

Mundtlig beretning

Grundejerforening Søndervangs generalforsamling 20. november 2003

Det er det talte ord der gælder.

Da jeg forleden dag forberedte den mundtlige beretning, fik jeg skrevet en længere indledning om de værdier og muligheder, der er ved at bo i Søndertoften. Da beretningen var færdig, kom jeg til at tænke på – ”det ved folk da godt – hvorfor skulle de ellers købe hus her?”.

Det, jeg ville frem til, var faktisk, at der er forskel på at bo i et rækkehuskvarter end i et parcelhuskvarter. Der skal tages andre hensyn i Søndertoften end i Løvtoften, men desværre oplever jeg i stigende grad, at hensynet til hinanden er i tilbagegang.

Jeg gør, som jeg vil tendensen vinder langsomt men sikkert frem – på trods af generalforsamlings beslutninger og deklaraionsbestemmelser. Det er ikke rart at opleve, og hvis vi ikke passer på, kan vi nemt risikere, at Søndertoften bliver et klondyke.

Så min eneste opfordring til alle skal være, at læse deklaraionen igennem, inden man påbegynder ombygninger eller ændringer.

Men deklaraionen er jo ikke en uforanderlig størrelse, men det vil jeg komme tilbage til lidt senere.

Grundejerforeningen er i konstant forandring, og det er altid rart, at der kommer mange forslag til behandling på generalforsamlingen. Det er et udtryk for, at beboerne ønsker, at grundejerforeningen udvikler sig. Som så mange andre ting her i livet giver forslag til generalforsamlingen også anledning til debat. Nogen ønsker forandring, nogen kan ikke se nødvendigheden af forandring og andre ønsker, at alt skal blive ved det gamle.

Jeg husker tydeligt min første generalforsamling for nogle år siden, hvor der var en farlig ballade over en stige og en meget hård tone her fra talerstolen. Min første tanke var ”at de gider”, men i virkeligheden drejer det sig om kammeratlig uenighed, der vidner om engagement, og når engagerede møder engagement, så brydes der meninger og holdninger. Den kammeratlige uenighed og debatten skal vi værne om – for stopper den først, så stopper også al udvikling, og ligegyldigheden vinder frem og får overtaget.

I forhold til den skriftlige beretning er der kun lige et par områder, som jeg vil give et par ord med på vejen.

På forrige generalforsamling kunne jeg oplyse, at vi var i forhandlinger om erstatning efter spildt hydraulik olie på P-pladserne. Det har været en lang proces, men der er nu afgivet pris på reparation til vognmandens forsikring, og arbejdet skulle meget gerne blive udført i foråret.

Et andet arbejde, der ligeledes vil blive færdiggjort til foråret er ryglæn på bænkerne. Rygstykkerne er bestilt, således man igen kan sidde lidt mere afslappet på bænkerne.

Flere af jer har nok bemærket, at der på østsiden af Søndertoften er opsat fodhegn ved stierne. Det har desværre været nødvendigt, da vi i stigende grad har oplevet, at håndværkere, taxaer, postbiler

og flyttebiler benytter stierne til kørsel. Med de udgifter vi har til fliseopretning, kan vi selvfølgelig ikke acceptere, at stierne benyttes til bilkørsel.

Et område har i årets løb virkelig sat fokus på bestyrelsens ansvar og forpligtelser. En sag om, hvem der skal betale for reparation af hovedvandleddene på loftet har fået den sideeffekt, at bestyrelsen er blevet opmærksom på manglende forsikringsdækning af bestyrelsesmedlemmerne. Som bestyrelsesmedlem kan man drages personligt til ansvar for de beslutninger der træffes, eller de beslutninger, som man burde forvente, var blevet truffet. Bestyrelsesansvaret er ubegrænset, og i princippet er hver enkelt bestyrelsesmedlems økonomi i spil ved deltagelse i bestyrelsesarbejdet.

Det er i orden at yde en frivillig indsats, men med de beslutninger grundejerforeningen står overfor i de kommende år, er det et kardinalpunkt, at bestyrelsen bliver forsikret i deres varetagelse af bestyrelsesarbejdet. Jeg vil komme nærmere ind på den forsikringsmæssige del under behandlingen af bilag 3.

Vedrørende hovedvandleddene har vi en tikkende vandbombe på lofterne. Det er grundejerforeningen, der skal betale for reparation, og det er endnu uvist, om vi kan få forsikret alle vandleddene til en fornuftig pris. Bestyrelsen er ved at indhente forskellige tilbud på forsikringer.

