

Formandens beretning for kalenderåret 2025

De nye medlemmer i bestyrelsen fik deres ilddåb i deres nye ansvarsområder i 2025. Senem er næstformand og sekretær, Hanieh fik ansvaret for veje, kloakker, belysning samt vinterberedskab og Jan tager sig af de grønne områder. Web-master, parkering, offentlig kommunikation, bank, økonomi mv. fordeles på formand og kasserer. Derudover fordeles behandling af adhoc opgaver, klagesager, hjælp til medlemmer mm. mellem bestyrelsesmedlemmerne. Så alt i alt er det dejligt at være en fuldtallig bestyrelse.

Der har været opgaver nok at tage fat på ikke mindst med overlevering og indkøring men også i forbindelse med forhandling og indgåelse af ny og mere fordelagtig gartneraftale. Forrige år indgik vi tilsvarende en mere fordelagtig aftale omkring vinterberedskab, som udover snerydning også inkluderer saltning.

Det kunne vi godt have været foruden

Desværre har vi også i 2025 måtte sande at Brøndby Kommune's temalokalplan 504 såvel som nogle af vore medlemmer har skabt en del ekstra udfordringer for os.

Dels greb kommunens egen temalokalplan 504 forstyrrende ind i kommunens godkendelse af vore vedtægtsændringer, idet planafdelingen mente, at vore vedtægter skulle omskrives, således at de påvirkende elementer i 504, blev indskrevet i vore vedtægter. Det fik undertegnede op i det røde felt, da det ville være et fuldstændig grotesk indgreb i den demokratiske beslutningsproces, der eksisterer i grundejerforeningen, hvor vedtægtsændringer skal godkendes på en generalforsamling. Efter at have kommunikeret skriftlig såvel som mundligt med planafdeling og kommunens advokat gennem 3 måneder lykkedes det, at få kommunens godkendelse på de oprindeligt tilsendte vedtægtsændringer.

Temalokalplan 504 besværliggjorde ikke kun processen omkring godkendelse af vore vedtægter, men indeholder også elementer, der reelt forplumrer vor ret til selv at bestemme over vore arealer. Dette gælder både på vore medlemmers private matrikler og på foreningens fælles arealer hvor specielt træerne stiller os i en uklar økonomisk situation når fremtiden skal planlægges. At vi yderligere ser ind i en kommende beskatning af vore grønne områder, hvor størrelsen endnu er ukendt, gør ikke vor økonomiske fremtid mindre usikker.

At vi i bestyrelsens oveni de mange andre udfordringer modtog trusler fra nogle af vore medlemmer, i form af erstatningskrav vedrørende et teoretisk værditab, som de tænker at kunne påføres enten ved, at deres ejendom opnår en lavere værdisættelse ved salg eller at deres ejendom påføres skader grundet deres naboers manglende vedligehold, finder jeg fuldstændig forkasteligt og er forhåbentlig ikke den virkelighed, som bestyrelsen fremover skal fungere under. I givet fald at det fortsætter kan vi som grundejerforening se ind i en fremtid uden en bestyrelse, da ingen med sund fornuft ønsker at bruge en masse frivillige og gratis ressourcer under sådanne konditioner. Alternativet til en frivillig bestyrelse bliver et administrationsselskab udpeget af kommunen. Og de leverer ikke gratis arbejde til medlemmerne.

For at beskytte bestyrelsen mod sådanne trusler, valgte vi at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring. Derudover må vi også se ind i, at vi får brug for at tilknytte ekstern juridisk bistand til støtte for bestyrelsen og til afhjælpning af potentielt kommende sager.

Tilsvarende vil en sådan ekstern juridisk bistand være nødvendig i bestræbelserne på at finde en vej fremad over for de grundejere, som trods gentagne inspektionsrapporter og bestyrelses henvendelser om vedtægts overskridelser, ikke initierer tiltag til en løsning.

Bestyrelsens inspektion

Bestyrelsen var i 2025 igen på inspektion i Søholtparken og konstaterede atter en række overtrædelser af vore vedtægter. Men heldigvis viste inspektionen et fald i forhold til 2024's 2 ud af 3 ejendomme til i 2025 at udgøre omkring halvdelen af ejendommene. Nogle overskridelser er naturligvis mere væsentlige end andre, men desværre ses en hel del gengangere.

De ejendomme, som overtrådte vedtægterne modtog igen en rapport med beskrivelse af de konstaterede vedtægts overtrædelser og med en dato for hvornår overtrædelserne senest skal være korrigeret. Som tidligere bliver disse rapporter tilsendt ejendomsmæglere i tilfælde af et potentielt ejendomssalg for på den måde at gøre en potentiel køber opmærksom på den gæld som eksisterer mellem ejendommejereren og grundejerforeningen.

Bestyrelsen håber at det kan være et incitament til at nuværende ejer får rettet op på overskridelserne eller i det mindste at den nye ejer gøres opmærksom på forpligtelsen og retter op på overskridelserne.

Køb/salg af boliger

Vores boliger er fortsat eftertragtede og der blev i 2025 solgt 8 huse (nr. 3, 19, 31, 37, 52, 65, 78 og 100)

Hjemmeside

Der er ikke gennemført de store forandringer på vor hjemmeside. Den rummer fortsat opdateret information om vor grundejerforening og indeholder en web-shop for bestillinger af P-licenser.

