

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Tid: Mandag 11. november 2019 kl. 19.00
Sted: Kulturcentret, Koncertsalen, Poppel Alle 12, 2630 Taastrup

Bestyrelsen indkalder hermed til ordinær generalforsamling i henhold til foreningens vedtægter § 12 og § 14 med følgende dagsorden:

- 1. Valg af dirigent.**
 1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent.
 3. Valg af 2 stemmetæller.
- 2. Bestyrelsens beretning ved formanden. (bilag 1)**
- 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse. (bilag 2)**
- 4. Forslag fra bestyrelsen og fra medlemmer, samt fastsættelse af bidrag fra medlemmer.**
 1. Forslag fra bestyrelsen. Opgradering af Yousee med Docsis 3.1.(bilag 3)
 2. Forslag fra Ole Bonde (32), TV-inspektion af kloakker. (bilag 4)
 3. Fastsættelse af bidrag fra medlemmer. (bilag 5)
- 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Der er valg af tre bestyrelsesmedlemmer**
 1. Bestyrelsesmedlem Gert Boesgaard (278) modtager genvalg.
 2. Bestyrelsesmedlem Ole Lundum (92) modtager ikke genvalg.
 3. Bestyrelsesmedlem Daniel Elisiussen (158), udtrådt af bestyrelsen december 2018.
- 6. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.**
 1. Suppleant Levent Gul (76) modtager ikke genvalg.
 2. Suppleant Cevdet Bektas (52) er indtrådt i bestyrelsen for Daniel Elisiussen (158). modtager genvalg
- 7. Valg af revisor og revisorsuppleant.**
 1. Revisor Svend Clausen Beck (86) modtager ikke genvalg.
 2. Revisorsuppleant Alex Pedersen (96)
- 8. Eventuelt.**

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i Grundejerforeningen Søndertoften

PS: Medlemmernes opmærksomhed henledes på vedtægternes § 6 stk. 3.: Restance med ydelser til foreningen, medfører at det pågældende medlems stemmeret, suspenderes til restance og eventuelle omkostninger ved opkrævnings påløbne omkostning her er betalt.

Bestyrelsens beretning

Kære Alle

Bestyrelsen vil gerne takke for året, der er gået. Der er jo sket en del siden sidste generalforsamling

Allerførst vil vi gerne takke det mangeårige bestyrelsesmedlem og kasser Ole Lundum, som desværre ikke genopstiller. Vi takker ham for det store arbejde og engagement, han har lagt i bestyrelsesarbejdet igennem årene.

Fastelavn

Vi startede året med at holde en yderst vellykket fastelavn, som der var en stor tilslutning til af både børn og voksne.

Legepladser

Vi havde desværre en del udfordringer med legepladsen på L6, men vi kom i mål, og vi fik malet samtlige legepladser, så de igen har et friskt udtryk, der indbyder til leg. Derudover har vi i det indeværende år fået lavet inspektioner af samtlige legepladser, som nu er godkendte. Dette vil fremover indgå i den årlige drift, så legepladserne bliver godkendte og eftersat af uddannet personale, minimum 1 gang årligt.

Fejl på udvendig belysning

Vi har siden sidste generalforsamling haft 3 kabelfejl, den ene fandt vi ved hjælp af en professionel kabelfejlsøger og i de to andre tilfælde skiftede vi kablet.

Udskiftning til LED-armatur

Vi har også haft en del fejl på de såkaldte Ufo-lamper, og da den ene på et tidspunkt blev ved med at lave fejl, anbefalede vores elektriker, at vi skiftede den. Vi besluttede at skifte alle 10 ufo-lamper, som havde en kviksølv lyskilde til et LED-armatur. I samme periode havde vi en brand i en bil ved Søndertoften nr. 59, som ødelagde det lysrørsarmatur, som oplyste parkeringspladsen, derfor har vi også skiftet til LED-armatur her.