Men skulle man være uheldig at opleve et utæt vandvær, har vi lavet aftale med VVS firmaet John Jensen om reparation. I forbindelse med referatet vil der blive udsendt en seddel med telefonnummer og om forpligtelsen til at orientere grundejerforeningen. Det er dog sådan, at man selv eller ens forsikringsselskab skal betale for følgeskader, reetableringsomkostninger og eventuelt timepris til John Jensen, hvis de skal bruge mange timer på at komme frem til vandværrene. Ligeledes er det sådan, at benytter man et andet VVS firma uden forudgående godkendelse fra bestyrelsen, så har man selv alle omkostningerne.

Den kommende bestyrelse skal derfor næste år beslutte en vedligeholdelses strategi for vandværrene, og spørgsmålet må være, om det er billigere, at udskifte rørene på en gang, end at betale til en forsikring i mange år.

I den skriftlige beretning nævner jeg lidt om de emner, som bestyrelsen skal beskæftige sig med næste år, og jeg var kort inde på, at deklaration ikke er en uforanderlig størrelse. Bestyrelsen vil i det kommende år kigge på mulighederne for en modernisering af deklaration, vedtægter og økonomi.

Det er nødvendigt, at bestyrelsen i det kommende år gennemgår de beslutninger, der er truffet på generalforsamlingen i de foregående mange år og vurderer, om de kræver deklarationsændringer eller tillæg til deklaration. Høje Taastrup kommune har i den forbindelse lovet, at de vil stille hjælp til rådighed, således deklarationen bliver ført ajour.

Men også vedtægterne trænger til et serviceeftersyn, således de kommer i overensstemmelse med den måde, der arbejdes på i grundejerforeningen. Et konkret eksempel er bestyrelsens kommunikation. I forhold til vedtægterne skal alt underskrives af formanden sammen med et bestyrelsesmedlem. Vedtægterne tager ikke højde for moderne kommunikationsformer såsom E-

mail, internet m.v.. I forhold til min demokratiopfattelse er jeg også af den holdning, at det skal være generalforsamlingen, der direkte vælger henholdsvis formand og kasserer.

Hushåndbogen, der indeholder vedtægter, retningslinier m.v., skal ligeledes bringes ajour. Det er en stor – men vigtig opgave, når jeg forventer, at grundejerforeningens medlemmer bruger den i forhold til ændringer i husene. Hushåndbogen skal være det opslagsværk, der samler alle de beslutninger, der har betydning for det, at bo i Søndertoften.

Jeg hører fra tid til anden, at kontingentet til grundejerforeningen er for højt. I den forbindelse skal man huske på, at betaling for TV signaler og opsparing er en del af kontingentet. Bestyrelsen skal derfor i den kommende periode drøfte, hvordan vi skaber en større synlighed om indholdet i kontingentet og om der skal være en anden kontingentstruktur.

Opsparing er et rimeligt nyt begreb i grundejerforeningen, hvilket betyder, at vi ikke har penge eller økonomi til, at foretage store nødvendige vedligeholdelsesopgaver. Jeg er efterhånden af den opfattelse, at de nuværende beboere i foreningen spare op til udgifter, som der skulle have været afsat penge til. På det område, har tidligere bestyrelser ikke været fremsynet nok. Flere vil opleve, at de kommer til at betale til noget, som de ikke får udbytte af, såfremt de sælger deres hus.

Der er flere store opgaver, som venter lige om hjørnet. Legepladserne skal gøres færdige, og der skal afsættes midler til løbende vedligeholdelse. Vi skal have et nyt antenneanlæg og fordelingsnet, der skal laves fliseopretning, og grundejerforeningen skal, såfremt det vedtages, - eventuelt betale for bygning af carporte og renovering af P-pladser, anlæggelse af genbrugsplads og selvfølgelig min kæphest – et fælles hus.

Jeg er personlig af den holdning, at grundejerforeningen skal lånefinansiere til disse anlægsopgaver og samtidig sikre, at der afsættes midler til vedligeholdelse og renovering. Jeg vil hellere være med til at yde et større beløb på ca. 100,- pr. md. til afdrag på lån, og samtidig betale mindre til renoveringskontoerne, idet opsparingen skal foregå over flere år, end tilfældet er i dag. Vi har brug for en langsigtet økonomiplanlægning.

Der bliver nok, at se til for den kommende bestyrelse i den kommende periode, og emnerne om fremtiden, som jeg har været inde på i den mundtlige beretning, kræver mere debat, end vi kan nå i dag. Bestyrelsen vil, på sit første møde efter generalforsamlingen, beslutte, hvordan processen skal forløbe, således vi sikrer en god debat – eventuelt med debataftener – inden næste års generalforsamling.

Med den afslutning overlader jeg såvel den skriftlige, som den mundtlige beretning til generalforsamlingens behandling.