Vi udsendte 6 nyhedsbreve i løbet af året til de af vore medlemmer, som har registreret sig på hjemmesiden. Modtager du ikke nyhedsbreve, skal vi anbefale at du opretter dig som registreret bruger via hjemmesiden. Har du problemer, er du velkommen til at kontakte web-master.

Nyhedsbrevene er i øvrigt tilgængelige her på hjemmesiden:

<https://www.soholtparken.dk/index.php/tidligere-nyhedsbreve/>

Veje og kloakker

Vi har ikke haft de store udfordringer med vore veje og kloakker. Dog er vores vejnet inklusive brøndene ved at være rimeligt molestrerede. Og strategien er at vi lapper, der hvor der lappes kan og ud fra devisen at man skal kunne færdes uden risiko.

Vi har rettet op på et 20 mtr vejstykke ud for nr. 47, som efterhånden var sunket så meget, at det nærmede sig uforsvarligt.

2025 var året hvor vort nye glatførebekæmpelses firma skulle i aktion. Firmaets første aktion på vort område var desværre ikke en succes. Det udstyr de ville tage i anvendelse var så voldsomt overdimensioneret så de ikke kunne komme rundt i området. Efter en forhandling blev vi enig om at firmaet måtte sætte ind med mindre og mere egnet udstyr. Og selvom det tager længere tid for firmaet leverer de tjenesten på de oprindeligt aftalte vilkår.

Vedligeholdelse af fællesarealer

Den almindelige vedligeholdelse af vores grønne arealer er forløbet som planlagt.

Vi havde naturligvis en del bøvl oven på HOFOR's gravearbejde og ødelæggelse af en del af vore grønne område samt træer der forsvandt i processen. Udover at der er nogle efterladte "jordtuer" langs vejbanen, som vi selv kan fornøje os med, så vil 2026 vise om der bliver behov for mere retablering fra HOFOR's side.

I sensommeren foretog vi en fysisk opmåling af vores matrikler med henblik på at få klarlagt hvor langt vor vedligeholdelsesforpligtelse reelt går. Vi har gennem tiden hørt mangt og meget, men nu var det sandhedens store øjeblik.

Og vi må desværre konstatere, at vi i mange år ikke har levet op til vort ansvar i forbindelse med de hegn, der nu viser sig at stå midt i skellinjerne. Det drejer sig om skellet til vores naboer i Dyringparken og skellet ind mod nyttehaverne. Vi kan konstatere at de levende hegn står i skellinjerne og at vi derfor er forpligtet til vedligeholde vores side af hegnet.

Vi besluttede derfor, at få beskåret "hegnet" mod Dyringparken i efteråret, da det vist aldrig er blevet gjort. Vi modtog et tilbud fra gartneren (Grøn Entreprise) for arbejdet inkl. beskæring af de 5 store buskrondeller ned mod nyttehaverne. Dette ville blive den sidste opgave, som Grøn Entreprise skulle udføre for os, da vi havde landet en ny aftale med et andet gartnerfirma for 2026 og frem.

Den regning vi modtog fra Grøn Entreprise var lige pludseligt vokset med 50% og afspejlede altså ikke det modtagne tilbud. Desuden oplyste Grøn Entreprise at vor kontrakt, hvis vi forlængede den, ville blive opreguleret tilsvarende og derfor generelt blive væsentligt dyrere. Så vi fastholdt og betalte naturligvis det oprindelige tilbud fra Grøn Enterprise og så var det samarbejde slut.

Vi havde op til bruddet med Grøn Entreprise indgået en ny 3 årig kontrakt med Carls Have & Byggeservice, som er hjemmehørende på Amager. Vores kontaktperson Magnus er en energisk, driftig og særdeles imødekommende ung mand, som vi glæder os til at samarbejde med i årene fremover.

Grønne dage

Desværre fik vi i 2025 kun afholdt 1 "grøn dag", søndag 14/9 mødte 13 friske grundejere op, i silende regnvejr. Vi kunne ikke få lavet noget, men vi hyggede os da et par timer med kaffe & kage. Heldigvis meldte flere sig frivilligt til at løse div. opgaver i løbet af den næste uge. Da ugen var gået var opgaverne løst. Så stor tak til alle de fremmødte. Super godt arbejde!

Ikke at det hører til beretningen for 2025, men bare for at sikre, at I alle får mulighed for at reservere dagene i jeres kalendere. **De 2 grønne dage for 2026 planlægges afholdt den 17/5 og den 13/9.**

Parkering

Vor parkeringsløsning har igen i 2025 vist sig uundværlig. Vi har i 2025 haft et år uden større udfordringer med uvedkommende parkeringer og har således haft tilstrækkeligt med plads til os selv og vore gæster på vore P-arealer.

Ved udgangen af 2025 var der udstedt følgende P-tilladelser til vore beboere:

- 1.880 stk 24 timers gæstelicenser
- 8 stk weekend licenser
- 55 stk beboer licenser

Kontingent

Kontingentet for 2025 blev på sidste generalforsamling fastholdt til kr. 1350.

I lyset af de kommende udfordringer og stigende omkostninger, som vi ser ind i i de kommende år, må vi konstatere, at de seneste 10 gode år med et fastfrosset kontingent er ovre og at vi allerede i 2026 ser ind i en kontingent stigning.

I øvrigt **HUSK** altid at betale kontingentet rettidigt. Så slipper I for at blive pålagt et rykkergebyr og samtidigt ulejliger I kassereren mindst muligt.

På bestyrelsens vegne

Rune Madsen
Formand