

Grundejerforeningen RUDEHAVEN

Formandens beretning, generalforsamlingen for bestyrelsesåret 2019/2020

GENERALFORSAMLING 2020

INDLEDNING

Bestyrelsen har i år afholdt 10 møder, og vi startede bestyrelsesåret med at konstituere os med følgende besætning:

- mig som formand
- kasserer Stig Moerner, Solbakken 123,
- næstformand Jette Toft Andersen, Solbakken 101
- menigt medlem Esben Ravn Iversen, Rudemarken 36
- menigt medlem Ida Koch

Bestyrelsens suppleanter har traditionen tro deltaget i alle møderne og derfor har vi også haft fornøjelsen af Ulrik Hven's, Rude Vang 62, og Laura Thomsens, Skovlodden 34 selskab. Efter nytår er de to suppleanter trådt ind på en permanent plads, idet Jette Toft og Ida Andkjær Koch efter mange års tro tjeneste er trådt ud af bestyrelsen.

BEVARINGSGUIDE

På sidste års generalforsamling præsenterede arbejdsgruppen den flotte bevaringsguide der skal hjælpe os alle sammen til at respektere principper og byggetekniske detaljer når vi sætter vores huse i stand. Guiden er grundlaget for at vi alle kan bidrage til at fastholde de grundlæggende tanker der ligger bag vores bebyggelse, og beskriver detaljer som sikrer at vores huse fastholder en høj nytteværdi og en høj gensalgpris.

Vi har savnet en guide, og bestyrelsen forventer, at alle grundejere orienterer sig i materialet inden de overvejer at istandsætte eller renovere.

Tak til udvalget, som har lavet et virkelig imponerende arbejde med en masse detaljerede beskrivelser og praktiske tips, som jeg kraftigt vil opfordre at alle grundejere følger, og som en grundejer bør formidle til de håndværkere der i givet fald skal sætte huset i stand.

Guiden ligger på hjemmesiden, og det er muligt at rekvirere fysiske eksemplarer ved at kontakte bestyrelsen.

SKAL HISTORIEN HAVE EN PLADS I RUDEHAVEN?

Vores område blev bebygget i 1955-59. Der går en historie om at selskabet der havde købt de frodige marker og fået kommunen til at byggemodne området gik konkurs og derfor kun fik bygget de første rækkehuse der ligger i starten af Rude Vang - de huse som vi i dag kender som de tretten. Husene i vores forening blev opført i 1956-57 af et nyt selskab, mens de 25 huse der ligger på den sydlige side af Rude Vang først blev opført et par år senere.

Jeg har tilfældigt fundet en liste i arkiverne over de husejere der boede her tilbage i 1992. Og der er faktisk stadig knap 20 pct. af grundejerne tilbage fra 1992. Der er sket mange ting i de år Rudehaven har eksisteret, og de mange historier om grundejere og foreningen er en del af beretningen om Rudehaven, og jeg synes det kunne være fantastisk, hvis der sad en grundejer, som havde lyst til at grave ned i fortiden og skrive fortællingen om Rudehavens historie til at supplere den flotte bevaringsguide.

GARTNERARBEJDE

Vores gartnere har igen i år skruet lidt ned for aktiviteterne, så vi kan holde budgettet. Én af de opgaver vi har prioriteret er græsslåning, så vores fællesarealer og rabatter ser pæne ud. Vi tror på at et fælles udtryk og et pænt område bl.a. medvirker både til en høj nytteværdi og en højere gensalgsværdi.

Og netop det at vores område er præsentabelt er årsagen til at vi slår rabatterne på Rude Vang, selvom det egentlig er kommunens arbejde. Vi ved bare at kommunen måske kommer hver 5. eller 6. uge, og så gror det hele til. Samme betragtning har vi i mange år gjort på de store græsarealer foran Rudemarken 32-42, som egentlig hører til de pågældende grundejeres matrikel. Men også her slår foreningens gartner græsset for at skabe et ensartet udtryk.