Nye træer

Vi valgte at plante nye platantræer ved de nye p-pladser og langs stamvejen i det sene forår. Da rønnebærtræerne ikke er beregnet som et vejtræ, og flere af dem er enten gået ud eller er i en sørgelig forfatning, og der længe har været en stemning for at få vores stamvej tilbage til dens oprindelige udtryk, som er at byde velkommen til gæster og grundejerforeningens medlemmer, har vi valgt platantræer. Vi fortsætter arbejdet med de nye træer i den kommende bestyrelsesperiode.

Stiprojekt

Stiprojektet er endelig lykkes at komme i mål, bestyrelsen har været ude og se på de steder, hvor der stadig var store vandpytter, dette blev udbedret og nu skulle alle stier være fri for vand, som ligger i længere tid. Det skal dog siges at ved større regnskyl, er det ikke

muligt for jorden at optage alt vandet på en gang, disse områder har vi overvåget og kommet frem til en tid, der er acceptabelt før vandpytten er væk.

P-pladser og veje

P1 er blevet renoveret helt ved, at vi kun udskiftede de ødelagte sten. Vi måtte desværre udskifte en del mere end forventet grundet bilbranden, samt mange sten smuldrede under udskiftningen. Der blev ligeledes lagt en ekstra stribe sten ved indgangene. Dette var der lidt udfordringer ved, som blev rettet, så nu skulle vi undgå at få de store mudderhuller, som har været der de forgangne år.

Ny hjemmeside

Det er med glæde at bestyrelsen kan byde velkommen på den nye hjemmeside. Vi savnede en ny opdateret hjemmeside. Den har nu fået nyt liv, og der er en masse nye funktioner, samt der kontinuerligt arbejdes videre på hjemmesiden, så den fortsat kan være aktuell og være et godt værktøj for foreningens medlemmer.

Sommerfesten

Sommerfesten var en stor succes, som startede med et børneloppemarked og derefter fællesspisning. Det var en rigtig dejlig dag/aften, hvor mange fik snakket sammen for første gang. Mange opfordrede efter festen, at festudvalget skulle gentage arrangementet til næste år, og det bliver der arbejdet stærkt på.

Internet

Som nævnt på sidste års generalforsamling har bestyrelsen forhandlet med 2 internetudbydere. Forhandlingerne strandede med den ene udbyder, da de krævede at GF Søndertoften ikke havde andre kollektive aftaler. Vi besluttede derfor at stoppe forhandlingerne med udbyderen, og har så siden fået et tilbud fra Yousee om, at YouSee vil opgradere vores antenneanlæg til Docsis 3.1. Den nye standard understøtter nemlig 10 Gbit/s download og 1 Gbit/s upload, hvilket er betragteligt højere end den nuværende Docsis 3.0 standard. Vi har fået et tilbud hvor YouSee vil opgraderer vores antenneanlæg til Docsis 3.1 uden omkostninger for GF Søndertoften, og som modydelse får YouSee så en bindingsperiode på 5 år, hvor GF Søndertoften står for den kollektive indbetaling af grundpakken, for de husstande der modtager TV fra YouSee. YouSee har ikke stillet krav om, at andre ikke sideløbende må have fiberkabler liggende.

Vi har på en anden front arbejdet med at få TDC's fibernet til vores område, men TDC kan på nuværende tidspunkt ikke oplyse hvornår, man kan forvente at udrulningen af fibernet sker i vores område. Vi håber på denne måde at kunne få fri konkurrence på internet og TV i vores grundejerforening.

