

Grundejerlauget Sønderby

Formandens beretning til generalforsamlingen 2012

Bestyrelsen

Indledningsvis vil jeg gerne rose Karl-Johan Lisby for hans indsats i diverse sager, 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. Vore bestyrelsesmøder har ofte taget længere end de planlagte to timer, men trods hårdt arbejde, så har stemningen altid været god. Udover de sædvanlige 6 årlige møder er der afholdt nogle ekstra projektorienteret bestyrelsesmøder. Endvidere har der i årets løb været løbende kontakt til borgmesteren, embedsmænd, andre foreninger indenfor voldene samt tredjeparter i forbindelse med projekterne.

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 kr. 25.203. Afvigelsen i forhold til et budgettet overskud på kr. 20.125 kan primært ligesom i tidligere år henføres til ekstraindtægter ved grøn dag ved beboernes betaling for manglende deltagelse, men på udgiftssiden har vi haft større udgifter til områdets vedligeholdelse (beskæring af træerne). Vi har desuden oplevet en stigning på ca. kr. 8.500 på strøm og snerydning (sidste år steg det næsten kr. 10.000). For 2013 stiger strøm-regningen med yderligere kr. 4.000.

Vi har haft og vil fortsætte en skarp kreditproces overfor skyldnere af kontingent. Kontingenter til Grundejerlauget Sønderby (GLS) og Grundejerforeningen Torstorp (GFT) opkræves helårligt i stedet for i rater, hvilket træder i fuld effekt i 2013, hvor også de to kontingenter opkræves samtidigt.

Vi opfordrer beboerne til at foretage betaling af kontingenter mv. i rette tid og med rette beløb. Desværre er det ofte de samme beboere, som ikke gør dette, hvilket er mangel på respekt for kassererens og den øvrige bestyrelses tid. Vi kan og vil ikke acceptere dette.

Grundet overskuddet er vores egenkapital steget til over kr. 150.000. Vi har en målsætning om at ligge på omkring kr. 100.000, som er sat af til uforudsete udgifter.

Grønne dage og sommerfest

Årets to grønne dage blev brugt på vedligeholdelse af vore fællesarealer og renholde veje. I år var 18 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 gjaldt for varmegruppens deltagere. Bestyrelsen har valgt at fastholde pligten til deltagelse i mindst én grøn dag.

Bemærk, at de grønne dage i 2013 afholdes lørdag 15. juni kl. 10.00 og søndag den 15. september kl. 10.00. Mødested det store grønne område mellem Egekrattet og Enebærkrattet. Vi valgte at stramme op omkring forholdene ved grøn dag, at beboerne selv skulle påtegne sig deltagerlisten og der var fælles samling efter en time for at koordinere indsatsen på de forskellige områder. Det gav et positivt udfald.

Vi fik i efteråret beskåret vores træer af en fagmand. Næste gang er i 2019.

I 2012 måtte vi for første gang nogensinde vælge at aflyse sommerfesten grundet for lille tilslutning. Traditionen genoptages forhåbentligt i 2013, hvor sommerfesten starter kl. 16.00 – nogle timer efter årets første grønne dag. Bemærk, at festdeltagerne skal deltage i opsætning af telte kl. 13.00.

Det gode naboskab

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 fremsatte forslag, som med en lidt kedelig dialog blev drøftet på generalforsamlingen i 2012 og endelig godkendt på den ekstraordinære generalforsamling. Det gode naboskab går ud på, at vi skal tage hensyn til hinanden og bruge sund fornuft, herunder at fremvise gældende love, lokalplaner og laugets egne regler. Langt de fleste beboere lever op til det gode naboskab, mens der er nogen, som fortsat mener, at de ikke behøver at snerydde eller klippe deres hæk ud til fortov eller græsarmede pladser. Ærgerligt for alle os andre. Apropos snerydning så har vi med glæde set endnu en god sæson for GFT's grønne mænd, som er hurtig ude med vinterbekæmpelse på fællesvejene/stierne og at vores indkøbte serviceordning hos kommunen virker på alle vores veje.

Fjernvarme

På varmefronten har der igen i 2012 været pæn stor aktivitet. Bestyrelsen har løbende været i dialog med Høje Taastrup Fjernvarme. Vi afholdte beboermøde med stort fremmøde. Beboerinformationer er tilgået de beboere, som står tilmeldt på vores mail-liste.

Der udestår stadig nogle problemer, som vi håber løst indenfor den nærmeste fremtid. Beboerne skal selv holde hanke med HTF for fejl og mangler. Vi sætter vores lid til at det moderne lav-temperatur-anlæg kan holde i mange år med tilfredse beboere.

Målet var, at beboerne rent økonomisk skulle spare omkring kr. 5.000-7.000 pr. år grundet direkte tilslutning til HTF samt reduceret varmespild. For de stikprøver som jeg har taget, så har vi nået målet. Husk at beboerne også 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 kom 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. Alt i alt kan vi erklære os tilfredse med det økonomiske forløb, som blev bedre end forventet.

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 skete tilbagebetaling først et år senere, hvilket er meget utilfredsstillende.

