

# Skriftlig beretning 2003 - 2004



## **Skriftlig beretning 2003 - 2004**

### **Grundejerforeningen Søndervang**

2004 har ikke været et kedeligt år i Grundejerforeningen. Der har været masser af debat, holdningerne er blevet brudt, meninger udvekslet, og engagementet sat på en prøve. Der skal ikke herske tvivl om, at der til tider har været langt mellem holdningerne ved bestyrelsen og nogle af medlemmerne i forhold til udviklingen af Grundejerforeningen, og der er blevet brugt meget tid på, at trække debatten i enten den ene eller anden retning.

Tavlen er vasket ren, og linierne, for udviklingen af foreningen i fremtiden, er blevet meget klare. Derfor er det måske godt at kigge lidt på, hvad der egentlig skete i forhold til intentionerne.

Grundejerforeningen har i lang tid undladt at spare op til store og dyre renoveringsopgaver. De uomtvistelige fakta er:

- Legepladserne er forfaldet og i visse tilfælde direkte farlige.
- Vandledningerne på loftet er Grundejerforeningens ansvar, og de er begyndt at tære.
- Kloaksystemet er et enkelt sted sunket, og flere frygtes i nærmeste fremtid.
- P-pladserne har ikke synlig båseafmærkning.
- Fliserne er ved at være nedbrudte på P-pladserne.

Dertil kommer, at bestyrelsen, af generalforsamlingen, var pålagt, at nedsætte et carportudvalg, der skulle undersøge mulighederne, og komme med forslag til generalforsamlingen, samt et ønske fra mange om, at mulighederne i det fælles antennenet bliver udvidet til at have flere kanaler og telefon/internet.

På grund af manglende fremsynethed i de økonomiske prioriteringer i Grundejerforeningen, og dermed lavest fællesnævner i 35 år, har vi kort sagt ikke råd til de vedligeholdelsesforpligtigelser, som Grundejerforeningen har og står overfor. Der spares dog op til vejfonden med kr. 100,- pr. år pr. hus, og i de sidste par år har der været henlagt opsparing til såvel legeplads med kr. 260,- pr. år, og til antenneanlægget med kr. 600,- pr. år. Problemet med disse opsparinger er imidlertid, at opsparingen først er påbegyndt, hvor situationen nærmest krævede, at renoveringsopgaven blev påbegyndt.

Vedligeholdelsesproblemerne vil blive mærkbar forstærket i de kommende år, og Grundejerforeningen vil stå overfor et økonomisk kollaps, hvis ikke der bliver grebet kraftigt ind. Vi sparer simpelthen ikke nok op til fremtiden. Fortsætter de nuværende opsparinger vil det tage ca. 25 år, før vi har 4. mill. (2004 tal) til et nyt fordelingsanlæg, og der vil være midler til at renovere en legeplads hvert 5 år, når vi regner med kr. 300.000,- til hver legeplads.

Bestyrelsen vil handle dybt uansvarligt, hvis disse fakta bliver overset. Bestyrelsen skal bringe disse, lidt dystre fremtidsudsigter, til generalforsamlingens kendskab sammen med en løsningsmodel.

I den skriftlige beretning for 2003 er problemet beskrevet som følgende:

*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 renoveringsopgaver, som venter på p-pladserne, kloakker og områderne. I bestyrelsen oplever vi en utålmodighed i forhold til renoveringsopgaverne, 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.*

På den baggrund valgte bestyrelsen, efter generalforsamlingen 2003, at udarbejde investeringsplan 2004 – 2007 ”Fra fortid til fremtid”, og samtidig speede processen op i forhold til, at indhente nødvendige prisoverslag. Samtidig med at millionerne rullede i de 4 projekter, var der ingen tvivl om, at såfremt projekterne skulle lånefinansieres, var det et krav fra långiver og en nødvendighed med en vedtægtsændring, således det kom til at fremgå klart af vedtægterne, at der var solidarisk hæftelse i foreningen.

Rationel tænkning i bestyrelsen betød også, at planen blev fremlagt som en rammeplan, således vi kunne stå stærkere i en økonomisk forhandling med såvel långivere som kommende leverandører. En renoveringsopgave, der bliver vedtaget på baggrund af et fremlagt tilbud fra leverandør, levner ingen chancer for efterfølgende forhandlinger.

Men bestyrelsen overså tre væsentlige elementer i processen.

