

Generalforsamling - Grundejerlauget Sønderby

Dato: 14. april 2010 kl. 19.30
Sted: TAB Sønderbys festlokale, Sønderby Torv

Dagsorden

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2009
4. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Budget og kontingent
 - b. Arbejdsplichtens omfang og fritagelsesbeløb – *Bestyrelsen foreslår at mindst én fra hver husstand skal deltage i én af arbejdsdagene, som i år er lørdag den 12/6 kl 13.00 og søndag d. 12/9 kl. 10.00. Gebyret for udeblivelse foreslås fastholdt på 500 kr.*
 - c. Forslag om at vi tager imod Høje Taastrup Fjernvarmes tilbud om at blive individuelle kunder hos dem, og derfor nedlægger vores eget varmesystem og udtræder af Sønderby Varmelaug, jf. vedlagt bilag.
5. Forslag fra medlemmerne
Der er ikke indkommet forslag
6. Valg af formand På valg er : Dan Sørensen
7. Valg af
 - a. Bestyrelsesmedlemmer På valg er : Jakob Malmberg
Flemming Linnemann
 - b. Suppleanter På valg er : Christine Winther
Vakant (Lars Lynge fraflyttet)
8. Valg af revisorer På valg er : Erling Brandstrup
Anni Wiese
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og stemmetællere

Bestyrelsen foreslog Jørgen Friis som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget. Stemmetællere, Anne Lang og Jesper Frydenreich meldte sig og blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesarbejdet

Til forskel fra de seneste år, har vi i det seneste år haft gang i et par større sager, udover de mere almindelige driftsopgaver:

- Kamp mod lokalplansændringer, med øget trafikbelastning og støjgener for vores område
- Fyrrekrattet er blevet udvidet
- Arbejdsgaver i forbindelse med vores varmesystem, og tiltag i retning af fremadrettet at finde en "bedre" løsning

Af mindre opgaver, kan nævnes

- Endelig overskødning af fællesarealer og veje fra OC-Huset til os
- Diverse problemer med snerydning, renovation og lign. i forbindelse med den hårde vinter og manglende snerydning fra kommunens side
- Klager til TDC over manglende båndbredde på deres net
- Udestående henvendelse hos Skat angående oprindeligt fradrag i grundværdien for forbedringer.

I henhold til den i 2007 udarbejdede årsplan for bestyrelsens arbejde, har vi igen i 2009 kunnet fastholde det effektive arbejde i bestyrelsen, og det er i årets løb således kun blevet til 6 bestyrelsesmøder af knap et par timers varighed hver. Email bruges mere og mere, og langt de fleste sager både i bestyrelsen, og med medlemmerne klares løbende via mail. Mailinglisten sikrer at kontrolaflysninger af og fejlsøgning på varmesystemet hurtigt finder frem til de fleste via mailinglisten, der lige nu dækker ca. 70 af de 75 husstande. Tilmeld jer den, hvis I ikke allerede er tilmeldt, og kontroller venligst jeres mailadresse, på den cirkulerede liste under dette møde!

Bestyrelsen har de sidste år fået flere nye ansigter, og disse er faldet godt ind i arbejdet. Vi har dog altid plads til yderligere et par aktive nye ansigter, ligesom der skal vælges ny formand, hvilket vi vender tilbage til under de senere dagsordenpunkter 6, 7 og 8.

Festudvalget er mildest talt nødlidende, og ønsker medlemmerne fortsat, at der arrangeres fastelavnsfest, sommerfest og lignende, skal vi have nedsat et nyt, eller måske finde en ny struktur. Vi vil foreslå, at vi tager dette punkt op under "Eventuelt". En stor tak skal dog lyde til det afgående festudvalg for nogen gode arrangementer siden sidst.

Økonomi

Vi har igen lavet et fint resultat på knap 14.000 kr. for 2009 meget tæt på det budgetterede. Afvigelsen kan som i de foregående år henføres til i det væsentlige ekstraindtægter ifbm. grønne dage og servicering af ejendomsrådgivere.

Vi har fortsat de seneste års forholdsvis strikse kreditproces, hvilket har været med til at sikre, at vi er kommet gennem endnu et vanskeligt år, uden tab eller restancer. Som de foregående år kan vi på nuværende tidspunkt konstatere, at alle mellemværender for det foregående år, dvs. 2009, er ude af verden, hvilket er flot!