Vi forsøgte os i foråret med at lave fire-fem cirkler, hvor vi lod græsset vokse for at give lidt plads til de truede bier og insekter. Det fik vi en del positive reaktioner på, men desværre var der flere af grundejerne på Rudemarken der ikke støttede ideen, og jeg skal beklage, at vi ikke havde koordineret det med dem.

LÅN AF TRAILERE ETC

For 12-13 år siden havde vi en containerordning, som betød, at foreningen lejede to store containere den sidste weekend i hver måned. Det kostede foreningen mere end 50.000 kroner om året. Da der samtidig ikke var kapacitet nok i to containere og folk derfor ikke fulgte anvisningerne om affaldssortering, så blev ordningen droppet, og i stedet kunne grundejerne låne trailere, så man selv kunne fragte sit affald til en af kommunens genbrugspladser.

Den ordning blev i de mange første år administreret af varmemesteren, som samtidig tog sig af udlån af stiger og diverse værktøjer. Desværre viste det sig, at de lånte værktøjer for ofte havde svært ved at finde vej tilbage til varmecentralen, og derfor har vi nu kun stiger og trailere tilbage på hylderne. Efter Bent varmemester gik på pension har jeg de sidste tre år siddet med den praktiske administration og booking. Vi har undersøgt forskellige muligheder for en online-løsning, og indtil videre har vi ikke kunnet finde et standardsystem der ikke kræver special-udvikling. Og da opgaven pt. er håndholdt, manuel, temmelig tidskrævende og kræver daglig overvågning, så har jeg besluttet at løse den frem til nytår, hvorefter vi skal finde en anden løsning på bookingopgaven. Hvis en grundejer har erfaring eller kompetencer som kan bidrage til at vi finder den rette løsning, vil vi rigtig gerne tage imod hjælpen.

I øvrigt vil jeg godt opfordre alle grundejere til at benytte sig af ordningen, og at benytte bestillingsformularerne på hjemmesiden. I år har der været knap 300 udlån.

FACEBOOK GRUPPEN

Grundejerforeningens Facebook-gruppe kunne i forgårs fejre fire års fødselsdag. Gruppen blev oprettet for at vi på kort sigt kunne sende akutte informationer ud til foreningens medlemmer og på længere sigt var vores forhåbninger at gruppen kunne skabe en tættere dialog imellem foreningens husstande og fx være bytteplads imellem medlemmerne.

Og vi kan vel godt konstatere at begge dele er opnået.

Vi vidste godt at det ikke var alle medlemmer der brugte Facebook, og at det i nogen grad er aldersbetinget om man benytter de elektroniske platforme. Og selv med 180 medlemmer, så er det fortsat ikke alle grundejere der benytter Facebook.

Nogle opslag er informative og humoristiske, mens andre er lidt mere seriøse, hvilket er i tråd med mediets natur. Vi fortsætter med bl.a. at lægge akutte informationer op i gruppen, men sørger for at de ting der er need-to-know bliver omdelt til alle grundejere.

FORENINGENS ANLÆG OG OMRÅDER - 1

Sidste år ved denne tid var vi i gang med at udskifte den ene kedel i varmecentralen, den som i foråret 2019 sprang læk. Det var en ordentlig omgang. Både på den praktiske del, hvor vi brugte en del tid på at føre tilsyn med arbejdet, men også økonomisk som Stig vil fortælle mere om lige om lidt. Vi holdt løbende grundejerne orienteret om processen både ved at runddele orienteringsmaterialer og ved at benytte Facebook. Vi benyttede lejligheden til at få ryddet op i den eksisterende rørføring i varmecentralen og fik bl.a. eftermonteret nogle ventiler, da vi alligevel havde to store smede fra Langeland i gang med montering af kedel og rør. Efter lidt indkøringsvanskeligheder har vi nu fået et tidssvarende anlæg, som bidrager til at vi både leverer miljøvenlig og energioptimeret fjernvarme til alle grundejere.

