

Grundejerlauget Sønderby

Formandens beretning til generalforsamlingen 2017

for året 2016

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 mange arbejdstimer – primært fra formandens side.

Vore bestyrelsesmøder har en varighed omkring to-tre timer. Stemningen er primært positiv og vi har det hyggeligt med hinanden.

Imidlertid valgte vores kasserer at fraflytte området og ét bestyrelsesmedlem at træde af i utide. Heldigvis kunne Henrik Dannerfjord bistå med bogholderiet, men da han ikke er valgt af generalforsamlingen, så sidder han alene med til bestyrelsesmøderne uden stemmeret. De to suppleanter Pam Sanghera og Martin Bahl trådte ind i bestyrelsen fra deres position som hhv. 1. og 2. suppleant. Efter flere år som suppleant ønsker Pam Sanghera at fratræde bestyrelsen. Jeg håber, at generalforsamlingen vil bifalde Henrik Dannerfjord, som kasserer, hvorefter bestyrelsen fortsat vil bestå af 7 medlemmer. Hvis andre personer gerne vil deltage i bestyrelsesarbejdet, så hilses det velkommen.

Endvidere har der i årets løb været løbende kontakt til Høje Taastrup Kommune og andre foreninger indenfor voldene. Jeg sidder tillige som næstformand i Grundejerforeningen Torstorp, hvilket sikrer os viden herfra og opfylder vores egne vedtægter.

Økonomi

Årsregnskabet viser et overskud på kr. 40.556 mod et budgetteret underskud på 8.200. Største afvigelser skyldes (ligesom i tidligere år) ekstraintægter ved grøn dag ved beboernes betaling for manglende deltagelse, et meget positivt afkast på vores obligationer samt færre arealomkostninger.

Vi har ingen skyldnere af kontingent til Grundejerlauget Sønderby (GLS) og Grundejerforeningen Torstorp (GFT). Kontingenterne opkræves helårligt.

Revision

Vi har to beboere, som har positionen som revisorer i GLS. De to revisorer har skærpet kravene til bestyrelsen. Dette sker ganske legitimt indenfor deres funktion og til overholdelse af vores vedtægter, så ingen mysterier omkring dette. Der har været afholdt flere tlf.samtaler og møder. Jeg vil igen her takke revisorer for deres arbejde og hilser kravene velkommen.

Vi har bl.a. på revisorerne og Henrik Dannerfjords opfordring købt adgang til et nye bogholderi-system, som kører cloud-baseret. Der vil være en årlig pris herfor.

GLS' formue

Ét af revisorerne udmærkede tanker er et opgør med hidtidig håndtering af investeringer og placering af vores formue i en blanding af aktier og obligationer via ekstern formueforvalter. Imidlertid har et flertal i bestyrelsen ønsket at fastholde den mere konservative tråd, som har kørt i lauget siden vores etablering. I den forbindelse har bestyrelsen valgt af fremlægge en ”Strategi for investeringer af GLS' hensættelser”, som punkt på dagsordenen til generalforsamlingen i 2017.

Såfremt generalforsamlingen ønsker at søge højere afkast og dermed højere risiko for volumen af vores formue, så vil bestyrelsen følge den beslutning. Da bestyrelsen ikke er kyndig i investeringer, så vil vi i så fald skulle antage en rådgiver – enten i egen bank eller en selvstændig formueforvalter.

Opdatering af GLS vedtægter

Som I nok kan huske var der drøftelser på generalforsamlingen sidste år omkring forståelsen af vores vedtægter. For at komme den fremhævede tvivl til gode, så har bestyrelsen som lovet arbejdet med en revidering af vore vedtægter. Desuden er revisorerne kommet med forslag til forbedringer. Bestyrelsen fremsætter derfor et punkt på dagsordenen til generalforsamlingen om opdatering af vedtægterne.