Vi fastholder derfor vores stramme kreditproces, og krydser fingre for at vi alle klarer os igennem den fortsatte krise.

Vi har nu en egenkapital på godt 120 tusinde kr., der overstiger vores "mål" på ca. 100 tusinde kr. Fastsat under hensyntagen til bestyrelsens forholdsvis konservative hensættelsespolitik. Uforudsete udgifter større ca. 100 tusinde kr. vil skulle dækkes af hensættelser. Det er ud fra dette mål, at et budget tæt på nul er lagt, og at vi derfor

lægger op til at kontingentet som udgangspunkt fastholdes på det nuværende niveau afhængigt dog af resultatet af behandlingen af forslaget fremsat under punkt 4.c.

Byggemodning

Som allerede nævnt i indledningen og sidste år blev 2007 året hvor O.C. Huset fik afsluttet byggemodningen af området. Det til trods er overskødningen fortsat ikke tilendebragt, ikke at der er noget problematisk derved, de af O.C. Huset engagerede advokater er blot ualmindeligt ineffektive, og efter at de endelig fik dokumenterne klar, er disse nu strandet på i e-tinglysningen i Holstebro!

Grundejerforeningen Torstorp (GT)

Efter at Lars Lynge (Egekrattet 4) fraflyttede vores område sidst på efteråret har vi fået indvalgt Asbjørn Winther (Fyrrekrattet 16) på generalforsamlingen i GT i 2009, som vores repræsentant i GT's (Den store grundejerforening) bestyrelse. Der er i GT opnået en række, set med vore øjne, fornuftige resultater:

Først og fremmest er Fyrrekrattet blevet udvidet med fortovets bredde, og der er anlagt et nyt fortov ind på grønningen – og kommunen har dækket halvdelen af udgifterne.

Herudover er der i GT regi nedsat et udvalg, der generelt skal tilsikre at trafikforholdene omkring Torstorp fremadrettet bliver hensigtsmæssige. GT har allerede medvirket til at få rettet et par uhensigtsmæssigheder omkring adgangs- og trafikforholdene omkring City 2, men arbejder fortsat på en række sager. Der har i de seneste år været en god kontakt til politikerne, og bla. har der været møder med borgmesteren i både større og mindre fora.

Der er udarbejdet og vedtaget en plan for vedligeholdelse af de grønne arealer, inklusive voldene, hvilket endelig burde sætte en stopper for braklægningen vi har været vidne til de sidste mange år. Det er dog ikke sket, men vi ser frem til at det vil ske fremadrettet.

Hertil skal føjes, at vi overfor GT har påpeget og krævet, at voldene løbende skal overholde lokalplanens krav, fx angående størrelse (en højde på 6 meter), beplantning og vedligeholdelse. Vi har påpeget, at det er GT der skal tilsikre dette! Lad os se, hvad det vil bringe?

Lokalplaner, trafikforhold og støjgener

Jakob Hansen og Lars Lynge har på grundejerlaugets vegne været involveret i et par lokalpolitiske sager, vedrørende anvendelsen af arealerne omkring om, og de deraf afledte konsekvenser for ikke mindst trafik og støj. I er løbende blevet informeret herom via både mailingliste, underskriftsindsamlinger og omdelte sedler.

Ved Hallands Boulevard havde kommunen udsendt forslag til etablering af et stort erhvervsbyggeri. Efter de mange indsigelser fra bl.a. foreningerne i Torstorp, så er byggeriets form er som bekendt blevet droppet af kommunen, men vi kan forvente, at nye planer vil dukke op. Vesterby Ejerlaug har spillet en stor rolle med deres mange læsebrev og egenhændige møde med politikerne. GLS har tillige deltaget i et stort møde omkring Hallands Boulevard planerne hos kommunen sammen med andre Torstorp-foreninger.

Sidste efterår forestod GLS også et stort møde, hvorved en del øvrige Torstorp-foreninger deltog sammen med de to politikere Michael Ziegler og Poul Bonderup. Dette møde var baseret på de støjgener, som vi oplever, men primært fokuseret omkring trafikstøjen fra Sydvej.

