



Grundejerforeningen Søholt

Beretning for 2024

ved generalforsamlingen i 2025

Bestyrelsens sammensætning og ansvarsområder

Formand	Niels-Henrik Hansen	Foreningen generelt
Næstformand	Lisbeth Falk	Grønne områder
Kasserer	Tage Hjort Clemmensen	Økonomi samt TV (YouSee)
Medlem	Pia Josephsen	Legepladser
Medlem	Bjarne Dahl Pedersen	Veje og Stier samt Snerydning
Medlem	Søren Hammerich	Kloak og Brønde samt Hjemmeside

Året der gik

Foreningen generelt

Året har naturligt nok budt på de faste opgaver indenfor de forskellige ansvarsområder, men også ekstra opgaver, som der heldigvis har været tid til i en homogen bestyrelse, der har påtaget sig disse og løftet flere både pludseligt opståede ting og ekstra opgaver.

Noget af det som kan nævnes, er vores snerydning, hvor det blev besluttet på baggrund af erfaringerne med vores tidligere aftale, der bestemt ikke var tilfredsstillende, at undersøge markedet og se om der var bedre alternativer.

Men også et emne som har været omtalt på tidligere generalforsamlinger, nemlig parkering på vores veje samt grønne områder, har der været tid til at undersøge nærmere. Et af resultaterne, der er opnået i 2024, er et totalt stopforbud ved den lille legeplads i Dyringparken, som vi endda har fået kommunens parkeringsvagter til også at håndtere.

Foreningens økonomi er sund. I 2024 har vi haft en fornuftig balance mellem indtægter og udgifter, men vi må konstatere at også for vores forening ser vi ind i stigninger og nye udgifter. Vi kommer til at betale skat for vores grønne områder, og snerydning kommer til at koste væsentligt mere, hvis vi ønsker en mere stabil løsning.

Det betyder at vi sidst i 2024 tog et kig på, om der var steder vi kunne skære ned på udgifterne eller om vi efter flere år med samme kontingent måtte se på hvad der var holdbart. Dette skal ses i forhold til vores ambitioner om at lave vedligehold på forkant, i stedet for at vente til det bliver absolut nødvendigt at foretage større aktiviteter.

Et af disse emner er, at vi har sat gang i en reovering af vores veje, hvor vi tager område for område indtil vi har været det hele igennem og dermed får et generelt løft, som helst skulle betyde at vi ikke får mange dyrere lappeløsninger fremover. Er allerede i 2024 sat i gang i Dyringparken og vil fortsætte i 2025 for de øvrige områder.

Aktivitetsudvalget, der er et udvalg som generalforsamlingen har bevilget midler til fra foreningen, gentog deres succes med sommerfesten, der endnu engang havde et flot fremmøde, ligesom traditionen med at tænde lys i det jule-/grantræ som blev plantet i 2023. Men det viser sig jo også at en succes kan koste på økonomien, og det er derfor nødvendigt at se ind i om der også her må forventes en større ramme end de 25.000,00 kr.

Nogen har måske bemærket, at der graves i det grønne område bag Nordstien. Der er tale om reovering af fjernvarme, som vi som forening ikke har noget at gøre med, og så alligevel en smule, idet tilgangen til området foregår via de områder med græs mellem vore veje i Dyringparken og Bystedparken, hvor der bl.a. er udlagt køreplader.

I den forbindelse tog vi kontakt med den ansvarlige for arbejdet omkring den efterfølgende reetablering af vores område. Dette var en særdeles positiv oplevelse på trods af, at kommunen igen ikke havde informeret os i forvejen om, at dette arbejde ville påvirke vores arealer. Vi er fortsat i dialog med dem, ligesom de har lovet at holde os informeret fx hvis deres tidsplan skrider, en tidsplan der foreløbigt siger at de er færdige frem til april.

Nogle af de emner som er nævnt her, vil blive uddybet yderligere under de respektive områder, hvor den ansvarlige har leveret input til beretningen.

Til sidst en lille praktisk bemærkning. Skal man have fat i bestyrelsen, så foregår det via mail til bestyrelse@soeholt.net og ikke ved personlig henvendelse eller på telefon. Respekter venligst dette. På forhånd tak.

Økonomi

Årskiftet og dermed afholdelsen af den ordinære generalforsamling betyder, at der skal gøres status for året 2024 regnskabsmæssigt.

Bestyrelsens målsætning, da vi budgetterer indtægter og udgifter for 2024, har vi stort set kunnet fastholde. Økonomisk har det derfor været et godt år for foreningen. Ved generalforsamlingen i 2023 blev kontingentet fastsat til kr. 800,00 pr. kvartal, som det har været i flere år. Vi har også i år opnået en renteindtægt på vores indestående i banken. Renteindtægten fra banken beløber sig til kr. 5.034,93.

