



Grundejerforeningen Søholt

Beretning for året 2025

ved generalforsamlingen i 2026

Bestyrelsens sammensætning og ansvarsområder

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

Hjemmeside: www.soeholt.net

Mail: bestyrelse@soeholt.net

Året der gik

Foreningen generelt

Endnu et år er gået og igen mødes vi til generalforsamling for at se tilbage på året der gik i foreningen, men denne gang vil beretningen også i et vist omfang indeholde lidt om hvordan vi i bestyrelsen ser på det som ligger ude i fremtiden.

Det bryder selvfølgelig med princippet om at en beretning drejer sig om historikken, men i bestyrelsen har vi ment at det også kunne være relevant at tage vores tanker ind omkring det vi umiddelbart ser i tiden fremadrettet. Også selv om det kan være svært at spå, især om fremtiden.

Efter generalforsamlingen i 2025, hvor der endnu engang blev debatteret om foreningen har fortov eller ej, valgte bestyrelsen at kontakte kommunen omkring dette, for at få det endeligt slået fast, ligesom vi gerne ville have dem til at definere, hvad de respektive områder med ekstra plads fx i Bystedparken og Dyringparken ud mod Nordstien reelt er vendepladser eller gæsteparkeringer.

Med hensyn til fortove, så er det med den tilbagemelding vi har fået fra kommunen, endeligt slået fast at der IKKE er fortove ifm. vores veje i foreningen!

For så vidt vendepladser/gæsteparkering, så er det blevet fastslået i kommunens svar, at de områder der ligger for enden af vores veje som udgangspunkt er at betragte som vendepladser, jf. lokalplanen, og altså ikke beregnet til parkering. Men vi har ikke kunnet få en kommunal tilkendegivelse om de øvrige (her kun i Dyringparken og Bystedparken), så dette forfølger vi stadig for at få en afklaring.

Vi kan fortsat konstatere, at der er parkeringer i vores område af personer som ikke er hjemmehørende i vores forening. Undersøgelser omkring hvilke tiltag der er mulige i den forbindelse, pågår fortsat, jf. beretningen i 2025, men kræver at en evt. løsning også passer til gæster til vores grundejere mv.

Så i den forbindelse kan vi pt. kun oplyse, at som privat fællesvej, er dette tilladt, så længe det sker i overensstemmelse med loven. Herunder at der ikke parkeres så ud- eller indkørsel hæmmes (heller ikke selv om det er ejeren selv der foretager parkeringen).

Vi henviser her til det man kan finde på vores hjemmeside www.soeholt.net omkring parkering, og at man skal kontakte myndighederne og ikke bestyrelsen, hvis man mener der finder overtrædelser sted.

På samme måde er det med bl.a. gadebelysning, hvor vi på vores hjemmeside har lagt link op til hvor man via kommunen melder fejl på dette, idet det heller ikke her er noget bestyrelsen tager sig af.

Hvad skal vi så overhovedet med en bestyrelse, kunne nogen måske være fristet til at spørge – og det er i udgangspunkt vel fair nok.

Men ser man under de respektive områder på hjemmesiden, kan man se, hvor bestyrelsens ansvar ligger. I årets løb har der således været mange opgaver som bestyrelsen har håndteret, og selv om nogle af dem måske ikke er helt synlige i dagligdagen, så er der brugt tid på det. Der skal derfor lyde en stor tak til alle for indsatsen i året.

Som bestyrelse deltager vi også i relevante eksterne aktiviteter og mødes, herunder et årligt møde med kommunen sammen med andre tilsvarende foreninger. Det seneste møde havde fokus på ansvar i forhold til bl.a. private fælles veje, miljø samt noget der er oppe i tiden: Krisehåndtering i foreninger.

Det sidste har vi allerede haft en debat om i bestyrelsen og overvejer om vi skal arrangere en form for møde for dem som måtte være interesseret. Det er noget vi i så fald kan gøre gennem kommunen. Det samme har vi overvejet på andre områder, idet vi gerne vil se om vi kan inddrage endnu flere grundejere ud over bestyrelsen.

For så vidt miljø er vi også blevet bekendt med, at det er muligt at ansøge fra en pulje i kommunen til den slags aktiviteter og projekter. Det vil vi se nærmere på om det kan være relevant for foreningen, men kan også anbefale at man også selv undersøger dette via kommunens hjemmeside, da personer også selv kan søge, hvis man har en ide.

Ved den seneste generalforsamling var der spørgsmål til, hvad de midler afsat til bestyrelsen gik til. I den forbindelse blev det foreslået, at der kom en uddybning (note) i regnskabet. Uden at ville tage forskud på dette, kan vi oplyse at det i store træk går til at bestyrelsen ikke betaler kontingent og kan holde en julefrokost, væsentligt mindre end hvis man skulle få et selskab til at stå for det samme som bestyrelsen gør nu, samtidigt med at det skattemæssigt ikke betragtes som ansættelse.