Kommunen har foretaget trafikmålinger på Hveens Boulevard og på Sydvej. Kommunen har fået udarbejdet en støjmålingsrapport, som viser, at de første to rækker huse på Egekrattet (nr. 2-14 og 1-9) samt hele Bøgekrattet er ramt af støjgener over de almindelige "tilladte" støjgrænser.

Desuden har vi i februar afholdt møde med vores lokale byrådsmedlem Jesper Kirkegaard samt Michael Ziegler, hvor trafikstøjen også blev drøftet. Fra GLS's side har vi valgt at frembringe vores sager ved skriftlige henvendelse og afholdelse af møder med kommunen fremfor læserbreve. Vi føler, at det er den bedst givtige vej fremadrettet. Status er p.t., at Plan- og miljøudvalget drøfter en støjbehandlingsplan den 4. maj 2010 med deraf udsendelse til offentlig høring.

Grønne dage

Årets to grønne dage, blev primært brugt på at vedligeholde fællesarealer, beskære vejtræer og renholde veje.

Den første grønne dag blev traditionen tro afholdt i forbindelse med årets sommerfest. Til denne, havde vi en god tilslutning på 32 husstande.

Til den anden grønne dag var der ligeledes et fornuftigt fremmøde på 21 husstande.

Hertil kommer de 3 sneglemænd, der var friholdt for grønne dage.

I alt var 19 af de 75 husstande således ikke repræsenteret ved årets grønne dage, eller var sneglemænd, det er 10 færre end sidste år, så forøgelsen af udeblivelsesafgiften ser ud til at have haft en positiv effekt. Bestyrelsen finder dog stadig deltagelsen utilfredsstillende: specielt når man tager den ret beskedne arbejdsindsats deltagelse kræver i betragtning, særligt hvis de enkelte grundejere til daglig har opfyldt deres pligter, og holder fortove og rabatter udfor deres grunde! Dette er baggrunden for at vi senere, under pkt. 4.b. foreslår at opretholde pligtens omfang og udeblivelsesgebyrets størrelse på 500 kr.

Vi havde i 2008 og 2009 organiseret os med en række folk, der spredte gift ud for dræbersnegle – og disse år oplevede vi ikke nær så mange problemer med snegle som i 2007. Hvorvidt det var denne indsats, eller generelt dårlige år for sneglene skal vi ikke kunne afgøre, men lad dog æren tilfalde vore frivillige, og lad os håbe at 2010 bliver et ligeså dårligt år for udyrene, om det så må være af den ene eller anden årsag...

Lad os ligeledes drøfte under punkt 4.b, om vi også i 2010 bør organisere udlægning af gift fra start, eller om vi skal se tiden an? Fastholdes indsatsen, vil vi foreslå at vi fastholder, at man kan blive godskrevet for arbejdspligten, dersom man melder sig som "sneglemænd"!

Varme

På varmefronten har året været præget af stor aktivitet.

I efteråret havde vi fejl på systemet – der løb vandværksvand ind i varmesystemets rør fra en utæthed. Det kostede os alle mange kolde morgener, og vi i bestyrelsen en masse spildt arbejde, da fejlen som bekendt viste sig at være udenfor vores system, men derimod skyldtes en varmtvandsbeholder i Basen, med fejl på varmespiralen!

Sagen angående Vesterby Ejerlaugs ønske om at blive individuelle kunder hos Høje-Taastrup Fjernvarme (HTF), har som I alle ved medført, at vi har fået et tilbud om at overgå til at blive individuelle kunder. Meget mere om det under punkt 4.c., hvor bestyrelsen stiller forslag om at acceptere tilbuddet.

I 2009 har vi måttet skifte 4 varmemåler og endnu 1 er skiftet her i starten af 2010 efter selvaflæsningen. I 2005 skiftede vi 1, i 2006 2, i 2007 2 og i 2008 2. Årsagen er som bekendt, at batterierne løber tørre. Disse kan skiftes, men så skal målerne recalibreres, og det er dyrere end en udskiftning (ca. 3.000 kr. pr. stk.)! Vi ved, at vi står over for en massiv udskiftning, men omvendt sparer vi hvert år "der går godt" mere end 20.000 kr., forudsat ti års levetid. Derfor tager vi fortsat udskiftningerne, som de kommer, og følger situationen nøje, med ekstra selvaflæsninger efterår og forår.

