

Grundejerforeningen RUDEHAVEN

Formandens beretning, generalforsamlingen for bestyrelsesåret 2018/2019

GENERALFORSAMLING 2019

INDLEDNING

Bestyrelsen startede året med at konstituere sig med følgende besætning:

kasserer Stig Moerner, Solbakken 123,
næstformand Esben Ravn Iversen, Rudemarken 36,
menigt medlem Ida Andkjær Koch, Rudemarken 15,
menigt medlem Jette Toft Andersen Solbakken 101,
Og undertegnede som formand

Vi har jo en tradition for at invitere bestyrelsens suppleanter med til møderne og derfor har vi også haft fornøjelsen af Ulrik Hven's, Rude Vang 62, selskab og gode input til møderne.

LIDT OM BESTYRELSENS ARBEJDE

Hvis jeg skal starte med at tage jer lidt med bag kulisserne, så kan jeg fortælle lidt om arbejdet der foregår i bestyrelsen. I modsætning til mange andre grundejerforeninger, så har vi jo tvunget medlemskab af foreningen. Dette hænger primært sammen med at vi driver varmecentralen og forsyner de 183 ejendomme med vores fælles centralvarmeproduktion. Derfor er fællesskabet bundet sammen af økonomi og drift omkring varmecentralen og vedligeholdelse af vores fællesarealer. Tidligere var antenneforeningen en del af Rudehavens bestyrelses ansvar, men da antenneforeningen har medlemmer udenfor grundejerforeningen blev det for nogle år siden besluttet at udskille antenneforeningen i en separat forening.

Bestyrelsesmøderne afholdes typisk en gang om måneden, hvor vi har en fast agenda, som suppleres med aktuelle emner og ofte med henvendelser fra medlemmerne.

Vi er så heldige, at Jette har tilbudt at være vært for møderne, og allerede efter det første møde blev vi forelskede i hendes hjemmebag. Inden vi starter et møde, så har vi lige lejlighed til gensidigt at orientere om løst og fast fra lokalområdet inden vi kaster os over agendaen. Der går let tre-fire timer med at komme hele vejen rundt, inden vi siger tak for i aften. Efterfølgende rundsendes et referat, som kommenteres og tilrettes inden det underskrives på det næstfølgende møde.

I den indeværende sæson har vi afholdt 11 møder og et julearrangement.

VARMEMESTER-OPGAVEN

På sidste års generalforsamling orienterede vi om bestyrelsens ønske om at tryk-teste behovet for at have en varmemester. Vi oplevede, at der blev brugt mere tid på håndværker-relaterede opgaver og servicering end det egentlige arbejde der lå i job-beskrivelsen.

Vi har nu konstateret, at den indsats der er behov for i forbindelse med driften af varmecentralen kan løses med en løbende overvågning fra bestyrelsen. Den videre udbedring af rørbrud bliver fortsat løst af vores VVS'er Jacob Lund, og firmaet der passer vores kedler sørger for den generelle servicering af varme anlægget.

Men når vi taler om udlån af trailere og andet udstyr, så ligger der stadig en opgave der skal løses. I det forgangne år har jeg taget mig af trailer-udlån, og jeg kan fortælle at der siden sidste års generalforsamling har været 211 udlån af trailere, seks udlån af stiger og 17 udlån af mosfjernere. Der er 61 forskellige grundejere der har lånt foreningens materiel og kun 9 uger i løbet af året hvor der ikke har været en eller anden form for udlejning. 16 grundejere har lånt materiel én gang og rekorden for flest lån ligger på 24.

Det siger sig selv, at med så mange udlån, så har der været ret meget dialog og manuel håndtering. Derfor vil én af den kommende bestyrelses opgaver være, at finde en løsning på online-booking.

VARMEAFLÆSNING OG DIALOG

Da Stig og jeg i sommer gik rundt og læste varmemålere af, så blev vi ret hurtige enige om, at det er en god investering af vores tid. For vi kommer rundt og taler med rigtig mange grundejere. De fleste steder er det bare hurtigt ind og læse af og ud igen, men hvis grundejeren er nysgerrig og interesseret så forklarer vi hvordan varmesystemet hænger sammen, og oplyser om hvad man selv kan gøre for at optimere udbyttet af det vand vi sender rundt i anlægget.

Der er også mange der benytter lejligheden til at få en sludder og fx et godt råd til hvor meget hækken skal beskæres, eller om vi har hørt at der igen har været rotter på spil.

Så vores udbytte er ikke kun at få læst varmemålerne af, men også at tage temperaturen på foreningen og medlemmerne.

NABOSKAB

Vi bliver til tider kontaktet af grundejere, der oplever at en nabo på den ene eller anden måde har taget sig nogle friheder.