Da der er tale om ændring af vedtægter, så kræver det 2/3 af husstandenes deltagelse og stemmer på generalforsamling. Såfremt du ikke deltager på generalforsamlingen, så opfordres du til at give en anden beboer eller et bestyrelsesmedlem en fuldmagt til stemme på dine vegne. Brug eventuelt den fuldmagt, som er udleveret sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Da bestyrelsen blev truet med sagsanlæg på seneste generalforsamlingen, så har vi valgt at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring for et lille beløb. Denne forsikring vil dække dele af vores risici som bestyrelsesmedlem.

Netbankforsikring

Denne forsikring er drøftet i bestyrelsen. Da vi står som en mindre forening og ikke som en egentlig virksomhed samt at der stilles nogle særlige krav til sikring, så har bestyrelsen valgt ikke tegnet en sådan forsikring.

Revisoransvarsforsikring

Denne forsikring er også drøftet i bestyrelsen. Da vores revisorer ikke er professionelle revisorer, så betragtes deres risiko som meget lille. Ved forespørgsel til et par forsikringsselskaber, så er der ej heller muligt at tegne en sådan forsikring for vores revisorer med fornævnte forklaring, hvorfor en sådan forsikring ikke udtages.

Grønne dage og sommerfest

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

I år var 19,5 ud af 75 husstande ikke repræsenteret. Den halve skyldes, at et enkelt hus forlod forårets grønne dag efter halvdelen af tiden og ikke deltog i efterårets grønne dag. 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 2017 afholdes lørdag 17. juni kl. 10.00 og søndag den 17. september kl. 10.00. Mødested det store grønne område mellem Egekrattet og Enebærkrattet.

Sommerfesten blev aflyst grundet begrænset tilmelding lig de seneste år. Da interessen for fælles arrangementer er blevet mindre med årene, så har bestyrelsen valgt ikke at forestå en sommerfest i 2017. Såfremt der er beboere som ønsker at afholde et fælles arrangement, ses dette velkommen.

Det gode naboskab

”Det gode naboskab” virker for langt de fleste og kan læses på vores hjemmeside. Fint at se, at der tages hensyn til hinanden. Ærgerligt for os andre, at der stadig er nogle få beboere, som fortsat mener, at de ikke behøver at leve til vores fælles leveregler.

Hvis der i øvrigt er problemer med saltning og snerydning på vore veje, så kontakt HTK, Driftsbyen, da vi betaler dem for den ydelse.

Fortove og veje

En gentagen opfordring fra bestyrelsen og vores gode folk på de grønne dage. Sørg nu for at fjerne ukrudt på dit fortov og grussti, vedligehold din vigeplads, snerydde og klip din hæk ind så man kan passerer frit.

En ekstra opfordring fra bestyrelsen går dog på, at beboere med græsarmede vigepladser, at de husker at fjerne sne (og jord) på denne – meningen er jo netop, at de primært skal bruges som vigeplads, så man skal kunne køre på dem!

Hensættelser

Vores strategi mht. hensættelser fortsætter. Læs nærmere på vores hjemmeside.

Rygningsbånd og skimmelsvamp

Indledningsvis en gentagelse fra sidste års formandsberetning.

Emnerne er blevet behandlet via mails og senest på beboermødet den 7. marts 2016. Bestyrelsen føler, at det er vigtigt, at beboerne får information omkring problemer med husene. En model som vi følger fra alle tidligere bestyrelser. Bestyrelsen har i nærværende sag bakket op omkring Erling Knudsen arbejde og har den i forbindelse valgt at GLS betaler for to undersøgelser; skimmelsvamp og undertag, til en samlet pris omkring ca. kr. 21.000 inkl. moms. Beløbet er medregnet i regnskabet for 2016.

Senere i 2016 forestod jeg, at beboerne kunne tilmelde sig eftersyn af tagkonstruktionen for rygningsbånd, skimmelsvamp på undertaget og klemmelister. 60% af beboerne tilmeldte sig.

Beboerne blev endvidere opfordret om at rette henvendelse til deres ejerskifteforsikring.