Vi har hensættelser bygget op, til at dække udskiftningerne løbende, og håber endvidere at få gennemført forslag 4.c inden vi står overfor en massiv udskiftning, hvorved vi sparer denne udgift helt.

Trafikforhold mm.

Som vanligt vil vi gerne gentage opfordringen til alle medlemmer om at holde en lav hastighed på vore veje, ligesom vi vil opfordre dem til at få deres besøgende til det samme!

I forbindelse med den hårde vinter med masser af sne, havde vi en del problemer med fremkommelighed på både veje og fortove.

Vejene betaler vi kommunen for at holde ryddet, men de er som bekendt ikke kommunens første prioritet, hvilket vi heller ikke er blevet lovet. Men vi må dog forlange, at vejene ryddes inden for det første døgn, efter sneen er faldet. Man kan klage over den manglende snerydning ved at ringe til Driftsbyen på 43591100.

Helt grotesk bliver det, når kommunen så ikke afhenter affald, fordi de ikke kan komme frem for den sne, som vi har betalt dem for selv at rydde. Det kan man ligeledes klage over, ved at ringe til driftsbyen eller ved at gå ind på kommunens hjemmeside www.htk.dk under "Teknik og Miljø" og underpunkt affald. Det er vores erfaring, at telefonopkald er mest effektiv.

Angående vore fortove, er det den enkelte grundejers ansvar, at de er fremkommelige. Kommer folk til skade, fordi de ikke er det, vil grundejeren være erstatningspligtig, ligesom man kan få en bøde for manglende snerydning. Klager over manglende rydning i den henseende skal altså tilgå politiet og ikke bestyrelsen, men tag lige en snak med grundejeren først! Der er ikke rydningspligt men alene vedligeholdelsespligt på vigepladser.

Andet

Et par aktive (bestyrelses)medlemmer er fortsat i gang med at undersøge, om fradraget i grundværdien for forbedringer i forbindelse med den oprindelige offentlige vurdering af vore grunde er korrekt, eller om det burde være større. Bestyrelsen støtter initiativet, men nærer grundet tidligere konkrete afgørelser begrænsede forventninger til resultatet af initiativet! Aktuell ligger sagen forespørgslen hos Skat, og afhængigt af udfaldet, tager den nye bestyrelse beslutning om sagens videre gang.

Vi får fortsat klager over, at hunde ikke holdes i snor, og at ejere ikke husker at samle efterladenskaber op – specielt på det lille fællesareal er den gal – det kan I ganske enkelt ikke være bekendt overfor de børn, der gerne ville kunne lege der uden at blive smurt ind i...

I 2009 blev der overraskende nok solgt ikke mindre end 4 huse, og så vidt vides rimeligt hurtigt og ikke langt fra den udbudte pris. Det er overraskende givet finanskrisen, og det er helt på niveau med tidligere tiders antal. Idet der i 2004 blev solgt 2 huse, i 2005 blev der solgt 3, i 2006 blev der solgt 10, i 2007 blev der solgt 7, og i 2008 blev der kun solgt et enkelt. I år er der indtil nu så vidt vides ikke solgt nogen endnu, mens der netop er sat to til salg. Så vi kan konstatere at i Sønderby fik vi i 2009 gang i ejendomsmarkedet igen.

Hvad indbrud angår, havde vi i 2009 en lille stigning til 4 af slagsen plus et indbrudsforsøg. For 2008 har vi kendskab til 3, i 2007 ligeledes til 3 af slagsen samt 2 indbrudsforsøg, i 2006 havde vi kendskab til 8, i 2005 til 5 og endelig i 2004 til 3. I år har vi i marts haft et indbrudsforsøg, men heldigvis ikke nogen indbrud endnu. Det skal dog ikke afholde os fra en opfordring til folk om at få sikret deres boliger med alarm, samt låse på diverse døre og sikring af vinduer – det ser ud til at gøre en forskel, samt til at holde øje for hinanden. Vi opfordrer alle til at skrive til mailinglisten (gls@torstorp.dk) eller/og bestyrelsen, dersom der er indbrud eller foregår andre mistænkelige ting i området.