Hermed overgives bestyrelsens beretning til generalforsamlingen

Grundejerforeningen Søndertoften

Gf 2019
Bilag 2

Driftsregnskab

Periode 1. september 2018-31. august 2019

		Beløb	Total	Budget	Afvigelse
Indtægt					
3100	Kontingent	2.592.871,03		2.600.000,00	-7.128,97
3101	Arrangementer	0,00		0,00	0,00
3102	Renter	0,00			0,00
3103	Diverse indtægter	0,00			0,00
3104	Oplysninger og rykkergebyr	4.200,00		2.000,00	2.200,00
			2.597.071,03		
				-560.000	
			2.597.071,03	2.042.000,00	
Omkostninger					
Området					
4001	Grøn vedligeholdelse	492.120,72		493.000,00	-879,28
4002	Vinter service	220.000,00		220.000,00	0,00
4003	Vej og stier	146.282,31		226.400,00	-80.117,69
4004	Beplantning	0,00		150.000,00	-150.000,00
4005	Legepladser	75.386,25		360.000,00	-284.613,75
4006	Belysning	158.659,16		161.000,00	-2.340,84
			1.092.448,44		
Antenne					
4101	Antenne	479.862,25		495.331,00	-15.468,75
			479.862,25		
Foreningen					
4300	Mødeudgifter	21.000,00		21.000,00	0,00
4301	Honorar	14.000,00		14.000,00	0,00
4302	Kontorhold	26.394,30		10.000,00	16.394,30
4303	Forsikring	11.654,23		11.000,00	654,23
4305	Arrangementer	6.590,75		6.000,00	590,75
4306	Generalforsamling	1.294,00		8.000,00	-6.706,00
4401	Gebyr mm i bank	11.973,84		15.000,00	-3.026,16
4402	Renter	45.979,83		75.000,00	-29.020,17
4405	Diverse	4.507,30		6.000,00	-1.492,70
			143.394,25		
Projekter					
4610	Stipprojekt	400.000,00		400000	0,00
4611	P-pladser	160.000,00		160000	0,00
			560.000,00		
			2.275.704,94	2.831.731,00	
Resultat					
			321.366,09	-789.731,00	

Grundejerforeningen Søndertoften

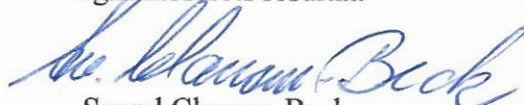
Balance pr. 31. august 2019

	Beløb	Total
Aktiver		
1004 Nordea (se kassekredit)		
1003 Kontanter	0,00	0,00
1010 Debitorer	5.834,00	
1012 Restancer	9.300,00	15.134,00
1030 Forudbetalinger		154.782,52
Aktiver ialt		169.916,52
Passiver		
2001 Skyldige omkostninger		0,00
1004 Kassekredit		1.128.906,62
2012 Hensættelser		26.666,80
2100 Stifond gæld	-1.811.899,41	
2101 Lampefond	187.258,72	
2102 Vejfond	429.309,99	
2103 Kloakfond	281.090,70	
2104 P-pladsfond gæld	-1.180.000,00	-2.094.240,00
2200 Egenkapital Primo	399.263,81	
2201 Årsresultat	677.335,18	1.076.598,99
Passiver ialt		137.932,41

REGNSKABET GODKENDT MED FORBEHOLD PGA MANGLENDE BILAG.

Søndertoften, den 6/10 2019

Der er ved revisionen foretaget kontrol af aktivernes tilstedeværelse. Videre er det påset, at bogføringen afspejler de underliggende bilag. Det er min opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens økonomiske stilling, aktiver og passiver samt regnskabsårets resultat.


Svend Clausen-Beck
Revisor

Hensættelser mv.

Konto	Kontonavn	Detaljer	Beløb i henhold til bilag	Beløb
1030	Forudbetalinger			
	Verdens TV	1/9 - 31/12	48.998,30	Betaling for perioden 1/9-31/12
	YouSee	1/9 - 30/9	28.329,96	Betaling for perioden 1/9-30/9
			77.328,26	
2001	Skyldige omkostninger			
	Anne	beboerfest	157,30	
	Langagergård	div gravearbejde	12.500,00	
	Høje-Taastrup Kom.	legepladseftersyn	4.625,00	
	Langagergård	renovering P-pladser	102.510,94	
			119.793,24	
2012	Hensættelser			
	HTK	rep legepladser	17.756,25	
			17.756,25	
	Fondene			
	Stifond	Afdrag gæld	400.000,00	
	P-pladsfond	Afdrag gæld 18 og 19	160.000,00	
			560.000,00	

Forslag til generalforsamlingen**Kort overskrift : Opgradering af YouSee anlæg til Docxix3.1****Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og E-mail:**

Navn: Bestyrelsen	Adresse: Søndertoften 160
Telefonnummer	E-mail gfsonder@gmail.com

Beskrivelse af forslaget:*Forslagets tekst (hvad går det ud på-formulér det så der kan kunne stemmes JA eller Nej)*

Bestyrelsen stiller forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at acceptere YouSees tilbud om at opgradere vores antenneanlæg til Docsis 3.1. Den nye standard understøtter nemlig 10 Gbit/s download og 1 Gbit/s upload, hvilket er betragteligt højere end den nuværende Docsis 3.0 standard.