- Intentionerne var ikke godt nok beskrevet, og planen kom formentlig som en bombe for mange. Bestyrelsen forsøgte at dæmpe op for dette element ved, at afholde et informationsmøde før generalforsamlingerne.
- Der er i Grundejerforeningen en gammel kultur og der hersker en smule mistro til bestyrelsens måde, at varetage foreningens tarv, hvilket selvfølgelig ikke blev gjort mindre af bestyrelsens organisatoriske fodfejl i generalforsamlingsindkaldelserne.
- At den tidsmæssige horisont var for kort til, at medlemmerne kunne nå, at fordøje planen.

Vedtægterne blev i løbet af foråret kritisk gennemgået, således de kunne blive moderniseret, når processen med vedtægtsændringer skulle igangsættes i forhold til den solidariske hæftelse. I den proces benyttede vi PL til juridisk vejledning og nye formuleringer. PL gennemgik såvel foreningens vedtægter, som forslag til vedtægter for carportlauget.

Vejledningen, som vi modtog fra PL, var på ingen måde optimal, og flere andre jurister har direkte underkendt nogle af PL's formuleringer i vedtægterne.

Vedtægtsændringerne faldt, som bekendt, med et brag den 14. juni på en ekstraordinær generalforsamling, og tog investeringsplanen med sig i faldet. Når optagelse af lån til renoveringsopgaverne ikke er mulig, har bestyrelsen to andre muligheder. Vi kan tinglyse pantstiftende tillægsdeklaration – afsnit 14, stk. 4 i deklARATIONEN, eller vi kan optimere opsparingsprocessen. Den nuværende bestyrelse vil end ikke overveje den pantstiftende tillægsdeklaration, så længe der er andre muligheder. I stedet vil bestyrelsen, til næste års generalforsamling, stille forslag om et højere bidrag til Grundejerforenings opsparing. Forslaget til 2005 vil blive bygget op over restlevetid, hvilket gør, at vi i 2005 formentlig må benytte midler til rådgivning og eksperthjælp.

## **Forsikringer og parcelhusejernes landsorganisation (PL)**

En omfattende forsikringspakke var hovedårsagen til, at bestyrelsen på generalforsamlingen i 2003 anbefalede, at Grundejerforeningen blev meldt ind i PL. Udover forsikringspakken ville et medlemskab af PL ligeledes sikre informationer til bestyrelsesmedlemmerne, medlemsblad til alle i Grundejerforeningen, og mulighed for juridisk vejledning.

Kigger man på de sidste 3 ting, har medlemskabet været en stor skuffelse. Informationerne til bestyrelsesmedlemmerne er udeblevet, og ligeledes er der kommet færre medlemsblade – Mit hus – end lovet i indmeldelsespapirerne. Den juridiske vejledning har været mangelfuld, og venstrehåndsarbejde fra PL's side, og trods flere henvendelser om PL's deltagelse som dirigent på vore generalforsamlinger, kom der intet konkret svar fra sekretariatet.

Det var bestyrelsens klare opfattelse, at det ville være nødvendigt med en ekstern dirigent på den ekstraordinære generalforsamling, og jeg kontaktede efterfølgende et advokatfirma i Hillerød, der har samarbejdsaftale med PL. Her blev det aftalt, at en advokatfuldmægtig skulle være dirigent på generalforsamlingen den 14. juni, og med møde den 11. juni om det praktiske forløb. Desværre blev vi brændt godt og grundigt af, idet mødet fredag eftermiddag afsluttede med, at jeg blev oplyst, at aftalen om dirigentposten var aflyst, idet vedkommende havde truffet anden aftale. Derfor måtte bestyrelsen i al hast finde en advokat, der var villig til, at bruge weekenden til at sætte sig ind i deklaration, vedtægter, vedtægtsændringer og forslag. Dette blev en meget dyr affære, og med en dirigent, der ikke var den mest kompetente mødeleder.

Vi har ikke fået den servicering i PL, som vi måtte forvente af en interesseorganisation, og bestyrelsen var allerede i august indstillet på, at der skulle fremsættes forslag om udmeldelse af PL. Bestyrelsen bakker derfor op om forslaget om udmeldelse. Vedtages forslaget, vil det få effekt fra 1. januar 2006, idet udmeldeskriterierne er 6 måneder til en 31. december.

Forsikringsmæssigt er vi godt dækket ind med følgende forsikringer:

### **Lovpligtig arbejdsskedeforsikring.**

Her er Grundejerforeningen overforsikret, idet vi har en arbejdsskedeforsikring igennem PL, Codan, samt FDA<sup>1</sup> i forhold til folkevalgte medlemmer.

### **Retshjælpsforsikring**

Dækket gennem PL.

### **Kautionsforsikring**

Dækket gennem PL.

### **Erhvervsansvarsforsikring**

Dækket gennem PL.

### **Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring**

Dækket gennem PL.

### **Rådgiveransvar**

Dækket gennem PL.