En beretning kan vel ikke være fuldstændig uden også at nævne aktivitetsudvalget, der endnu engang har gennemført bl.a. en sommerfest med succes i forhold til antallet af deltagere. En stor tak skal lyde til disse ildsjæle.

Desværre har mønten også en bagside, idet der i den forbindelse blev stjålet kabler mv, hvor foreningen umiddelbart ikke har en forsikring som dækker, idet vi tilbage i tiden holdt vores arrangementer på skolen og ikke havde behov for at dække den slags. Bestyrelsen ser på, om der kan være behov for noget i den retning og er i dialog med aktivitetsudvalget om dette.

Økonomien i foreningen er generelt sund, og der er fokus i bestyrelsen på, at vi forsøger at holde de budgetter vi har lagt. Men ind imellem kan der jo forekomme uforudsete udgifter – lige som i en almindelig husholdning – og så må der prioriteres eller tages fra henlæggelser, hvilket dog ikke er noget der kan ske for altid, igen lige som husholdningen (opsparing).

En del af de ting som er nævnt ovenfor, vil måske blive uddybet yderligere under de respektive områder, hvor den ansvarlige for hvert af dem har leveret sit input til beretningen.

Og så lige til sidst en lille praktisk bemærkning. Skal man have fat i bestyrelsen, så skriv en mail til bestyrelse@soeholt.net og ikke ved personlig henvendelse eller på telefon. På den måde er vi også sikker på at vi har alle relevante oplysninger samt ikke har misforstået noget. Vi forsøger at besvare henvendelser hurtigst muligt. Respekter venligst dette.

Økonomi

Det er altid interessant, når vi går ind i et nyt år, at se tilbage på det gamle år rent økonomisk.

Da vi i oktober 2024 begyndte at budgettere udgifterne for 2025, kunne vi se, at stigende omkostninger til vedligeholdelse af foreningens veje, grønne områder samt ny lovgivning, vedrørende opkrævning af grundskyld af vores grønne områder ville betyde, at det blev nødvendigt at forhøje kontingentet. Det blev derfor på generalforsamlingen vedtaget, at kontingentet blev forhøjet med kr. 50,00 til kr. 850,00, pr. kvartal, fra 3. kvartal 2025.

Desværre meddelte YouSee, den 30. april 2025, foreningen, at der ville ske en mindre prisstigning for modtagelsen af tv-grundpakken fra 1. juli. Det skyldes, at regeringen havde vedtaget, at CopyDan samt Koda afgifter - der før har været momsfri - fremover fra 3. kvartal, vil blive belagt med 25 % moms. Selve grundpakken var der ingen stigninger på.

Vi har i bestyrelsen bestræbt os på, hvor det har været muligt, at overholde budgettet for 2025. På anlægssiden har vi fået renoveret en vejstrækning i Dyringparken. I alt er der på denne opgave brugt kr. 315.056,25. som delvis er modregnet med beløb, der er henlagt til denne opgave.

På trods af, at vi har opnået en renteindtægt, på vores indestående i banken, på kr. 1.504,84 betyder det, at vi kommer ud af regnskabsåret med et mindre underskud på kr. 18.447,84.

24 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. Hermed undgår du kedelige rykkerbreve med inkassovarsel og rykkergebyr, hvis du glemmer at betale.

Det har været nødvendigt i 2025, at udsende 11 rykkerskrivelser med et gebyr på kr. 250,00. Det er væsentligt færre end i 2024. Tak for det. Vi har således haft en ekstra indtægt på gebyrsiden på kr. 2.750,00. Det er glædeligt, at det i 2025 ikke har været nødvendigt at sende grundejere til inkasso.

Der har også i 2025 været mange huse til salg. Det har naturligvis betydet, at der har været travlhed på kontoret med henvendelser fra ejendomsmægler, rettelser i diverse kartoteker og velkomstbreve til de nye ejere af en bolig i grundejerforeningen.

Selvom vi fra 2025 skal betale grundskyld af vore friarealer, har vi endnu ikke modtaget en regning fra skat/kommunen. Så vi har stadigvæk en udgift som vi ikke kender.

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

Vintervedligeholdelse

Der har ikke været meget brug for snerydning i år, heldigvis.

Brøndby Kommune, som vi havde kontrakt med, har meddelt, at de fremover ikke rydder sne på private fælles veje. Derfor undersøger vi muligheder for snerydning fra andre eksterne firmaer.

Vi må dog konstatere, at priserne er steget drastisk for snerydning, samt at dette omfatter saltning, hvilket en generalforsamlingsbeslutning har fravalgt. Hvilket gør vores muligheder i bestyrelsen begrænset.