YouSee opgradere vores antenneanlæg til Docsis 3.1 uden omkostninger for GF Søndertoften, og som modydelse får YouSee så en bindingsperioden på 5 år.

Prisen på en TV-boks er inkluderet i TV-pakkeprisen.

Det er frivilligt om den enkelte husstand ønsker at modtager TV fra YouSee og det er uden omkostninger for Grundejerforeningen, såfremt en husstand framelder sig YouSee grundpakke

Såfremt en husstand har frameldt TV fra YouSee kan man stadigvæk få leveret internet via Coaxkablet enten via YouSee eller andre udbydere.

Økonomiske beregninger:

Hvad koster forslaget for foreningen

Det koster 243.271,- kr at opgradere anlægget. YouSee giver en rabat på 243.271,- kr. for at en bindingsperiode på 5 år.

Vi kan se at YouSee har hævet prisen for en grundpakke med 38,09 kr./md. pr. husstand i den fremsendte kontrakt. Vi har ikke fra YouSee kunne få oplyst om dette er den generelle prisstigning for foreninger der sker hvert år.

Forsalg til behandling på Grundejerforeningen Søndertoften's ordinære generalforsamling den 11.11.2019

Forslag om renovering af foreningens hovedkloaker

For nogle år siden blev foreningen nødt til at udskifte hovedvandledderne på lofterne, fordi ledningernes levetid var udløbet. Vores kloakledninger er nu ca. 50 år, og den forventede levetid er gået. Skal vi på samme måde udskifte alle kloakledninger, vil det formodentlig løbe op i et meget stort beløb i omegnen af kr. 15.000.000,-. Men nu er vandledder og kloakledninger meget forskellige.

Grundejerforeningens hovedkloaker har en samlet længde på lige under 5000 meter og der er ca. 100 nedgangsbrønde (med de runde ca. 60 cm store støbejernsdæksler, som ligger overalt i bebyggelsen). Kloakstikledninger inde fra husene og ud til hovedledninger ejes og vedligeholdes af den enkelte husejer. De er derfor ikke en del af dette forslag. Se evt. Deklarationens kap. 13, afsnit B.

Grundejerforeningens kloakledninger har nu en alder på ca. 50 år, og det er, som ovenfor nævnt, hvad man forventer, at de kan holde. Der må derfor forventes en (stærkt) stigende udgift til vedligeholdelse af foreningens kloakledninger.

Grundejerforeningen Runeparken er ved at indgå en aftale med Høje Taastrup Kommune. Aftalen går ud på, at kommunen overtager grundejerforeningens hovedkloaker, hvis de ved overdragelsen er i en god stand.

Det foreslås, at Grundejerforeningen Søndertoften undersøger muligheden for at indgå en tilsvarende aftale og hvad det så koster.

Hele processen er langvarig og kan i få punkter deles op i:

1. Grundejerforeningens bestyrelse tager kontakt til Høje Taastrup kommune for at afklare mulighederne og betingelserne for at kommunen vil overtage vores hovedkloaker. Eventuelt kan bestyrelsen forhøre sig om Grundejerforeningen Runeparkens erfaringer.
2. Grundejerforeningen lader et specialfirma undersøge vores kloaksystem med en TV-inspektion af ledningerne. Dette resulterer i en rapport hvor alle "skader" registreres og gives en karakter 1-4 hvor 4 er en alvorlig skade, som omgående bør udbedres. Det forventes at kommunen klart specificerer hvilke karakterer de vil acceptere og hvilke karakterer de kræver udbedret for overtagelse.
3. Med TV-rapporten i hånden og på basis af kravet fra kommunen udarbejdes et renoveringsprojekt og med det i hånden kan man indhente en pris på at reparere de krævede skader.
4. Det undersøges hvordan udgiften til renoveringen kan finansieres.
5. En generalforsamling beslutter om arbejdet skal igangsættes og finansieres.
6. Den krævede renovering udføres af et entreprenørfirma, og arbejdet skal godkendes af kommunen
7. Kommunen overtager hovedkloakkerne.

