



**GF Søndervang**

**Skriftlig beretning 2003**  
**Generalforsamling 20. november 2003**

## Generalforsamling 2003

Der har i det forløbne år været en del for bestyrelsen at se til. Udover de planlagte bestyrelsesmøder har det også været nødvendigt at holde ekstraordinære møder.

Jeg vil, i den skriftlige beretning, begynde med nogle overordnede betragtninger. Der har i løbet af året været stillet spørgsmål om, hvorvidt bestyrelsens beslutninger har været nævnt på generalforsamlingen. I den forbindelse er det vigtigt at påpege, at såvel den skriftlige som den mundtlige beretning angiver en status over det forgangne år i foreningen, samt angiver nogle af de initiativer, som vil blive udført i løbet af det kommende år. Derfor er det vigtigt, at der bliver en god og konstruktiv debat på generalforsamlingerne, da det er på baggrund af indlæggene på generalforsamlingen, at bestyrelsen prioriterer sit arbejde.

Et andet område, som jeg finder vigtigt at nævne, er områdemandens arbejdsopgaver. Vi har flere gange i løbet af året oplevet, at grundejerforeningens medlemmer har følt sig som arbejdsgivere i forhold til de opgaver, der er blevet løst. Man kan altid spørge vores områdemand om gode råd og vejledning i forhold til praktisk talt næsten alt, men når det kommer til prioritering af arbejdsopgaver, er det alene bestyrelsen, der kan udstikke arbejdsopgaver til områdemanden. Derfor er det ikke retfærdigt, at beskyldte områdemanden for både det ene og det andet, da han kun handler ud fra bestyrelsens retningslinier. Har man spørgsmål eller forståelsesproblemer i forhold til opgaverne, er det derfor en god ide først at tage kontakt til formanden!

Den sidste overordnede betragtning i forhold til bestyrelsens arbejder er vedligeholdelse af områder, legepladser, kloakker m.v. Det er først indenfor de sidste 4 år, at der på generalforsamlingerne er blevet afsat penge til vedligeholdelse i grundejerforeningen. Vi har vejfonden, hvortil vi betaler kr. 100,- pr. år, samt overskud fra snerydning. Legepladsfonden, som var en midlertidig indbetaling, er stoppet pr. 1. september 2003 og var på kr. 65,- i kvartalet. Antennefonden, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling på kr. 150,- i kvartalet. Dermed er vi bagud med indbetalinger til de store renovationsopgaver, som venter på p-pladserne, kloakker og områderne. I bestyrelsen oplever vi en utålmodighed i forhold til renovationsopgaverne, og dertil kan kun siges, at opgaverne bliver løst i takt med, at vi får råd til opgaverne, desværre ikke i prioriteret rækkefølge, men alt efter hvor behovet er størst.



# Generalforsamling 2003

## Parkerings- og vejarealerne

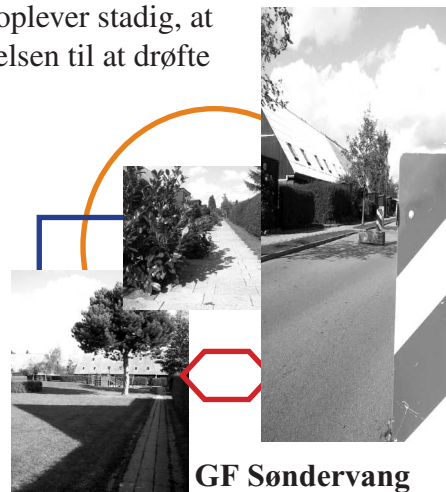
Bestyrelsen forsøgte i foråret at finde en maling til opstregning af P-pladserne. Forsøgene viste sig hurtigt at være uholdbare, idet malingen hurtigt blev slidt af underlaget, da malingen ikke kun hæfte ordentligt. Dermed ser det ud til, at der venter en stor udgift til renovering af P-pladserne. Bestyrelsen har ikke gjort flere forsøg i denne omgang, da carportudvalget til generalforsamlingen vil komme med forslag om etablering af carporte på området. Det er dog et område, hvor vi lever på lånt tid i forhold til en renovering.