Vi kan kun opfordre til at man skal tale med sin nabo og gå i dialog om eventuelle uoverensstemmelser. Lad være med altid at optrappe en uenighed til en konflikt, som skaber utryghed og dårlig stemning. Vi har kun eet liv og vi er heldige at vi bor hvor vi gør. Jeg siger ikke at vi skal være lalleglade og at der ikke er problemer eller sorger der kan bekymre én, men vi kan selv gøre så meget for at vi løser udfordringer i en god tone og kan glædes over at der er vand i hanerne og at det grønne affald bliver hentet hver onsdag. Gå en tur i skoven og nyd ællingerne i søen, hils på din nabo og spørg om I ikke skal dele en kop kaffe. Så bliver livet så meget sjovere – også for os der bor her i Rudehaven.

DEKLARATIONER

Da man i sin tid bebyggede vores område, blev det opdelt i forskellige delområder som fik hver sin deklaration, der beskriver hvilke matrikler der i fællesskab hæfter for vedligehold af ejendommenes fælles kloaker. Der er i alt oprettet 15 deklarationer af det selskab der oprindeligt byggede rækkehusene. De er alle tinglyst i juli måned 1957.

Der er 147 ejendomme der har en af disse deklarationer tinglyst på matriklen. Nogle deklarationer omfatter op til 20 ejendomme og andre omfatter fx kun to ejendomme.

Da deklarationerne er private, altså ikke grundejerforeningens, er det de grundejere der er omfattet af deklarationerne, der er pligtige til at vedligeholde og foretage reparationer på deres kloaker.

Efter Rudersdal Kommune overførte det kommunale kloaknet til den private virksomhed Novafos, så fulgte vedligeholdelsespligten af det kommunale vand og kloak med. I kommunalt regi var man ikke så opmærksom på at de mange ejendomme i vores område havde private deklarationer. Eller også så kommunen lidt igennem fingrene med det reelle ejerforhold. Derfor var det første gang, at vi i efteråret 2018 oplevede at Novafos sendte ansvaret for et rørbrud videre til en grundejer der var en del af et fællesskab beskrevet i en af deklarationerne. Grundejerforeningen har ikke som sådan noget ansvar i forbindelse med deklarationerne, men den siddende bestyrelse har siden 2009 gjort opmærksom på at situationen kunne opstå.

Claus Nelvad fra Rude Vang 80 vil senere fortælle om de erfaringer han har opsamlet, da han i efteråret blev ansvarlig for at udbedre et brud på den fælles kloakledning, der løber bag hans hus.

Grundejerforeningen har på hjemmesiden lavet et udkast til procedure for hvordan en grundejer skal forholde sig, når skaden er sket. Der ligger ligeledes en skabelon til en skriftlig orientering, som den grundejer der har registreret et brud på en privat fælles kloak kan benytte. Og sidst men ikke mindst ligger der en oversigt med adresser på de huse der er forbundet med en fælles deklARATION.

OPSPARING TIL KOLDTVANDSLEDNINGER

Igen i år har vi haft brud på koldtvands ledninger der har lækket vand i krybekældrene til gene for grundejerne. Vi kommer som regel hurtig til undsætning, og lækken bliver lukket til, så det er vores oplevelse, at de grundejere der bliver berørt er glade for vores hurtige indsats. Alligevel må vi bare indse, at vores forening har mange år på bagen, og at der derfor er behov for vores fortsatte fokus på at udskifte vandledninger. Derfor er det også vigtigt at få afsat de fornødne midler så vi ikke mister momentum i udskiftningen af koldtvandsrør. I den kommende sæson vil vi til foråret skifte endnu en streng, og vores prioritering bliver styret af hvor i foreningen behovet for udskiftning er størst.

Status på udskiftningen af koldtvandsrør er i øvrigt, at vi har skiftet 107 ejendomme og at der derfor mangler 76.

EGENART – GODT ARBEJDE OG ROS TIL UDVALGET

Med sidste års generalforsamlings opbakning har et ihærdigt udvalg arbejdet med at lave den første version af et værktøj, som vi alle kan få stor glæde af. Arbejdet med at beskrive vores bebyggelses karakteristika og særlige kendetegn har krævet mange timers indsats fra arbejdsgruppen, og I kan glæde jer til at se resultatet. Faktisk er det materiale som er blevet udarbejdet så godt, at vi i bestyrelsen har besluttet at vi udover at publicere folderen elektronisk på hjemmesiden også sender den til trykning, så den kan blive uddelt til alle grundejere.

Stor tak til udvalget, som har lavet et formidabelt stykke arbejde og senere vil fortælle mere om resultatet.