Vi har i bestyrelsen bestræbt os på, at overholde budgettet for 2024. Der har været nogle få små overskridelser af budgettet. Den største overskridelse af budgettet har været på ekstra ydelser på de grønne områder. Nogle af disse ydelser er nu lagt ind i den almindelige vedligeholdelse af de grønne områder.

På anlægssiden har vi fået renoveret en vejstrækning i Dyringparken fra 216 til 260, og fået opsat stop og parkering forbudt skilt langs den lille legeplads i Dyringparken. I alt er der brugt kr. 186.000,00 på disse opgaver, som delvis er modregnet med beløb, der var henlagt til disse opgaver. Det betyder, at vi kom ud af regnskabsåret med et lille overskud på kr. 620,69

21 parceller/grundejer, betaler for tiden kontingentet med tilsendt indbetalingskort. Det giver ekstra arbejde for kassereren, idet nogle af disse grundejere ikke overholder betalingsfristen, men trækker indbetalingen adskillige dage efter forfaldsdatoen. Vi skal derfor igen anbefale, at de grundejere der betaler med indbetalingskort, tilmelder kontingentet til BS (betalingservice), hvor kontingentet automatisk overføres til foreningens bankkonto på forfaldsdatoen. Derved undgår du selv at skulle ind på din netbank og indtaste indbetalingsdata og beløb. Ligeledes undgår du kedelige rykkerbreve med rykkergebyr, hvis du glemmer at betale.

Det har været nødvendigt i 2024, at udsende 17 rykkerskrivelser med et gebyr på kr. 250,00, samt sende én af disse grundejere til inkasso med yderligere et inkasogebyr på kr. 500,00. Vi har derfor haft en ekstra indtægt på gebyr siden på kr. 4.750,00.

Der har i 2024 været mange huse til salg. Det har naturligvis betydet, at der har været travlhed på kontoret med henvendelser fra ejendomsmæglere, rettelsers i diverse kartoteker og velkomstbreve til de nye ejere af en bolig i grundejerforeningen.

I 2024 blev det via lovgivning besluttet, at grundejerforeninger der har friarealer skal betale grundskyld fra 2025. Denne grundskyld skal indføres over en 21 års periode. I skrivende stund kender vi ikke den udgift vi skal betale i 2025. Men stigende udgifter til drift af foreningens områder samt betaling af grundskyld vil betyde en mindre stigning af kontingent til foreningen i 2025.

Vi har atter i år forsynet regnskabet med en række "noter" til belysning af forbruget på de forskellige konti.

Vintervedligeholdelse

Der har været udfordringer vedrørende snerydning, da vi bl.a. er afhængige af kommunens snerydnings behov. Der er derfor indgået aftale med kommunen omkring snerydning for denne sæson.

Vi må også konstatere, at priserne er steget drastisk for snerydning.

Vi skal i forbindelse med snerydningen atter gøre grundejerne opmærksomme på, at i henhold til lovbestemmelser - i regulativ for vintervedligeholdelse af private fællesveje, vil en overdragelse af snerydningen til 2. mand ikke fritage grundejeren for snerydningspligten. Grundejeren har stadigvæk pligt til at rydde sne mellem kl. 07:00 og kl. 22:00. Dette gælder også lørdage, søndage og helligdage. Er man ikke hjemme, så bed en af naboerne om at fjerne sneen ude foran - herunder i havegangen for at minimere risikoen for indbrud.

Veje og stier

Der er indgået aftale med et brolæggerfirma om at rette vejene op. Man er startet der hvor det pt ser værst ud. Det er ved Dyringparken 216-260 og man er nået halvvejs. Arbejdet fortsætter i 2025 for de øvrige områder.

Det er aftalt med vores gartnerfirma, at aftalen omkring fliseopretning på mellem stierne ophører og overgår i 2025 til brolæggerfirmaet.

Parkering

Det blev ved generalforsamlingen i 2024 vedtaget, at bestyrelsen skulle undersøge vedrørende parkering ved Dyringparkens græsareal ved Nordstien og de øvrige private fælles veje i vores G/F Søholt.

Vedrørende sten langs kanten af et græsareal kan kommunen ikke anbefale, men har ikke sagt nej. En løsning kunne være beplantning af buske langs græs og fliser ned mod Dyringparken ved Nordstien. Det skal så være langs kanten og omkring en meter ind fra fliserne og ind mod græsset.

Det undersøger vi stadig.

For parkering i øvrige dele af grundejerforeningen, så har kommunen ligeledes givet tilsagn om, at der kan opsættes "legeområde skilt" ved Dyringparken, Bystedparken, Tingstedparken og Holstedparken. Dette er den eneste løsning, hvis man skal sikre p-pladser til beboere og gæster af G/F Søholt.

Denne løsning er vi fortsat i gang med at undersøge både med kommunen og parkeringsselskabet, der bruges af Brøndby Kommune.

Nedenfor er der nævnt lidt af de fordele og ulemper der kan være.