I forhold til klager over beboernes manglende evne udi parkeringens svære kunst, må vi glædeligt konstatere, at vi i det forløbne år, ikke har fået nævneværdige antal klager. Om det skyldes at folk har givet op, eller om vi rent faktisk er blevet bedre til at parkere, vil stå hen i det uvisse.

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget, at vi fortsat skal have hastighedsdæmpende foranstaltninger på Søndertoften. Med mange ændringsforslag fik bestyrelsen frie hænder til, at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger – bare de nuværende grimme kummer forsvandt. Kummerne er stadig nuværende, idet anden form for hastighedsdæmpende foranstaltninger i etableringsomkostninger vil koste mellem 10.000,- - 40.000,- pr. stk. Bestyrelsen fandt det ikke rimeligt, at pålægge medlemmerne så store udgifter uden en direkte økonomisk beslutning på generalforsamlingen. Dette skal især ses i lyset af, at prisen for de nuværende var på samlet kr. 5.000,- . Derfor besluttede bestyrelsen, at beholde kummerne og beplante kummerne med planter, som med tiden vil dække kummerne ned til vejen.

Sidste år havde renovationen et uheld med en vogn, som spildte hydraulikolie på de østvendte p-pladser. Der har været flere samtaler mellem grundejerforeningen og en kontaktperson fra renovationselskabet, og det blev sidste år besluttet, at vente til efter sommerferien for at se skadernes omfang, og i den stærke sommervarme kunne bestyrelsen konstatere, at asfalten boblede op flere steder. Firmaet har anerkendt, at der er sket skade og lige nu forhandles om, hvordan skaderne repareres.

I årets løb har bestyrelsen også haft fat i Post Danmark, idet vi ofte oplevede, at deres chauffører kørte meget stærkt, samt vendte bilerne ved at køre op på stierne. Post Danmark har irettesat deres chauffører, men vi oplever stadig, at bilerne vendes ved, at køre op på stierne. Det har fået bestyrelsen til at drøfte



# Generalforsamling 2003

og indstille, at vi henvender os til Post Danmark for at få flyttet postkassen væk fra Søndertoften.

De sidste par år har der været opstillet posestativer til hunde hørhør. Disse er blevet flittigt benyttet, så nu er der blevet opsat endnu 2 stativer på de nederste P-pladser mod Blåkilde.

## Området

### Storskrald

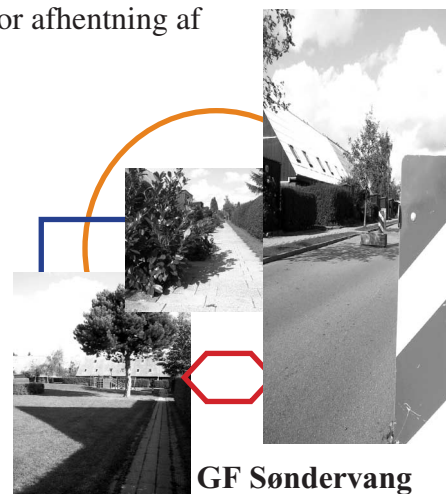
Et af de store samtaleemner i bebyggelsen hen over sommeren har været storskraldsordningen. Vi har igennem året haft store problemer med, at affaldet ikke blevet taget med af renovationsfolkene fordi, det ikke var sorteret ordentligt eller fordi det ikke hørte til under storskraldsordningen. Samtidig har der været det problem, at klunsere har rodet i det udsatte storskrald, så en eventuelt sortering blev forpurret. Dertil kommer, at ude af øje – er ude af sind for mange af beboerne, forstået på den måde, at når affaldet er væk fra egen matrikel, så er affaldet ikke længere den enkeltes ansvar!

Problemet har været til stede længe, og har været nævnt på tidligere generalforsamlinger. Nu har vi været heldig stillet i grundejerforeningen ved, at områdemanden har fjernet affaldet. Da det ikke er en opgave for områdemanden, henstillede bestyrelsen til ham, at affald, der ikke blev fjernet ved storskrald, var den enkeltes ansvar og ikke grundejerforeningens.

