

# Grundejerforeningen RUDEHAVEN

## Formandens beretning, generalforsamlingen for bestyrelsesåret 2020/2021

### GENERALFORSAMLING 2021

#### INDLEDNING

Bestyrelsen har i år afholdt 11 møder, og vi startede bestyrelsesåret med at konstituere os med følgende besætning:

- mig som formand
- kasserer Stig Moerner, Solbakken 123,
- næstformand Laura Thomsen, Skovloddan 34
- menigt medlem Esben Ravn Iversen, Rudemarken 36
- menigt medlem Ulrik Hven, Rude Vang 62

Bestyrelsens suppleanter har traditionen tro deltaget i alle møderne og derfor har vi også haft deltagelse af Ida Leisner, Solbakken 61, og Søren Schiønning Andersen fra Solbakken 111.

Jeg vil kort omtale en lang række af de temaer og problemstillinger vi har behandlet i bestyrelsen i det forgange år.

#### ELBILER OG LADESTANDERE

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at se på de udfordringer og muligheder der er i vores område, hvis man ønsker at købe en El-bil. Ved en gennemgang af alle husene inden for grundejerforeningen er det vurderet at det er 1/3 af alle boligejere, der ikke har mulighed for at parkere på egen grund og dermed vil de være afhængig af offentlige lade standere i vores område.

Det er vores vurdering, at der ikke på foreningens områder findes egnede placeringer, og derfor er der startet en dialog med Menighedsrådet om etablering af offentlige lade standere på parkeringspladsen ved kirken.

Derudover har Rudersdal Kommune oplyst, at der inden for de næste 5-10 år skal være mindst 1 lade stander på alle offentlige parkeringspladser, hvis de har mere end 20 P-pladser. Kommunen vil facilitere at disse lade standere opsættes hurtigst muligt.

Vi har også talt med Radius, der har ansvar for levering af strøm, som oplyser at de løbende overvåger kapaciteten i vores område og vil øge kapaciteten, hvis opsætning af lade standere fordrer dette. Således vil der ikke være kapacitetsudfordringer i elforsyningen med etablering af lade standere til alle huse.

I bestyrelsen arbejdes der med mulige løsninger for de boliger, hvor det ikke er muligt at parkere på egen grund.

#### BOOKING.RUDEHAVEN.DK

Den 1. marts havde vi premiere på Rudehavens nye bookingsystem, hvor foreningens medlemmer bl.a. kan booke trailere og stiger. Foreningen har i mange år haft forskellige typer værktøj og haveredskaber til udlån. Men igennem årene har medlemmerne ikke været så dygtige til at returnere de lånte værktøjer, og det har været svært for de ansvarlige varmemestre at holde styr på hvem der nu har lånt hvad og er det i det hele taget returneret nu da en ny grundejer står og skal bruge det store ørnenæb. Og foreningens siddende bestyrelser har ikke ment, at det var deres opgave at sørge for at medlemmernes redskabskure var fyldt med nyt værktøj.

Derfor er der igennem de sidste 10-12 år blevet færre og færre ting til udlån.

For en del år siden havde foreningen en containerordning, som betød at man den sidste weekend i forårs-, sommer- og efterårsmånederne kunne komme af med sit have- og brændbare affald. Det var en dyr ordning, bl.a. fordi medlemmerne havde svært ved at sortere affaldet, og derfor blev ordningen nedlagt. I stedet besluttede man at supplere den ene trailer som gartnerne benyttede med en lidt større trailer som medlemmerne kunne låne.

Alt i alt betød det at varmemesteren efterhånden brugte mere tid på at låne ting ud end at passe sit egentlige arbejde. Og da vi for et par år siden besluttede at nedlægge stillingen som varmemester, så overgik udlejningstjansen til mig. Jeg har ved flere tidligere lejligheder underholdt med antallet af årlige henvendelser om lån af trailere, og da det ikke er ligefrem står i min jobbeskrivelse, så har vi forsøgt at finde et egnet system, der mere eller mindre automatisk kunne styre udlejningsforretningen. Vi har fået hjælp af en it-konsulent, så vi var sikre på at det hele fungerede. Vi valgte et standardsystem, så omkostningen ikke blev for voldsom, og selvom vi derfor måtte gå på kompromis med både funktionalitet og brugergrænsefladen, så er vi rimelig tilfredse med resultatet. Der er lavet 235 bookinger i systemet siden 1. marts.