FORENINGENS ANLÆG OG OMRÅDER – 2

Vi må nok se i øjnene at det er mere end 60 år siden at vores huse er blevet bygget, og ligesom alle os på 60 år og derover så kommer der skavanker som skal tages hånd om. I efteråret opstod der brud på en fjernvarmeledning, som desværre betød, at vi så frem i et langvarigt og kompliceret reparationsarbejde. Arbejdet blev først færdiggjort i april måned og strakte sig over seks måneder. Vi endte med udskiftning af fire fjernvarme-ventiler og en strækning på mere end 50 meter dobbeltrøret fjernvarmeledning. Og en omkostning på den anden side af DKK 600.000,-

Jeg vil gerne her sige tak til Nynne og Gregor fra Skovlodden 18 for deres tålmodighed og positive tilgang på trods af at deres have var gravet op i flere måneder.

I vores område er der mellem 4 og 5 km fjernvarmerør, og derfor har vi i det kommende års budget lagt op til en opsparing til vedligehold af fjernvarmerør og ventiler. For at få et overblik over anlæggets tilstand, har vi haft åbnet til alle fjernvarmebrønde og været inde i alle de krybekældre, hvor vi har stophaner og ventiler siddende. Alting er blevet filmet. Og i oktober har vi aftalt en detaljeret gennemgang af anlægget, hvor vi planlægger den kortsigtede vedligeholdelse, så vi sikrer de mange ventilers funktionsdygtighed og får et indblik i potentielle akutte udskiftninger. Samtidig danner vi os et indtryk af den længere sigtede udskiftningsproces, så vi kan prioritere praktik og økonomi for de kommende 5-10 år.

FORENINGENS ANLÆG OG OMRÅDER – 3

Det er jo også foreningens opgave at fremføre koldt vand til medlemmerne. Foreningens ansvar gælder fra stophanen i vejen til stophanen i huset. Derfor skal vi tage affære når der fx pludselig pibler vand op af jorden imellem to blokke, eller hvis der er vand i en krybekælder. Vi har de sidste 12-13 år været i gang med at udskifte alle jernrør til pex (plast), fordi vi har oplevet flere og flere træthedsbrud og fordi vi gerne vil være på forkant, så vi undgår akutte reparationer og afbrudt vandforsyning.

Det er relativt komplekst når vi skal skifte koldt vandsrør, og selve arbejdet foregår i flere faser:

Vi starter med at gennemgå projektet udefra med entreprenør og vvs over en kop kaffe. Her kigger vi på kort og danner os et overblik over rørføring og de strækninger der skal graves eller underbores. Derefter laver vi en fysisk inspektion, hvor vi går gennem haverne, kigger på stophaner og ventiler og efterprøver deres funktionalitet, så vi kan aftale lukning af vandet med Novafos, som skal lukke for vandet fra vejen. Samtidig kigger vi på adgangsforhold til gravemaskiner og vurderer om der vil være fx buske, blomsterbede eller hække der skal reetableres efter endt arbejde. Når pristilbud er godkendt af bestyrelsen, så orienteres alle grundejere skriftligt i god tid om det kommende projekt, og vi beder dem om at sikre at der er uhindret adgang i deres krybekælder. Er der særlige forhold, fx hvis vi vurderer at en grundejer vil blive særlig belastet af arbejdet, så besøger vi den pågældende for at afstemme det kommende arbejde.

Ugen inden arbejdet starter modtager alle grundejer en tidsplan, så de kan orientere sig i hvornår de skal have tømt deres krybekælder og i hvilket tidsrum de kan forvente at de ikke har vand i hanerne. Så er det muligt for alle at planlægge et tidligt morgenbad og aftapning af vand til kaffe og the. Inden arbejdet starter indendørs forbereder vores entreprenør gravearbejdet og gennembyrningen af fundamentet i enderækkehusene, således at der er klart til at trække rør igennem krybekældrene. På selve dagen for

udskiftning af rør lukkes der for det kolde vand efter klokken 8, og vores vvs kravler ind i krybekælderen for at skære de eksisterende rør op så de kan trækkes ud af kælderen. Derefter monteres de nye rør og ventiler, og det hele samles og tilkobles til de enkelte ejendomme. Til sidst opmures de indre vægge imellem ejendommene, så vi sikrer at der ikke er adgang for rotter og mus imellem husene. Til sidst tændes der igen for vandet, og alle er glade. I de dage der arbejdes med udskiftningen fører bestyrelsen tilsyn med arbejdet for at sikre at alt går efter planen.