I forbindelse med snerydningen skal vi atter gøre grundejerne opmærksomme på, at i henhold til lovbestemmelser - i regulativ for vintervedligeholdelse af private fælles veje - vil en overdragelse af snerydningen til ekstern leverandør ikke fritage grundejeren for snerydningspligten.

Grundejeren har stadig væk pligt til at rydde sne mellem kl. 07:00 og kl. 22:00. Dette gælder også lørdage, søndage samt 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

Vi må konstatere, at vores veje har det værre end først antaget.

Brolæggerfirmaet vi har aftale med, har nu lavet sporadiske reparationer på Dyringparken ulige numre, men vi må konstatere, at der er lang vej.

Vejene er gennem mange år ikke blevet vedligeholdt. I længden vil det blive for dyrt med de små reparationer der laves nu.

Derfor afventer vi også vedrørende evt. fodhegn langs grønt område Dyringparken og Bystedparken op mod Nordstien.

Parkering

Der er igangsat en undersøgelse af mulighederne for eventuelt at etablere ekstra parkeringspladser i foreningen, herunder i Holstedparken, Tingstedparken, Bystedparken og Dyringparken.

Der er endnu ikke truffet beslutning, og arbejdet befinder sig fortsat på et afklarende stade.

I den forbindelse er der set på rammerne for parkering, herunder at parkeringspladserne i givet fald alene vil være forbeholdt G/F Søholts beboere og deres gæster. Et eventuelt samarbejde med et parkeringsselskab vil indebære, at der kan udstedes parkeringsafgifter til udefrakommende parkering uden gyldig tilladelse eller gæstekort. Personer uden tilladelse vil ikke kunne parkere i markerede båse.

Der er ligeledes undersøgt muligheder for etablering af parkeringsbåse på arealer, som kommunen foreløbigt har tilkendegivet kan godkendes, herunder også langs plankeværk. Dette vil dog kræve yderligere godkendelse, herunder fra politimyndigheden, før noget kan gennemføres.

Kommunen har desuden i en mail oplyst, at opsætning af legeområdeskilt med hastighedsbegrænsning kan give mulighed for at etablere hastighedsnedsættende tiltag. Et legeområdeskilt fungerer samtidig som et fartnedsættende skilt med angivelse af maksimal hastighed, hvis undersøgelsen viser det nødvendigt.

Legepladser

Status på legepladser i året som er gået:

Ingen fornyelser på legeredskaber i år, men div. reparationer på begge legepladser. Træer og buske omkring legepladserne er klippet og vedligeholdt (grønne områder).

Holstedparken:

Mørnet gangbro på legehus udskiftet, samt fugning af uønsket åbning på denne.

Påsætning samt fugning af karm på dør og vindue på legehuset efter hærværk.

Rulleruse også atter udsat for hærværk, opskåret med diverse huller rundt omkring som resultat. Det er blevet udbedret.

Dyringparken:

Fugning af uønsket åbning i forbindelse med rutchebane.

Undersøgelse omkring mulighed for støtte til fornyelse af begge legepladser vis fonde pågår. På begge legepladser har den årlige inspektion med udførte rapporter, fundet sted i juni måned. Henvielse til hjemmesiden under "Referater".

Kloak og brønde

Der er konstateret, at kloakbrøndene kan risikeret at skulle udskiftes, på grund af ælde og slid. Hvis dette ikke sker, vil det evt. medføre at kloakbrøndene vil falde sammen og forårsagede huller i vejen. De vil så skulle graves op og repareres nede ved stik ledningerne. Dette vil kunne medføre ekstra omkostninger, derfor vil det prioriteres at skifte og reparere efter behov.

Hjemmesiden

Hjemmesiden har fået et løft, og der er kommet flere informationer på forsiden. Det er konstateret at mange anvender den. Hjemmesiden er vores primære informationskilde til grundejerne, og det anbefales derfor at

man orienterer sig der. I øvrigt kan man også abonnere på opdateringer, så man informeres når der er nyt (information om hvordan, kan også findes samme sted).

Grønne områder

Grundejerforeningens "Vedligeholdelse aftale for G/F Søholts grønne arealer" med vores gartnerfirma, er blevet fornyet. Kontraktperioden er fra 1. april 2026 og løber til 31. marts 2027.

Aftalen indeholder bl.a. græsslåning, kantskæring op mod belægning samt stier. Trimning af bede for ukrudt i vores 23 mellemgange, herunder bede og beskæring af træer samt buske generelt i vores område. De to legepladser vedligeholdes bl.a. med trimning af ukrudt i grus arealet, buskrydning omkring voldene/kanterne ved Dyringparken og Holstedparken.