Hele problematikken kulminerede kort før sommerferien, hvor der praktisk talt ikke blev fjernet storskrald. Bestyrelsen drøftede situationen og besluttede, at udsende et brev til alle i foreningen, hvor der ikke blev lagt fingre imellem i forhold til vores holdning. Et brev, som bestyrelsen har modtaget meget ros for.

Situationen medførte også, at vi indkaldte Vega til et møde om problematikken i august. I mødet deltog formanden og områdemanden for grundejerforeningen, og fra Vega deltog de ansvarlige for storskraldsordningen. På mødet blev der snakket ud om problematikken om, at medarbejderne var trætte af Søndertoften og ikke spor fleksible, samt at beboerne på Søndertoften blot kastede alt ud til storskrald, og fandt medarbejderne tvære, sure og mugne.

Helt konkret har Høje-Taastrup kommune (HTK) 2 former for afhentning af storskrald.



# Generalforsamling 2003



A: Afhentning ved indkørsel

B: Genbrugspladser.

A: Afhentning ved indkørsel

Storskrald skal placeres ved skel mod kørevej og let synligt fra vej. I spredt bebyggelse i landzone skal storskrald dog bringes frem til fælles, asfalteret, kørevej, hvor det er muligt at foretage afhentning med renovationsvogn. Affaldet skal i fornødent omfang emballeres (f.eks. papir i poser eller kasser, mindre metaldele i kasser o.s.v.).

Vægten af de enkelte colli må ikke overstige 24 kg. Dog er tunge møbler, hårde hvidevarer og lignende undtaget fra vægtbegrænsningen.

Er storskraldet ikke sorteret efter de anviste retningslinier, kan renovatøren afvise skraldet.

B: Genbrugspladser

B er etablering af genbrugspladser – primært i almene nyttige boliger – hvor storskrald afhentes efter behov. Der er på genbrugspladserne forskellige behov, men dog en minimum standard for hvad der skulle kunne afleveres på pladsen. Det er:

Σ Elektronik

Σ Pap/papir/flasker

Σ Haveaffald

Σ Brændbart – stort og småt

Σ Metal

Dertil kommer, at såfremt man ønsker det, kan der oprettes afdeling for miljøfarligt affald, men det kræver en uddannelse af 1 medarbejder.

GF hører ikke under nogen af disse ordninger, hvilket er medvirkende til vore problemer. På mødet drøftede vi derfor muligheden for etablering af genbrugsplads i bebyggelsen. En beslutning om etablering af genbrugsplads henhører imidlertid under generalforsamlingen, så på mødet aftalte grundejerforeningen og Vega, at vi skulle have en her og nu løsning, der kunne være med til at genoprette samarbejdet mellem medarbejderne og beboerne.

Da problemet med storskrald er størst ved enden af P-pladserne på østsiden, blev det på mødet aftalt, at vi forsøgsvis vil afspærre de nederste P-pladser fra onsdag middag, og at storskrald skulle placeres her. At problemet er særlig markant på østsiden af Søndertoften skyldes ikke, at beboerne her er dårligere



# Generalforsamling 2003

til at sortere affald end andre i bebyggelsen, men at der her skal være affald fra 2 rækker eller 28 husstande.

Samtidig blev det også aftalt, at grundejerforeningen skulle undersøge muligheden og holdningen til etablering af genbrugsplads. Bestyrelsen bakker op om etablering af genbrugsplads, og har derfor stillet forslag om dette til generalforsamlingen.