Endnu engang en opfordring til at melde sig til mailinglisten: gls@torstorp.dk. Vi dækker som nævnt indledningsvist lige nu ca. 70 ud af de 75 husstande, hvilket vi synes er rigtigt flot – men det kan da blive endnu bedre! Listen bliver primært brugt til information om arrangementer eller mere kedelige hændelser i form af indbrud, varmemproblemer, stoppede kloaker eller lignende. Hvis man vil have et budskab ud, sker det ved at skrive til listen eller et af bestyrelsesmedlemmerne.

Som noget nyt indførte vi sidste år, at årsregnskab og referat af generalforsamlingen ikke længere omdeles i papirversion, med mindre man individuelt beder om det. I stedet udsendes disse dokumenter via mailinglisten, ligesom de lægges på vores hjemmeside, http://www.torstorp.dk/ejerlaug_sonderby.htm, hvor vi forsøger løbende at have alle foreningens væsentligste dokumenter tilgængelige - besøg den ved lejlighed.

Afslutningsvist vil vi gerne understrege, at alle altid velkomne til at kontakte bestyrelsen, såfremt man ønsker at få taget konkrete emner eller problemer op.

Beretningen blev derefter enstemmigt vedtaget.

3. Regnskab for 2009

Kassereren gennemgik resultatopgørelsen og balancen for regnskabsåret 2009. Spørgsmål vedr. hensættelse til på veje, er der deri også hensat penge til evt. reparation af veje (som følge af eks. snerydning), eller er de med i den snerydning vi betaler kommunen for? I den pris der hedder snerydning er også indholdt reparation af veje.

Regnskabet blev derefter enstemmigt vedtaget.

4. Forslag fra bestyrelsen

a. Budget og kontingent

Kassereren gennemgik budget I for 2010/2011.

Budget I var baseret på at såfremt bestyrelsens forslag 4c ikke blev vedtaget. Generelt stiger strøm kraftig samtidig med at vores renteindtægter falder. Vi har nu hensat det vi skal til udskiftning af varmemålere. Kontingentet for Grundejerlauget Sønderby ændres derfor fra årligt kr. 2400 til kr. 2300.

Budget I blev vedtaget med stort flertal.

b. Arbejdspligtens omfang og fritagelsesbeløb

Bestyrelsen foreslår, at mindst én voksen fra hver husstand skal deltage i én af arbejdsdagene, som i år er den 12. juni 2010 kl. 13.00 og d. 12. september 2010 kl. 10.00. Gebyret for udeblivelse foreslås fastholdt til kr. 500.

Forslaget blev vedtaget.

c. Forslag om at vi tager imod ...

Forslag om at vi tager imod Høje Taastrup Fjernvarmes tilbud om at blive individuelle kunder hos dem, og derfor nedlægger vores eget varmesystem og udtræder af Sønderby Varmelaug.

Bo Sommer gennemgik det lettere modificeret materiale fra informationsmødet (afholdt den 23/3-2010) – vedlagt som bilag 1.

Der var naturligt en del spørgsmål fra salen, bl.a. til den forventede holdbarheds tid på det nuværende system (ukendt, sandsynligvisvis dog ikke mere end 25-30 år). Enkelte var meget bekymret over økonomien og ærgelig over den "ekstra regning" der bliver os pålagt (økonomien er fast – forstået på den måde at

tilslutningsgebyret for os er det samme som for nye kunder i HTF – det eneste der ville kunne skride er, hvis HTF sætter dette gebyr i vejret – eller at det tilbud vi pt. har fra en VVS'er skrider. Vedr. ekstra regning – desværre er det ikke muligt at placere den andre steder end hos den enkelte forbruger, hverken OC-huset eller kommune kan klandres). Det blev efterspurgt, om ikke det var muligt at få et regneark, så medlemmerne selv kunne se, hvilken økonomi/konsekvens foreslaget ville udmynte sig i for den enkelte (se bilag 2).

Herefter gik foreslaget til skriftlig afstemning idet 3 husstande bad om en skriftlig sådan.