Hvordan renoverer man så kloakledninger?

Hvis rørene er "faldet sammen", vil der være store daglige problemer, hvad vi ikke har, men det ville kræve at man graver op og udskifter ledningen.

Har man enkelte brud, så laves en "punktreparation" hvor man graver op til bruddet og reparerer det.

Er den indvendige side af røret på en strækning slidt/korroderet, og er der små brud på røret kan man foretage en strømpeforing. Det består i, at man trækker et blødt rør af f.eks. glasfiber vædet med en plastmasse ind i kloakrøret og puster det op med trykluft, så det slutter tæt til betonrøret. Derefter hærder man plastmassen med f.eks. lys.

Og hvad koster det så?

Der er økonomi i pkt. 2 med undersøgelse af kloaksystemets tilstand. Ud fra erfaringstal fra andre tilsvarende sager vurderes det, at udgiften ser således ud:

• Inspektion af 5000 meter kloakledning á kr. 25,-	kr. 125.000,-
• Udarbejdelse af 100 brøndrapporter á kr. 125,-	kr. 12.500,-
• Diverse ydelser og omkostninger	kr. 22.500,-
Alt i alt inkl. moms.	Kr. 160.000,-

Før Kommunens krav kendes og før resultatet af tilstandsvurderingen foreligger er det ikke muligt at sætte beløb på renoveringen af hovedkloaksystemet

Forslag til afstemning:

- A. Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle en aftale med Høje-Taastrup kommune om deres overtagelse af hovedkloakledningerne.
- B. Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte en tilstandsvurdering som nævnt under pkt. 2 med en budgetramme på kr. 160.000,- som udgangspunkt.
- C. Bestyrelsen bemyndiges til at fortsætte med arbejdet til og med punkt 5.

Skulle man komme i den situation, at processen stopper undervejs, så er udgiften til TV-undersøgelse ikke spildt, for nu kender grundejerforeningen tilstanden af dens ledninger og kan på den baggrund planlægge en senere vedligeholdelse/renovering.

Ole Bonde

Søndertoften 32

Fastlæggelse af bidrag fra medlemmerne

Det har i flere år været bestyrelsens politik at fastholde det samlede kontingent på et uændret niveau. Siden marts 2017 har det samlede kontingent, omfattende bidrag til foreningens drift samt ydelser til YouSee og Copydan/Verdens TV, været kr. 2.500,- pr. kvartal. Udviklingen i ydelserne til de to leverandører samt det forhold, at medlemmerne kan framelde modtagelse af antennesignal, gør at denne model ikke er hensigtsmæssig. Udvikling i ydelserne på antenneområdet, har bevirket at det der er til rådighed til foreningens drift, mindskes år for år.

Bestyrelsen foreslår derfor, at generalforsamlingen fastlægger medlemmernes bidrag til foreningens drift, og bemyndiger bestyrelsen til derudover at viderefakturere de ydelser foreningen betaler til YouSee og Copydan/Verdens TV, til de medlemmer, der modtager antenne signal.

Kontingent (godkendt af generalforsamlingen 2018)

September 2019	2.500,00
December 2019	2.500,00

GF bidrag

Marts 2020 (til afstemning)	2.000,00
Juni 2020 (til afstemning)	2.000,00
September 2020 (til afstemning)	2.000,00
December 2020 (til afstemning)	2.000,00
Marts 2021 (estimat)	2.000,00
Juni 2021 (estimat)	2.000,00

Fra marts 2020 specificeres kontingentet i tre poster:

GF bidrag	2.000,00
YouSee *	332,73
Copydan *	143,55
	2.476,28

*opkræves med aktuel ydelse

I december 2019 udgør de tre poster samlet 2.500,00

Honorar og omkostningsgodtgørelse

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at bestyrelsen bemyndiges til, i regnskabsåret 2019-2020 at udbetale:

- Honorar til formand og kasserer: 14.000,- med 3.500,- pr. kvartal
- Vederlag til øvrige bestyrelsesmedlemmer: 3.500,- årlig

Grundejerforeningen Søndertoften budget	2019/2020	Budget	Estimat
		2019/2020	2020/21
Indtægter			
GF Kontingent 3100		2.080.000	2.080.000
Verdens TV 3101 (256 tilslut á 47,85/md)		146.999	146.999
YouSee 3102 (256 tilslut á 110,99,00/md)		340.716	340.716
Oplysninger og rykkergebyrer 3104		2.000	2.000
Indtægter i alt		2.569.715	2.569.715

Omkostninger			
Området			
Grøn vedligeholdelse 4001		493.000	493.000
Vinterservice 4002		220.000	15.000
Vej og stier 4003		266.400	
- Hømmerposer	4.400		4.400
- Vandafgifter	2.000		2.000
- Renovering P båse	100.000		150.000
- Tvinspektion kloaker	160.000		
Beplantning 4004		150.000	150.000
Legepladser 4005		310.000	
- Løbende vedligeholdelse	80.000		80.000
- Legeplads L6			
* genmontering			
* faldunderlag	100.000		
* sandkasse	30.000		
- Legeplads L7			
* faldunderlag	100.000		
- Legeplads L3		0	
* faldunderlag		0	100.000
- Legeplads L2			
* faldunderlagg			100.000
Belysning 4006		161.000	171.000
- el afgift	63.000		
- lamper/pærer	8.000		
- renovering el	90.000		
Antenne			
Antenne 4101		487.715	487.715
Foreningen			
Mødeudgifter 4300		17.500	17.500
Honorar 4301		28.000	28.000
Kontorhold 4302		20.000	15.000
Forsikring 4303		11.000	12.000
Arrangementer 4305		25.000	25.000
Generalforsamling 4306		8.000	8.000
Gebyrer mm i bank 4401		15.000	15.000
Renteudgifter 4402		50.000	50.000
Diverse 4405		6.000	6.000
Stiprosjekt 4610		400.000	400.000
P-pladser		80.000	80.000
Omkostninger i alt		2.748.615	2.409.615
Årets resultat		-178.900	160.100

Børnehave

201	213	225
199	211	223
197	209	221
195	207	219
193	205	217
191	203	215

B P 3 parkering

173	163	153
175	165	155
177	167	157
179	169	159
181	171	161
183		

185		151
187	L 3	149
189		147
		145

123	133	143
121	131	141
119	129	139
117	127	137
115	125	135

G P 2 parkering

97	87	77
99	89	79
101	91	81
103	93	83
105	95	85
107		

109		75
111	L 2	73
113		71
		69

47	57	67
45	55	65
43	53	63
41	51	61
39	49	59

P 1 parkering

21	11	1
23	13	3
25	15	5
27	17	7
29	19	9

31		
33		
35		
37		
	F 1	

Søndertoften (parkering forbudt)

294	282	270	258
292	280	268	256
290	278	266	254
288	276	264	252
286	274	262	250
284	272	260	248

P 6 parkering P 6

200	218	228	238
202	220	230	240
204	222	132	242
206	224	234	244
208	226	236	246
210			

212			168
214	L 6		166
216			164

198	188	178	160
196	186	176	158
194	184	174	156
192	182	172	154
190	180	170	152

P 5 parkering P 5

104	122	132	142
106	124	134	144
108	126	136	146
110	128	138	148
112	130	140	150
114			

116	Garage	L 7	72
118			70
120			68

102	92	82	64
100	90	80	62
98	88	78	60
96	86	76	58
94	84	74	56

P 4 parkering P4

2	20	32	44
4	22	34	46
6	24	36	48
8	26	38	50
10	28	40	52
12	30	42	54

14			
16			
18			

F 13	L 8 Boldbane	F 12
------	--------------	------

Søndertoften
Oversigt over
området

Signatur

F fælleareal

G grenaffald
mindre buske

B grusbunke

H hundeposer

L legeplads
med redskaber

P parkering
i opmærkede felter

V Vandhane