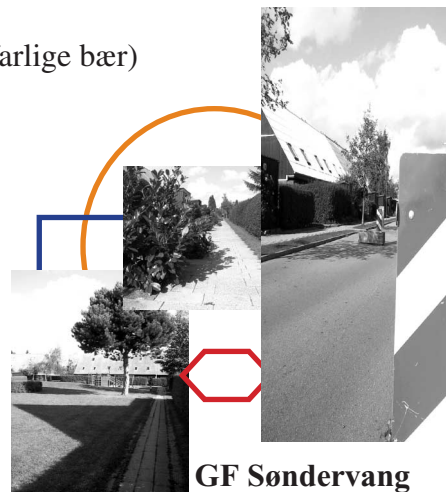
Afspærring af P-pladserne vil også i fremtiden ske ved afhentning af haveaffald, men en lille historie fra virkelighedens verden viser, at uanset hvilken foranstaltning bestyrelsen gennemfører, så er der altid nogle som ved bedre. I forbindelse med afhentning af haveaffald opdagede gartnerne, at en mand kom med en sæk haveaffald, som blev placeret ved p-pladsen. Da afhentningen var sket, gjorde gartneren manden opmærksom på, at det var for sent at sætte haveaffaldet ud. Hertil svarede manden kort og godt "Det er jeg ligeglad med, nu sætter jeg den her, og så er der vel nogen, der fjerner den."

## Legepladser

Generalforsamlingen besluttede i 2000, at der skulle ske en renovering af legepladsområderne med udskiftning af legepladser, samt beplantning på områderne, og afsatte derfor midler gennem ekstraopkrævning via kontingentet.

Strategien for arbejdet var følgende:

- Σ de mest nedslidte legepladser rives ned først
- Σ legepladserne skal opfylde de gældende sikkerhedsregler
- Σ legepladserne etableres så billigt som muligt
- Σ legepladserne gøres så spændende som muligt
- Σ legepladserne vedligeholdes og males kun med udvalgets godkendelse (dette skyldes, at velmenende beboere gennem tiden har shinet legepladserne op med plastmaling, og de er efterfølgende gået i råd)
- Σ legepladserne skal ikke være ens
- Σ legepladserne forsøges sammensat efter aldersgrupper
- Σ legepladserne genoprettes i størst muligt omfang af beboerne selv for at spare penge
- Σ legepladserne anlægges på en måde, så det altid er uproblematisk at trimme beplantningen og græsset i området
- Σ ny beplantning skal tage hensyn til børnene (f.eks. ingen farlige bær)



# Generalforsamling 2003



## Planen for områderne var følgende:

### Område 1 (ud mod Sydskellet)

Legepladsen skal være for de store børn

Den nuværende legeplads rives ned i efteråret 2002 eller foråret 2003. Allerede nu forberedes anlæggelsen af to nye asymmetriske jordvolde. Der indhentes tilbud på en udfordrende naturlegeplads, som er god at lege Tarzan på. Der sættes kanter på sandkassen. Gyngestativerne udskiftes evt. Bænkene udskiftes. Beplantningen justeres. Faldunderlag anlægges.

### Område 2 (mellem Vejtoften og Søndertoften Syd)

Kant på sandkasse. Nye bænke. Vippedyr. Ryddes for ukrudt, der ”pakker” sandet. Senere nyt faldunderlag. Rutschebanen har en forkert hældning, så man stopper midtpå! Gyngestativer placeret særdeles farligt, da det er tæt på rutschebanen. Stativet bør flyttes. Nye gummirør på gynger. På legepladsen kan evt. opstilles en flot træstamme med tykke grene, som man kan balancere og kravle på.

### Område 3 (mellem Vejtoften og Søndertoften Nord)

Kant på sandkasse. Gummirør på gynger. Vippedyr sættes op. Beplantning justeres. Legepladsen slibes og males. Nyt klatrereb. Der ryddes for ukrudt (ukrudt ”pakker” sandet, der er faldunderlag)

Senere nyt faldunderlag. Fritstående gyngestativ bør fjernes og erstattes af en forhindringsbane eller lign.

### Område 6 (mellem Søndertoften og Løvtoften)

Rutschebane udskiftes. Gummirør på gyngerne. Bord og bæk i sandkasse. Kanter på sandkasse. Evt. vippedyr. Nyt faldunderlag. Tovværk udskiftes. Klatrestativ er ikke helt lovligt (en anoraksnor kan sætte sig fast, der mangler faldunderlag).