DET STØRSTE ENKELTSTÅENDE ARBEJDE DE SENESTE MANGE ÅR

Lørdag den 16. marts klokken 20.45 opstod der en meget stor læk på vores ene varmtvands-kedel. Faktisk gik bunden mere eller mindre ud af kedlen.

Det betød at vandtrykket forsvandt i hele anlægget, og at det varme vand dermed også forsvandt. En årvågen grundejer opfattede hurtigt situationen, da hans rør begyndte at gurgle og sige sjove lyde. Og derfor fik vi hurtigt tilkaldt vores VVS'er Jacob Lund, ligesom vores trofaste men pensionerede varmemester Bent straks stillede op.

Sammen fik de isoleret den utætte kedel fra resten af anlægget, så vi kunne begynde at fylde vand på vores anden kedel og på den pumpe der sætter vandtryk på systemet.

Resultatet var, at vores gamle kedel efter mange års tro tjeneste skulle udskiftes. Heldigvis er vores 2. kedel i topform og kunne overtage produktionen, så grundejerne stort set ikke lagde mærke til problemerne.

Da den velnok aller vigtigste opgave for bestyrelsen er at sikre at varmecentralen leverer varmt vand til alle foreningens medlemmer, blev bestyrelsen hurtigt enige om at vi både måtte få anlægget vurderet og derefter få planlagt en udskiftning af den hedengangne kedel. Derfor kontaktede vi de to firmaer der kunne løse opgaven, og efter en grundig behandling i bestyrelsen valgte vi Weisshaupt til at stå for opgaven. For at få den gamle kedel ud, var det nødvendigt med en del afmontering af den eksisterende rørføring og af mellemdækket i varmecentralen.

Derfor besluttede vi ved samme lejlighed at få fjernet den olie-baserede kedel der har stået uvirksom siden kommunen for en del år siden påbød foreningen at tømme og forsegle olietanken

der forsynede kedlen. Arbejdet pågår som bekendt i disse uger, og det forventes at være endeligt afsluttet sidst på måneden.

Når de sidste rør er monteret og den sidste test er gennemført på den nye kedel, så har foreningen et anlæg som er fremtidssikret rigtig mange år frem i tiden. Faktisk er udskiftningen af kedlen og afmontering af det gamle udstyr den største enkeltstående opgave i mange år. Stig vil i kassererens beretning komme ind på de økonomiske betragtninger i forbindelse med udskiftning af kedlen.

TAG ANSVAR OG VIS HENSYN

Her til sidst vil jeg blot nævne et par temaer vi har haft på dagsordenen i året der er gået.

Når du holder fest så skal du også tage ansvar og husk at rydde op på vejene omkring dit hus.

Når du kører bil, så husk at det ikke gælder om at slå hastighedsrekorden forbi kirken og ned ad Solbakken.

Når du overvejer at fordre fugle, så lad være. Rotterne er helt vilde med fuglefrø og dine nedfaldne frugter.

Når du lufter hund, så husk at opsamling af hundelorte er populært – og det gælder også hvis du kan få dine børn til at gøre det.

Når du låner en trailer, så husk at passe på den, og hvis du er helt håbløs til at bakke med en trailer, så få hjælp eller lad være. Vi har i år skiftet baglys seks gange.

Når du parkerer på en rabat, så kan det godt være at fællesskabet betaler, men fællesskabet/foreningen er dig og dine og mine penge, så hold op med at parkere på vores græsrabatter.

Når du holder høns, så husk at følge kommunens anbefalinger hvis du (absolut) skal have et hønseshus.

Når du kører fra Kongevejen ind på Rudemarken, så behøver du ikke at teste om din bil kan flyve over midterhellen ved kirken – det kan den ikke! Heller ikke selv om du kører 80 km i timen.

Når du får foreningens orienteringsmaterialer, så husk at læse dem for der er ofte nye informationer om aktuelle problemstillinger, som det er rart at være orienteret om.

Når du går en tur i skoven, så nyd vores skønne natur og smut forbi det flotte anlæg ved plejehjemmet.

Når du sidder på en bænk på fællesarealet, så glæd dig over de velholdte stier og den hyggelige legeplads.

Og når du spiller petanque, så send en tanke til Trine på Solbakken 71, der legede brandmajor den sommerdag hvor gartneren var kommet lidt for tæt på med sin ukrudtsbrænder.

Det var ordene fra mig.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke bestyrelsen og suppleanten og vores interne revisor - tak for jeres indsats i året der er gået.

En særlig tak til Jette, som har bagt mere end ethundrede blåbærmuffins og også har stået for traktementet efter generalforsamlingen.