Vores gartnerfirma rydder vores områder for affald, tømre skraldestativer og grønne skraldespande hver 14. dag.

Ukrudtsbekæmpelse i vores område.

Som nævnt i Beretning for 2024, skete der en skærpelse i forhold til anvendelse af sprøjtemidler/pesticider i 2024 fra Miljøstyrelsen. Vores gartnerfirma har derfor forsøgt at bekæmpe uønsket ukrudt manuelt, maskinelt med brug af de sprøjtemidler der er godkendt, som har en noget mindre effekt. Dette giver et merarbejde som medfører en merudgift på vores budget.

For at minimere tidsforbruget for ukrudtsbekæmpelse, startede man i 2024 med bl.a. at lægge skærver ved 4 endegavle i Dyringparken, som mindskede bekæmpelsen af ukrudt. Der er fokus på at fortsætte over de næste år i Bystedparken, Tingstedparken samt Holstedparken.

Ukrudtsbekæmpelse foretages også bl.a. ved grundejers bræddehegn 3 gange om året. Bestyrelsen har godkendt, at få det gjort 5 gange i 2025 på grund af det merudkrudt reglerne om skærpelsen af ukrudtsmidler har medført, justeringen er indført i den nye Vedligeholdelsesaftale.

De 10 kastanjetræer ved Holstedparken er blevet beskåret, da de hang for langt nede til gene for cyklister m.v. Ved Tingstedparken er de 11 Ahorntræer blevet beskåret da de var blevet for store, samtidig er de resterende 26 træer i området gennemgået for lettere beskæring.

Firmaet VEKS, fik til opgave af Brøndby Kommune i oktober 2024, at mufferenovere bl.a. i områderne ved Bystedparken og Dyringparken. Reetableringen blev endelig afsluttet omkring oktober 2025. Bestyrelsen og vores gartnerfirma har haft en fin dialog med VEKS undervejs, men vi er også bevidst om, at da reetableringen har taget så lang tid, har det givet nogle gener for vores grundejere i området. Forløbet har også kunne læses via vores hjemmeside.

Snitfladesamarbejde med Brøndby Kommune.

Som eksempel kan nævnes, at det er kommunens ansvar ved Nøddebo Alle at vedligeholde det grønne område i højre side fra lygtepælene og ud til vejen. Langs Søholtstien, at trimme buske ved den udvendige side af trådhegnet samt justere beplantning af potentilbuske ved området Dyringparken 15.

Som udgangspunkt har bestyrelsen et fint samarbejde med Brøndby Kommune, men har også måtte henvende sig om manglende varetagelse af deres ansvar bl.a. på baggrund af henvendelser fra jer grundejere.

Vedligeholdelse af skiltning.

Vejskilte på vejnavne og husnumre er blevet noget slidte over tid. Det er Grundejerforeningens ansvar at vedligeholde disse skilte. Vi har valgt, at vores gartnerfirma har påtaget sig rensning af de i alt 22 skilte i 2025. I 2026 vil der blive arbejdet videre med "nye skilte/opretning af standere" med vurdering af, hvor stor en udgift det vil påføre vores budget.

Udskiftning af el skabe. Kemp & Lauritzen, på vegne af Radius, kontaktede bestyrelsen juli 2025 om udskiftning af el skabe på givne adresser. Informationen blev lagt på hjemmesiden. Arbejdet bestod bl.a. i, at de gamle el-skabe skulle graves op og udskiftes med nye el skabe. Henvendelsen/arbejdet blev godkendt under forudsætning, at området blev genetableret som inden.

Det er der blevet fulgt op på i samarbejde med vores gartnerfirma. Vi mener ikke at genetableringen har været tilfredsstillende, primært i vores mellemgange.

Derfor blev Kemp & Lauritzen tilskrevet derom i september 2025, med fokus på at finde en holdbar model fremadrettet, når der blev anmodet om gravetilladelser m.v. Aftalen er blevet, at fremover, når der gives gravetilladelser på grundejerforeningens område, vil der blive anmodet om dokumentation via foto før arbejdet igangsættes og foto efter reetableringen. Billederne tilsendes bestyrelsens mail. Generelt vil denne model anvendes ved lignende henvendelser.

Vores grundejerforening og herunder vedligeholdelsen af de grønne områder har eksisteret i mange år. Vi har haft det samme gartnerfirma over tid, som er med til at sikre en stabilitet i arbejdet og samtidig have fokus på justeringer og fornyelse i vores område. Samarbejdet mellem os som grundejere og vores gartnerfirma fungerer godt. Og husk, at alle os grundejere, har selvfølgelig et ansvar for vedligeholdelse omkring vores egen bolig, bag vores hegn og i vores haver, og det er der heldigvis mange af jer som er gode til.