### Område 7 (ved tv-antennen)

Legepladsen skal være for de små.

Nedrevet og udskiftet, nyt faldunderlag udgravet. Kanter på sandkasse er sat på. Bord og bæk i sandkasse og vippedyr opsat. Flisegenopretning. Kanter på faldområde. Bænke rettes op, nye brædder på bænkene. Ny beplantning etableres efterår 2002.



# Generalforsamling 2003



## Status

Der har i de forløbne 3 år været arbejdet ud fra ovenstående plan på legepladsdagene forår og efterår. Vi har til alt held oplevet, at der har været beboere, som gerne ville være med til at forskønne området. Derfor har der været taget fat på alle områderne ud fra deltagerantallet de enkelte dage – mest med udgangspunkt i fjernelse af beplantning, samt vedligeholdelse og maling af legeredskaber.

Arbejdet med renovering af områderne har været en langsom proces, og til tider har området lignet noget, som blot har været henlagt. Bestyrelsen besluttede før sommerferien, at legepladsdagen i efteråret var sidste omgang med nedbrydning, og der skulle arbejdes hen imod at få færdiggjort områderne over de næste par år.

I sensommeren har vi fået lavet fliseopretning på legepladserne ved nr. 3 og 6. Samtidig er der bestilt beplantning af område 3 og 7. Område 3 med bøgehæk og mini bøgelabyrinth, og område 7 med blandt andet piletræer til huler, flitsbuer m.v.. Dermed kan der gives et færdigstempel på disse områder – dog med den bemærkning, at legeredskaberne på område 3 og 6 indenfor en kort årrække skal udskiftes, samt der løbende skal udskiftes sand i sandkasserne.

Fokus for 2004 skal rettes på område 1 og 2, der begge skal total renoveres. Område 1 skal have en ny legeplads for de større børn. Det er bestyrelsens ønske, at etablere en naturlegeplads på dette område, men dette er en meget dyr affære. Område 2 skal have fjernet jord, lavet fliseopretning samt ny beplantning.

Renovering og vedligeholdelse af legepladserne er en fortsat opgave, og bestyrelsen indstiller forslag til generalforsamlingen, at bidraget til legepladserne gøres permanent, så arbejdet kan fortsætte.

Legepladsdagene i året bød også på en begyndende renovering af bænken rundt om i bebyggelsen. Desværre viste det sig, at flere af bænken var så rådne, at en udskiftning af ryg og sæde ikke var muligt. Flere af bænken har hen over sommeren derfor stået uden ryglæn, da støtterne skulle udskiftes. Det var ikke en del af planen, men bestyrelsen har bestilt nye støtter, således at bænken kan blive lavet.





# Generalforsamling 2003

I 2002 blev der fjernet jord på område 6, og kørt til område 1 for etablering af jordhøje her, og frem til sommeren lå disse ujævne og grimme. Jordhøjene er nu rettet til, og der er sået græs, så de passer ind i landskabet på området.

I årets løb har områdeudvalget gennemgået området og mærket de træer, der var/er blevet for høje, eller hvis rødder skaber problemer for stierne. Træerne er mærket med et rødt kryds, og interesserede kan ved henvendelse til bestyrelsen få træet til brændeovnen mod, at de selv fælder det. De træer, som bliver stående, vil i den kommende tid blive beskåret, således at de danner krone. Det betyder, at vi i en kort periode må se på knapt så kønne træer, indtil kronen dannes.

Desværre oplevede vi i løbet sommeren et tilfælde af graffiti på legepladserne, hvor nogle ”rødder” skulle have et budskab af sted til kommunens SSP medarbejder. Graffiti blev politianmeldt og fjernet, efter at politiet havde taget de nødvendige billeder.

## Andre områder

Antennen har i årets løb voldt de samme problemer med udfald, som i de foregående år, men eftersom generalforsamlingen sidste år besluttede oprettelse af en antennefond med det formål, at få penge til udskiftning i løbet af en årrække, vil jeg ikke bruge flere ord på det emne. Dog skal lige nævnes, at prisen på TV3 er steget med ca. 33 %, samt vi kan forvente store prisstigninger på andre betalingskanaler.