#### RETTIDIG OMHU - HASTIGHED

Vores biler bliver flere, større og hurtigere. I forbindelse med at vores Trafikudvalg i 2018 udviklede den prisvindende trafik kampagne "Sammen sænker vi farten" lykkedes det at få etableret de tre bump med stolper på Rudemarken. Det er tydeligt at bilisterne har vænnet sig til både bump, heller og stolper, men nogle bilister har desværre også tillært sig den kritisable usik at de flyver henover de tre bump. Jeg ved godt at det ikke er nogen af os der er tilstede her i aften, der kører for hurtigt i området. Men vi må simpelthen se at få hastigheden justeret ned i et rimeligt niveau. Vi har derfor drøftet, om vi skulle genindkalde trafikudvalget, så vi igen kan få den lokale hastighed ned på et sikkert niveau. Det bliver én af de opgaver den nye bestyrelse skal finde et afsæt til.

#### RETTIDIG OMHU - MÅLERE

På sidste års generalforsamling orienterede Stig om den snarlige udskiftning af varmemålere. Batterierne i vores varmemålere synger på sidste vers, og derfor skal de skiftes. Efter vi har indhentet priser og tilbud på den praktiske del af udskiftningen, så er det nu planlagt at udskiftningen sker i forbindelse med aflæsningen efter denne sæson, dvs. i slutningen af maj eller starten af juni måned næste år. Omkostningen til udskiftningen ligger således i det kommende budgetår 2022/2023.

#### RETTIDIG OMHU - HÆKKEKLIPNING

Vi er jo velsignede med nogle flittige og proaktive gartnerne som passer vores rabatter, stier og fællesarealer. I forlængelse af den aktuelle trend med biodiversitet, var der i forsommeren debat i medierne om hækkeklipping. Den traditionelle klipping inden Skt. Hans blev kritiseret af Dansk Ornitologisk Forening, som anbefalede at man venter til senere på året. Så kan småfugle og fugleunger få fred i hække og hegn. Det lyttede vi til, og besluttede at klippingen først skulle ske efter sommerferien. Jeg har selvfølgelig ikke forsøgt at tælle fugle, men jeg synes faktisk at jeg oplever en øget bestand af småfugle både i skoven, men også i vores haver.

### RETTIDIG OMHU - BIODIVERSITET

Da vi på generalforsamlingen sidste år drøftede hvordan vi kunne bidrage til miljøet og de aktuelle tiltag om biodiversitet blandt andet fra kommunen, blev det besluttet at nedsætte et udvalg, der skulle barsle med et idekatalog med tiltag som grundejerforeningen kunne bidrage med.

Desværre er Covid 19 kommet på tværs af udvalgets arbejde, og derfor er man ikke færdig med arbejdet. Men jeg kan fortælle at det i dag er blevet offentliggjort, at vores have ved varmemesterboligen er blevet udvalgt til at være testhave i kommunens biodiversitets indsats der er kaldt "Vilde haver"

Vi forsøger nu at løbe projektet yderligere i gang igen her i efteråret.

### RETTIDIG OMHU - VEDLIGEHOLDELSE

I forhold til vores dejlige område og bebyggelsen om helhed, så arbejder bestyrelsen ud fra ønsket om at grundejerne fastholder de arkitektoniske tanker der ligger bag vores bebyggelse. Derudover er det vores ambition at fastholde en god stand af vores grønne områder og fællesarealer, så de er til gavn for alle grundejere. Men det er ikke gratis, og vi bruger mange penge på at passe plæner, rabatter og fællesarealer.