Ud af de 108 afgivne stemmer (39 fremmødte husstande og 15 fuldmagter) blev det 2 nej, 1 blank og 105 for. Hermed blev forslaget vedtaget.

D.v.s. den arbejdsgruppe der blev udpeget ved informationsmødet kan påbegynde sit arbejde, mere herom på vores hjemmeside når den bliver opdateret (<http://www.torstorp.dk/>).

Herefter gennemgik forsamlingen Budget II, der er enslydende med Budget I bortset fra at hensættelse til vedligehold af varmerør sættes til 0. Dette vil betyde at det årlige kontingent 2010 nedsættes til 1800 kr.

Budget II blev herefter vedtaget.

5. Forslag fra medlemmerne

Der var ikke indkommet nogle forslag fra medlemmerne.

6. Valg af formand

Idet Dan Sørensen ikke ønskede genvalg, havde bestyrelsen foreslået Jacob Hansen som formand. Jacob blev enstemmigt valgt for en 2-årig periode.

7. Valg af

a. Bestyrelsesmedlemmer

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg: Jakob Malmberg (var ikke villig til genvalg), Flemming Linnemann (villig til genvalg) og Jacob Hansen (idet han blev formand).

Flemming Linnemann og Asbjørn Winther blev enstemmigt valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode. Anne Kathrine Lang blev enstemmigt valgt ind på den ledige position efter Jacob (1 år).

b. Suppleanter

Følgende suppleanter var på valg: Christine Vinther (ikke villig til genvalg) og en vacant position efter Lars Lyng, der er fraflyttet området. Jesper Frydenreich og Thomas Hallberg blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsens sammensætning

Pr. 14. april 2010 består Grundejerlauget Sønderbys bestyrelse herefter af følgende personer:

- Jacob Hansen, Egekrattet 12, formand
- Søren Gravgaard, Egekrattet 19, kasserer
- Bo Sommer, Enebærkrattet 6
- Asbjørn Winther, Fyrrekrattet 16
- Anne Katrine Lang, Egekrattet 7
- Flemming Linnemann, Fyrrekrattet 6
- Bjarne Bertelsen, Enebærkrattet 9

Suppleanter:

- Thomas Hallberg, Bøgekrattet 6
- Jesper Frydenreich, Enebærkrattet 7

Bestyrelsen konstituerer sig selv med valg af næstformand og sekretær på det næste bestyrelsesmøde.

8. Valg af revisorer

Følgende revisorer var på valg: Anni Høgholm (Egekrattet 11) og Erling Brandstrup (Egekrattet 22) ønskede genvalg, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

9. Eventuelt

Det nuværende festudvalg har droslet ambinationsniveauet ned, så frivillige vil være påskønnet – døren er åben.

Sneglebekæmpelse blev drøftet. En arbejdsgruppe med Egekrattet 6, Egekrattet 8 og Bøgekrattet 1 er nedsat med Egekrattet 6 som koordinator – denne gruppe fortsætter også arbejdet 2010. Disse tre huse vil foranledige udlægning af sneglegift på stierne ud mod volden (ved beboernes hække) mod hhv. Sydvej og Hveens Boulevard. Sørg for at fjerne blade og ukrudt på din udvendige side af hækken, hvis du er beboer i disse huse for at sneglegiften kan virke bedst muligt. Sneglegiften er ikke farlig for mennesker.

Træer på voldene, flere beboere på Egekrattet var kede af at nogle træer på volden var blevet fjernet af "de grønne mænd" – og spurgte til en plan. Bestyrelsen vidste at årsagen til at træerne er fældet, er at nogle beboere på Egekrattet havde bedt om at få træerne topbeskåret da de skyggede – så "de grønne mænd" valgte at fjerne dem helt.

Beboere på Enebærkrattet klagede over den manglende/mangelfulde skiltning til Enebærkrattet – (det samme gælder Fyrrekrattet) – Asbjørn lovede at tage det op i GFT i forbindelse med næste markvandring.

39 husstande deltog i generalforsamlingen i modsætning til sidste års deltagelse på 16 husstande.

Dirigenten erklærede derefter generalforsamlingen for afsluttet.



Jørgen Friis
Dirigent



Flemming B. Linnemann
Referent