Et emne, som derimod har sat fokus på grundejerforeningens forpligtigelser og bestyrelsens ansvar, har været hovedvandledderne på lofterne. Frem til sommerferien var det bestyrelsens overbevisning, at hovedvandledderne henhørte til de enkelte matrikelnumre, og at et brud på ledningen derfor hørte under husstandens egen forsikring.

En tvist mellem en beboer og grundejerforeningen fik imidlertid skabt klarhed over ejerforholdet. Hovedvandledderne er grundejerforeningens ansvar, og det er grundejerforeningens ansvar, at vedligeholde og reparere evt. brud. Det betyder, at vi har en tikkende bombe liggende over hovedet på såvel den enkelte ejer, som grundejerforeningens økonomi. Bestyrelsen vil frem til generalforsamlingen indhente tilbud på forsikring og komme med status i den mundtlige beretning.



# Generalforsamling 2003



I ovennævnte sag blev grundejerforeningen ligeledes pålagt, at betale sagsomkostningerne til beboerens advokat på kr. 1.000,-, da bestyrelsen i første omgang afslog at betale for reparationen. Det fik bestyrelsen til at se på konsekvenserne og bestyrelsesansvaret ved at være bestyrelsesmedlem.

Som medlem af bestyrelsen kan man blive personlig ansvarlig for de beslutninger, som træffes i bestyrelsen, og man kan i værste fald blive nødsaget til at gå fra hus og hjem. Dette er dog forhold, som grundejerforeningen kan forsikre sig imod, ligesom det er muligt at tegne underslæbsforsikring. En forsikring af denne art er nødvendig, hvis der også i fremtiden skal være en bestyrelse for grundejerforeningen.

Disse forsikringer er meget billige ved medlemskab af Grundejernes Landsorganisation, ligesom vi ved medlemskab her også får bedre forsikringer på områderne m.v. Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at vi indmeldes i Grundejernes Landsorganisation.

Fastelavnsfesten i februar havde stor tilslutning, og var en fornøjelig dag for både børn og voksne. I år havde vi taget ved lære af erfaringerne og indkøbt en paptønde til de mindste.

Legepladsdagene har tidligere været nævnt i beretningen. Igennem årene har der været mange deltagere, men bestyrelsen oplever en faldende interesse for deltagelse i dagene. Legepladsdagene har foruden at bidrage til forskønnelse af området, også været en god social aktivitet. Det faldende deltagerantal gør, at der nu kun er en lille hård kerne tilbage, som ikke længer ønsker at slide for alle dem, der ikke deltager. Bestyrelsen har derfor besluttet, at sætte legepladsdagene på standby, indtil vi får tilbagemeldinger om eventuel genoptagelse.

## Økonomi

Grundejerforeningen kommer ud af regnskabsåret med et driftsunderskud på ca. kr. 14.000,-. Kassereren vil på generalforsamlingen redegøre for driften og næste års budget.



# Generalforsamling 2003

## Fremtiden

Normalt henhører dette ikke i en skriftlig beretning, men jeg vil dog lige nævne, at bestyrelsen i næste periode vil arbejde med følgende emner: Etablering af genbrugsplads, revidering af vedtægter og hushåndbogen, samt kigge kloakkerne nærmere efter i sømmene.

I skrivende stund har 2 bestyrelsesmedlemmer meldt deres afgang fra bestyrelsen. Lars Dhyl, der er næstformand, har valgt at trække sig i utide, mens John Kristensen ikke længere ønsker, at deltage i arbejdet.

Der er mange arbejdsopgaver i bestyrelsen, som foregår på frivilligt plan, og ofte hører man ikke andet end klager. Jeg vil derfor takke for det store stykke arbejde, som både Lars og John har gjort i bestyrelsen i gennem årene. Samtidig skal der også lyde en tak for samarbejdet til resten af bestyrelsen, beboer-info, samt de aktive på legepladsdagene.

6. oktober 2003

Morten B. Christensen

Formand Grundejerforeningen Søndervang