Fjernvarmeunit

Efter at enkelte beboere havde beklaget sig over defekt ekspansionsbeholder, så optog jeg dialog med Høje Taastrup Fjernvarme. Et længere forløb blev iværksat med adskillige fysiske møder, tlf.møder og mange mails. Igen her, kunne beboerne tilmelde sig et eftersyn, hvilket knap 70% tog imod. Eftersynet udmundede sig i en lang fejlliste på ekspansionsbeholdere, PTC2/TPV brugsvandsregulatorer, TD regulatorer og vekslere. Med bistand fra HTF og ENCO så erkendte Danfoss/Redan produktionsfejl med deres leverancer og udbedringer blev foretaget. Samlet set en massiv økonomisk besparelse for de tilmeldte huse.

Gade- og stibelysning

HTK vil overtage vej- og stibelysningen fra Dong fra 1. januar 2018. De fremadrettede regler og vores betaling for belysninger er nu afklaret. Fra den dato skal GLS ikke længere betale for belysning.

Hjemmeside og mail-adresse

Vores hjemmeside er opdateret til en nyere version. Mail-system er en del af pakken fra Surfstown.

Du kan finde os på www.glstorstorp.dk. Her kan du tillige fremskaffe årsregnskaber, budgetter og referater mv. Ønsker du at komme i kontakt med bestyrelsen, så skriv til bestyrelse@glstorstorp.dk. Fællesmail til beboerne sker på beboere@glstorstorp.dk.

Ændring af mail-adresser hos beboerne bedes rettet til webmaster@glstorstorp.dk. Jeg opfordrer beboerne til at anvende private mail-adresser i s.f. arbejdsmail-adresse. På den vis kan vi undgå de løbende ændringer pga. jobskifte.

Ejendomshandler

I løbet af år 2016 har der været tre ejendomshandler.

Indbrud o.lign.

I 2016 har der været et uændret niveau af ubudne gæster. Vær opmærksom på ”fremmede” i området. Anmeld straks lurere og indbrud til Politiet og advar beboerne via fællesmailen. Vores fællesmail via beboere@glstorstorp.dk er den primære informationskanal. Gør det gerne også på den privat-oprettede Facebook gruppe for hhv. vores eget område og for hele Torstorp.

Vi opfordrer beboerne til at tilmelde sig nabohjælpsordningen på www.nabohjælp.dk, hvor man kan blive adviseret om hændelser indenfor og uden for vores forening.

Vold mod Sydvej

HTK har haft outsourcet voldens beplantning til eksternt firma. Der vil ske aflevering i det kommende efterår, hvorved GFT automatisk også overtager den. I GFT-regi er man meget opmærksom på, at voldens beplantning skal overholde de krav, som der i sin tid blev lovet. Derfor indhenter de assistance hos en anden rådgiver for at få professionel bistand.

Grundejerforeningen Torstorp

Min kamp på kontingentfordeling og stemmefordeling for mere retfærdighed og mere balance i GFT fortsætter. Det tager mange ressourcer. Status på dette er, at der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentant fra HTK, TAB Nørreby, TAB Østerby, Vesterby Ejerlaug og undertegnede. Et sæt opdateret vedtægter i kladde-form er udsendt til samtlige foreninger i Torstorp. I TAB-regi har deres overbygning for hele Taastrup åbenbart været involveret og har meddelt deres synspunkt til de fire lokalforeninger i Torstorp, at de ikke skal godkende, at stemmeantal ikke følger kontingentniveauet. Opdateret mål er, at et forslag til vedtægtsændringerne (herunder kontingent og stemmefordeling) rejses på GFT's generalforsamling i november 2017, hvilket formentlig vil betyde en ekstraordinær generalforsamling i GFT i foråret 2018.

Vi kan glæde os over, at GFT kontingentet kun er steget med ca. 8% og ikke forventelig 15% pga. tidligere års nedsættelse på 15% (samlet svarende til ca. 1 mio). GFTs formue er nu nedbragt til et passende niveau, hvorved den sidste stigning forventes i det efterfølgende budgetår.

Det var år 2016-begivenhederne krydret med nyt i 2017. Vi ses til generalforsamlingen.