Fordele:

- Det fungerer også som fartnedsættende skilt (angivet max hastighed).
- Det er kun G/F Søholts beboere og gæster til beboere i G/F Søholt, der kan holde på angivne pladser.
- P-selskab vil udstede parkeringsafgifter til udefra kommende parkeringer, som ikke har tilladelse/gæstekort.

Ulemper:

- Der skal laves p-båse som skal markeres enten med mørke fliser eller males som man kender det fra andre parkeringsbåse.
- P tilladelser (hvordan - undersøges stadig)

Dette undersøges også stadig.

Omkring parkering ved den lille legeplads ved Dyringparken, undersøgte vi muligheden for at få sat et "standsingsforbudt skilt" op, hvilket er lykkedes, da kommunen gav tilsagn til dette.

Legepladser

Der er blevet sat et skilt op med parkeringsforbud langs den lille legeplads. Det har lettet gevaldigt på både udsyn og uhensigtsmæssig trafik frem og tilbage samt nedsat mængden af henkastet affald på området.

Ingen nyanskaffelser i år på legepladserne, dog reparation af vippegyr som er blevet fastspændt til bundstykket samt montering af ødelagt træliste rundt om døren på det lille legehuse ved den store legeplads. Ingen yderligere ødelæggelser på rusen som blev fornyet sidste år, gruset under er jævnet .

Kloak og brønde

Der har 2024 været et mindre merforbrug. Dette skyldes at der har været nedgravning af fiber, som har bevirket mere sand på vejene, som så er skyllet ned i regnvandsbrøndene. Det har betydet mere bortskaffelse af sand under rensning/tømning af brøndene.

Det er blevet undersøgt, hvad det evt. vil koste at reparere en regnvandsbrønd, da nogen viser tegn på dårlig stand. Det forventes, indenfor en årrække på 3 til 5 år, at et par af brøndene skal vedligeholdes.

Hjemmeside

Hjemmesiden er blevet tilrettet i klar tekst og ældre information er blevet fjernet. Flere ting er blevet tydeliggjort ved at der er lavet henvisning til loven.

Grønne områder

Grundejerforeningens "Vedligeholdelsesaftale for G/F Søholts grønne områder" med vores gartnerfirma, er blevet fornyet. Kontraktperioden er fra 1. april 2025 og løber til 31. marts 2026.

Aftalen indeholder bl.a. græsslåning, kantskæring af græskanter og stier, trimning af bede, beskæring af diverse beplantning, opsamling af affald samt tømning af skraldestativer og grønne skraldespande.

Der er små justeringer fra den tidligere aftale; indført en tilbagevendende omkostning på pinjebark flis rundt om de nye træer i Tingstedparken samt justering af timeforbruget på ukrudtsbekæmpelse.

Lovmæssigt skete der en skærpelse i forhold til anvendelse af sprøjtemidler i 2024, bl.a. produktet Round-up. Vores gartnerfirma må derfor forsøge at bekæmpe uønskede ukrudt manuelt, maskinelt samt med minimalt brug af de sprøjtemidler, der er godkendt af Miljøstyrelsen. For at mindske tidsforbruget for ukrudtsbekæmpelse, er man startet med at lægge skærver ved ende rækkehusene i Dyringparken, og vil fortsætte de næste år i Bystedparken, Tingstedparken og Holstedparken.

Vi er så heldige at have samme gartnerfirma gennem mange år, de kender vores grønne områder, og vedligeholder dem på en særdeles fornuftig måde. I løbet af året har der været flere runder med gartneren med fokus på bl.a. opfølgning af aftalen. De kender flere af jer som bor her, og det indbyrdes samarbejde fungerer rigtig fint.

På området over for den store legeplads, langs med Nøddebostien, er der sket en rydning af rosenhække, spiræa gruppen samt den store ildtorn gruppe. Beplantningen var blevet for gammel og kostede for meget at vedligeholde. Flere mellemgange er blevet fornyet pga. buksbom møl og svampesygdomme, gamle buske samt bøgehæk planter er ligeledes blevet udskiftet. I Holstedparken og Tingstedparken er forårsløgene blevet fornyet på trekant stykkerne m.v.

Ved Dyringparken og Bystedparken vil fornyelse af forårsløg først ske, når arbejdet med VEKS Muffe Renovering, et samarbejde med Brøndby Kommune, er afsluttet i april 2025. Såvel grundejerforeningen som vores gartnerfirma er i god dialog med VEKS. VEKS sikrer genetablering af græs områderne samt den oprydning der følger med i foråret 2025.

Vi er en grundejerforening som har eksisteret i rigtig mange år og det har vores grønne områder også. Derfor er det vigtigt at områderne tilbagevendende justeres/nedklippes, såvel på vores fællesarealer samt det ansvar vi alle har omkring vores egen beboelse, bag vores hegn og i vores haver. Mange af jer er rigtig gode til at tage dette ansvar og sikre vedligeholdelse, fjernelse af affald m.v. – så fortsæt endelig med det.