### **Ejendomsforsikring – garage**

Dækket gennem Codan

### **Løsøre – kaskoforsikring på antenne**

Dækket gennem Codan

Prismæssigt koster forsikringer ca. kr. 40.000,- om året inkl. medlemskab af PL, hvilket er en forudsætning for forsikringerne. I skrivende stund er der forhandlinger i

---

<sup>1</sup> Forende Danske Antenneforeninger

gang med Codan, og et samlet behov over vores forsikringsbehov, vil blive fremlagt på generalforsamlingen.

### **Området**

Et af emnerne, der igennem årene har optaget sindene, har været storskraldsordningen. Der har været store problemer og konflikter med Vest-forbrændingen om manglende oprydning på P-pladserne, men efter at vi påbegyndte afspærring af P-pladser, har ordningen faktisk fungeret. Det er ikke en optimal ordning, men dog en bedre ordning end blot en stor bunke affald. Det er også vores fornemmelse, at beboerne generelt er blevet bedre til at sortere storskaldsaffaldet, men der er stadigvæk beboere, der ikke gider, at gøre sig den ulejlighed, at undersøge, hvad der må sættes ud til storskrald. Vi oplever stadig, at der sættes maling, byggeaffald og haveaffald ud til storskrald, på trods af husstandsomdelt folder og oplysninger i hvert nummer af Beboer-Info.

Ligeledes er parkeringsproblemerne til at overse. Det største problem er stadig, at P-forbuddet på Søndertoften ikke overholdes, hvilket kan give nogle farlige situationer omkring plantekasserne. Her skal den sædvanlige opfordring lyde, at parkere på den P-plads, der naturlig hører til huset – øst beboere på østvendte P-pladser og vest beboere på de vestvendte P-pladser, og aldrig på selve Søndertoften.

Legepladسدagene mangler og savnes. Det kan ses på legepladserne, at vi ikke længere mødes 2 gange årligt til renovering og rensning af legepladserne. Det er mit håb, at der vil komme nogle tilkendegivelser om positiv deltagelse i disse dage, således de kan blive genoptaget. De manglende legepladsdage kan også direkte aflæses i regnskabet med kr. 25.000,-, idet vi i år har udskiftet sandet i alle sandkasser. En opgave, der normalt blev udført på legepladsdagene.

På generalforsamlingen kommer der forslag om nye legepladser på område 6 og 1. På område 6 er rutschebanen fjernet på grund af råddent træ, og der går ikke længe inden resten ligeledes må fjernes. Område 1 har i flere år nu manglet en legeplads, da økonomien ikke har været til stede. Område 1, skal ifølge legepladsplanen, indrettes til de større børn, således de har et samlingssted.

På område 7 (ved garagen) vil der i efteråret blive lagt sidste hånd på beplantning, og dermed kan denne legeplads betragtes som færdig, ligesom bænken er blevet færdige.

Områdeudvalget udpegede sidste år en del træer, der skulle fældes, og næste skridt i områdevedligeholdelsen er en kraftig beskæring af alle rønnebærtræerne på Søndertoften.

### **Antenne**

Bestyrelsen har besluttet, at indmelde grundejerforeningen i FDA, der er en interesseorganisation for antenneforeninger. Medlemskab koster kun kr. 3.500,- pr. år, og med medlemskabet kan vi dække de kompetencer ind, der ikke er til stede i bestyrelsen. FDA varetager interesserne for antenneanlæggene, og følger på tæt hold udviklingen indenfor hele området.

BBC og MTV skiftede i løbet af året plads på fordelingsanlægget, idet vores modtagerudstyr på MTV ikke længere kunne afkode signalerne. En ny dekoder vil blive nødvendig, men Jan løste problemet ved at skifte dekoderne mellem BBC og MTV. Inden da var MTV ikke at finde i en lang periode på anlægget. Fællesnettet har ligeledes igen i år været præget af små udfald og støj på diverse kanaler.

## **Økonomi**

Regnskabet for 2003/2004 udviser på bundlinien et underskud på kr. 140.000,-. Kassereren vil på generalforsamlingen give en forklaring på underskuddet. Økonomisk har vi i 2004 oplevet, at vi måtte sende et af medlemmerne til inkasso på grund af restancer.

Endelig skal lyde en tak til bestyrelsen og udvalgsmedlemmer for at have stået distancen i året, og tak til Jan – for hans store arbejde i bestyrelsen og i særdeleshed på antennefronten. Tak for samarbejdet og de gode initiativer fra Beboer-Info, og tak for de mange små positive signaler, som bestyrelsen oplever i hverdagen

8. oktober 2004  
Morten Birch Christensen  
Formand  
Grundejerforeningen Søndervang