Ugen efter udskiftningen besøger vvs og bestyrelsen alle grundejere for at høre om alt er ok, og hvis man fx har oplevet at en vandhane er tilstoppet, så ordner vi det på stedet.

Ved indgangen til dette regnskabsår havde vi skiftet 112 ud af 183 ejendomme, hvilket svarer til ca. 60 pct. I foråret tog vi fat på at udskifte en række huse mere, og selvom vi var tæt på at gabe over for mange projekter, så skiftede vi koldtvandsrør i yderligere 19 ejendomme på Rude Vang.

KLOAKSEPARERING

I april godkendte kommunalbestyrelsen en plan for ombygning af kloaksystemet i Holte, Dronninggård og Øverød, så der ikke længere løber spildevand til søerne, når det regner. Kloakkerne skal separeres, og grundejerne skal derfor lægge et ekstra rør til regnvand på deres egen grund. Dermed reduceres risikoen for oversvømmelser, og mange års forurening af søerne stoppes.

Vores område er det første der skal klimatilpasses/kloaksepareres, og Novafos har fået opgaven med at projektere opgaven. De står bag en områdeplan, som blandt andet skal forbedre miljøtilstanden i Søllerød Sø, Vejlesø og Furesøen.

Vores område er udfordret af, at det nuværende spildevandssystem har en meget begrænset kapacitet, og derfor er den eneste realistiske løsning en fuld separering af spildevand og regnvand.

Det betyder, at vi skal separere vandet på vores egen grund ved at lægge et ekstra rør ud til den offentlige spildevands- og regnvandskloakering, så der er ét rør til spildevand og ét til regnvand.

Baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderer forvaltningen i Rudersdal, at kloaksepareringen i gennemsnit vil koste en husejer cirka 60.000 kr.

Vi havde som bekendt inviteret kommunen og Novafos til at fortælle mere om planerne, men af hensyn til Covid-19 har kommunen forbudt deres medarbejdere at deltage i større forsamlinger.

Vi har dog lavet en aftale om at mødet kan afholdes når Corona-situationen tillader det. Bestyrelsen følger situationen nøje, og da vi i vores område som bekendt har mange forskellige fællesskaber omkring de private kloakledninger, vil vi opfordre til at de berørte grundejerne forbereder sig ved fx at etablere kloaklaug. Vi melder ud, lige så snart vi får den nye dato på plads.

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.

Det ser ud som om vores alle sammens fokus på rotter det sidste års tid har båret frugt. De er der stadig, og jeg ved at der stadig er problemer enkelte steder i vores område. Men de skal blive under jorden, og derfor er det vigtigt at man ringer til kommunens rottefænger hvis man skulle være så uheldig at løbe på dem.

Det er dejligt at vores unge mennesker er glade for vores område, men jeg vil gerne opfordre alle forældre til at huske de unge på at færdselsreglerne og ikke mindst hastighedsreglerne også gælder i Rudehaven.

Det er jo en ordentlig omgang vores kirke er igennem i disse måneder, men jeg vil gerne rose menighedsrådet for at orientere om arbejdet, så vi var forberedte på den store indvirkning arbejdet har hos vores grundejere. Og jeg vil gerne opfordre menighedsrådet til løbende at fortælle om processen, måske med nogle billeder fra byggeriet, som vi jo af gode grunde ikke kan se så meget af.

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 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 der helt sikkert er en plads lidt længere fremme på vejen.

Og så vil jeg gerne rette en tak til det nye sommerfestudvalg, som afviklede en velbesøgt sommerfest i lørdags. Traditionen tro med skybrud, men også med masser af hygge og pølsemænd. Tak til Kåre fra Skovlodden 39, Christoffer fra Rude Vang 110 og Laura fra bestyrelsen.

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

Det var ordene fra mig.