Slidtage

Der bliver årligt hensat kr. 60.000 til vedligeholdelse af vejbane, fortov, stier og kloaknet. Bestyrelsen har indhentet bud på forbedret vejbane og fortov. Det viser desværre, at vores hensættelser er utilstrækkelige og bør fordobles frem til en forventelig renovering eller udskiftningsperiode. Vi kan ikke undgå en kontingent-stigning, hvilket vi vil komme nærmere ind på ved generalforsamlingen. Vores veje har en forventet levetid på 15-25 år (måske 30 år). De har nu eksisteret i 16 år og vi ser en række huller og revner. Den hårde belastning fra projektet med udlægning af fjernvarme har betydet en reduceret levetid.

Vi har endvidere undersøgt den forventede levetid på kloaknettet og her kan vi regne med omkring 100 år. Bestyrelsen har derfor besluttet for regnskabsåret 2013 at køre sidste års hensættelse på kr. 15.000 retur og ikke hensætte yderligere foreløbigt.

Belysning

Vores udgifter til DONG Energy for lys i gadelygterne er steget voldsomt de seneste par år. En projektgruppe arbejder på at finde prisreducerende muligheder. Vi vender tilbage herom.

Vedtægter

Èt af vores store projekter sluttede sidste år. På den ekstraordinære generalforsamling sidste maj valgte deltagerne et nyt sæt vedtægter.

Skattesag

Som vi nævnte sidste år, så har vi vundet vores skattesag omkring fradrag i grundværdien for forbedringer i forbindelse med den oprindelige offentlige vurdering af vore grunde. Den første del af kommunens afregning er afsluttet i 2012. For hele perioden på knap 30 år vil den enkelte husstand opnå en samlet besparelse på 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 2012 har der været fire ejendomshandler.

Indbrud

I løbet af år 2012 er bestyrelsen blevet bekendtgjort med to indbrud eller indbrudsforsøg.

Trafikstøj

Igen i år har voldenes beskaffenhed og trafikken omkring Torstorp krævet meget store ressourcer af bestyrelsen. Vi har kæmpet imod det støjscenarie, at vi inden dette årtis udløb sandsynligvis vil få omkring 20.000 køretøjer på den to-sporet Sydvej, hvilket er lig det antal, som i dag kører på den fire-sporet Hveens Blvd (3-4 doubling af trafikken). Vores første-prioritet var omlægning af trafikken væk fra Sydvej, men her taler vi for totalt døde øre hos formanden for plan- og miljøudvalget og borgmesteren, som sætter transportcenterets interesser større end de mange beboere i Grundejerforeningen Torstorp. Vi har haft større succes med vores andre ønsker om at få større vold – i hvert fald ud mod Sydvej, men ikke mod Hveens Blvd. Desuden har politikerne også lyttet positivt til vores ønsker om reduktion af trafikken på Sydvej, som også giver mindre trafikstøj. Desuden får vi løbende trafiktællinger. Disse punkter blev drøftet på plan- og miljøudvalgets møde den 5. marts og godkendt. Den skal så videre behandles og godkendes af byrådet. Bestyrelsen fortsætter kampen for, at Høje Taastrup Kommune vil gøre bod på de fejl, som de har begået og som de har erkendt.

Grundejerforeningen Torstorp

Vi har fremsat fem forslag til GFT's generalforsamling om forbedrede vedtægter, mere demokrati samt bedre fordeling af udgifterne (vores forening betaler det absolut højeste kontingent, 2½ gange

så meget som lejerne i TAB). Desværre kom vi ikke særlig langt på deres generalforsamling, da et par af TAB-foreningerne meldte pas, da de ikke kunne stemme for eller imod. For at komme længst muligt med den sunde fornuft, så accepterede vi, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe, som skal arbejde videre med punkterne i et nyt sæt vedtægter.

GFT styres suverænt af de fire TAB-foreninger, som tilsammen har majoritet i stemmerne. Vi har igennem årene rejst en række forslag, men gang på gang er vi blevet fejet af bordet. GFT drives ikke med øje for løsning af fælles interesser, men i en stor udstrækning alene for TAB's egne interesser og de bakkes gensidig op af administrator DAB.

Lidt positivt er der dog. Vi har i mange år kæmpet for, at GFT skulle bruge deres enorme formue på at indfri deres gæld og det skete omsider efter at en TAB-forening selv foreslog det. Vi oplever tillige enkeltstående sager såsom hjørnegrunden og voldens størrelse, at GFT lader GLS selv træffe beslutninger for områder nærtliggende til vores laug, men som reel ligger på GFT-område.

Vi har påpeget en række GFT-"uheldigheder" overfor kommunens repræsentant i GFT ved et møde i december 2011 (og januar 2011). Vi har via denne person haft vores sag for en umiddelbar vurdering hos kommunens interne advokat. Faktum er, at det desværre også har vist sig at være endnu en mur, som vi løber ind i.

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

Internethastighed

Efter gentagne henvendelser fra bestyrelsen, så har TDC valgt at opsætte et "fremskudt knudepunkt" på Sønderby Torv sidste efterår. Det har givet os langt bedre internethastigheder, men tilsyneladende kun for TDC-kunder og ved omskiftning fra adsl til vdsl.

5. marts 2013

Jacob Hansen