøn dag ved beboernes betaling for manglende deltagelse, et meget positivt afkast på vores obligationer, færre arealomkostninger og i modsat retning en advokatregning.

Vi har desværre én primær skyldner af kontingent til Grundejerlauget Sønderby (GLS) og Grundejerforeningen Torstorp (GFT). En ganganger fra tidligere, Egekrattet 18, som vi igen i år har været nødvendig at indsende til inkasso.

Grønne dage

Årets grønne dage forløb som planlagt og blev brugt på vedligeholdelse af vore fællesarealer og renholdelse af veje.

I år var 23 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. Bestyrelsen har valgt at fastholde pligten til deltagelse i mindst én grøn dag, hvilket generalforsamlingen altid har understøttet.

Bemærk, at de grønne dage i 2018 afholdes lørdag 16. juni kl. 10.00 og søndag den 16. september kl. 10.00.

Fortove, veje og stier

Igennem årene har der været en del drøftelser og mail-skriverier omkring vedligeholdelsen af bl.a. vore stier og vigepladser. På seneste generalforsamling blev det igen taget op. På den afholdte generalforsamling blev det besluttet, at det var på tide at få helt styr på beboernes ansvar og forpligtelser, og at det skulle ske via advokat. Juraen på området er svær at forstå og det har tillige vist sig at være en mere kompliceret affære end først antaget. Vi er nu nået i mål. Resultatet falder fint i tråd med de udsagn, som bestyrelsen tidligere har ytret, men der er da også nogle overraskelser indimellem. Advokatens redegørelse og en quick-guide er lagt op på vores hjemmeside.

Juraen er på plads, men lad nu vær med overdrive forståelsen af redegørelsen. Som eksempel, er det beboernes ansvar at sørge for, at træer i vejrabatten plejes. Vi ønsker ikke selvtægt på træerne og der er mange holdninger til, hvordan træerne skal se ud. Som hidtil og fremadrettet er det GLS, som forestår vedligeholdelsen, så vi sikrer en ensartethed i vort laug. På samme vis omkring Sønderby Allé og vores veje omkring snerydning – der er hyret eksterne firmaer for at vinterbekæmpe, men ja, hvis de udebliver, så har vi som beboere et ansvar for at gøre det.

Vinterbekæmpelse

Vi har en serviceordning via HTK, som bl.a. indeholder vinterbekæmpelse af vore tre ejede veje. Jeg har indhentet tilbud på vinterbekæmpelse fra anden side, men det tilbud har bestyrelsen vurderet ikke at være interessant at gå videre med i forhold til generalforsamlingen.

Gade- og stibelysning

HTK har overtaget ejerskabet af vej- og stibelysningen fra Dong Energy fra 1. januar 2018. Fra den dato skal GLS ikke længere betale for belysning og det ses også positivt i faldende kontingent-opkrævning. Det er dog indtil videre fortsat Dong, som forestår udbedringer af defekter.

Ejendomshandler

I løbet af år 2017 har der været én ejendomshandel (dato for overdragelse).

Indbrud o.lign.

Med de orienteringer som bestyrelsen er kommet i besiddelse af, så er niveauet af ubudne gæster nærmest ikke eksisterende.

Vold mod Sydvej

HTK har haft outsourcet voldens beplantning til eksternt firma. Via undertegnede så har GFT besluttet at få en uvildig rådgiver til at vurdere, om voldens beplantning levede op til det aftalte. Som der er omtalt i beboermail, så gjorde den langt fra dette. GFT har fremsendt rapporten til HTK, som tilsyneladende har erkendt, at der er problemer. GFT har opfordret til fælles møde.

Hjemmeside

Vores hjemmeside kører via Surftown. Udbyderen har over de sidste par år foretaget en del ændringer af deres system. Flere af disse ændringer har betydet en forringelse af vores webmasters ageren på siden og der har løbende været problemer med funktionaliteten på hjemmesiden.

Grundejerforeningen Torstorp

Min mangeårige kamp på kontingentfordeling og stemmefordeling for mere retfærdighed og mere balance i GFT er kommet til ende. Det har kostet ufatteligt mange timer. Resultatet er meldt ud i en beboermail om, at GLS får nedsat sit samlede kontingent og et sæt opdateret vedtægter i GFT-regi. Bemærk dog, at nogle beboere i GLS vil opleve en mindre stigning i deres kontingent til GFT, idet der fremadrettet afregnes efter netto m2 boligareal. Kontingentet til GFT følger deres afregningsmetodik, mens afregning til GLS kontingent er ligeligt fordelt på alle 75 husstande.

Desværre kom jeg ikke igennem med en mere fair stemmefordeling.

Endvidere viste GFT-generalforsamlingen i novembers, at TAB som altid stemmer ens. Der er dokumentation for, at TAB-foreningerne på forkant aftaler, hvem som skal have visse poster i GFT-bestyrelsen.

Der er dokumentation for, at DAB fortsat ikke helt forstår at være uvildig og erklære sig inhabil i dialogen, når de både repræsenterer TAB og GFT, da de er administrator i begge regi. DAB har udarbejdet en redegørelse og vejledt TAB i, hvordan de skal stemme på en GFT generalforsamling.

GFT har via den nye formand indstillet og opnået flertal for, at deres nyligt outsourcing af vinterbekæmpelsen til Garteha bliver annulleret, når deres årskontrakt udløber senere i 2018. Samtidig vil man ansætte en ekstra servicemand, så de bliver tre fuldtids fremadrettet. Så GFTs økonomi vil blive belastet med to cifret procentvis stigning fremadrettet og mere slid på materiel.

Omkring GFTs hjemmeside (www.torstorp.dk), så har GFTs nye formand ikke opnået enighed med GFTs webmaster omkring hjemmesidens fremtidige stil, hvorfor der er sket en udskiftning på den post. Det er hensigten, at hjemmesiden fremadrettet skal være med up-to-date og mere informativ.

Det var år 2017-begivenhederne krydret med seneste nyt i 2018.

14. marts 2018

Jacob Hansen