Vi udgav for et par år siden bevaringsguiden, der beskriver byggetekniske detaljer på vores huse. Så vi sikrer det ensartede udtryk. Dermed tror vi på at vores huse opretholder en høj nytteværdi og en høj gensalgspris.

Mange er i gang med eller har overvejelser om udskiftning af de gamle eternittage. Tagplader produceret før 1982 er asbestholdige, og skal håndteres efter temmelig strenge regler. Vi har desværre set flere eksempler på håndværkere der ikke overholder den gældende lovgivning om afmontering af tagpladerne. Nu har bestyrelsen jo ved flere lejligheder meldt ud, at vi ikke mener at vi skal være politi og rende rundt og godkende dit og dat. Men når jeg ser håndværkere omgå reglerne, så kontakter jeg grundejeren for at de ikke kommer i klemme. Dels fordi det er noget giftigt stads der flyver rundt alle steder, men også fordi det er vigtigt at huske at det er os selv der som bygherre har ansvaret for at arbejdet udføres efter reglerne. Ellers risikerer grundejeren både at kommunen eller Arbejdstilsynet standser byggeriet og/eller at man får en bøde.

### RETTIDIG OMHU - AFFALD

Tidligere i år observerede bestyrelsen, at der desværre ligger mere affald og flyder rundt om i Rudehavens hække og stier samt i de nærtliggende grønne områder, end vi er vant til. Det drejer sig fx om emballage til fastfood, ølflasker og -dåser, plastikdåser til snus, papirlommetørklæder, rester fra fyrværkeri o. lign. Affaldet hører ikke hjemme i det fri, og det er træls for alle at se på. Noget bliver sikkert smidt af fx unge som passerer området i festligt lag, men noget skyldes også bare manglende oprydning - fx fyrværkeriaffald. Tilsvarende gælder for haveaffald, som bliver smidt i skovkanten - det er ikke i orden.

På den baggrund vil bestyrelsen derfor generelt opfordre til at vi holder rent i vores hække, stier, fortove og veje. Desuden indkøber vi et antal langskaftede gribetænger, som vil blive placeret ved foreningens haveredskaber, og som er til fri afbenyttelse. Derudover tager bestyrelsen initiativ til, at vi deltager med en gruppe frivillige i den Affaldsindsamling, som Danmarks Naturfredningsforening arrangerer hvert forår for at Rudehaven og de nærliggende grønne områder kan blive ved med at være attraktive.

## VARMTVANDS-BEHOLDERE

Vi har jo ved mange lejligheder understreget vigtigheden af at få optimeret vores varmeproduktion. Som bekendt er der tre primære omkostninger i varmeproduktionen: forbrug hos grundejerne, forbrug til distribution og vedligeholdelse af varmeanlægget.

Bestyrelsen har målrettet arbejdet for at optimere, og bl.a. gjort det ved udskiftning af varmepumper og varmekedel i varmecentralen. Sidstnævnte betyder en klar reduktion i vores udledning af CO2 på ca. 100 tons, og samtidig genanvender vi den energi der er i røggassen der kommer fra forbrændingen, og som tidligere er blæst op i den frie luft. Vi har også tidligere hejst flaget overfor de grundejere som ikke har fået udskiftet deres varmtvandsbeholder. Og den henstilling har nu virket efter hensigten, og det er nu kun meget få grundejere der ikke har fået skiftet. Desværre har flere oplevet lange ventetider på de nye varmtvandsbeholdere, da både Corona og et skib i Suezkanalen kom på tværs, og resulterede i problemer med at få materialer frem til de danske producenter.

## VEDLIGEHOLDELSE AF VARMESYSTEM

Da vi som en af få grundejerforeninger har vi vores egen varmeproduktion, så ejer vi selvfølgelig også alle rør der forsyner de 183 ejendomme i foreningen. Rørene ligger primært i vores ingeniør gange eller krybekældre, men enkelte strækninger går mellem blokkene. Der er ca. 6 km rørføring, og al varmforsyning fordeles fra 11 underjordiske kamre, som varierer i størrelsen fra 1 m2 til 6 m2 – nogle er 60 cm dybe og det største er mere end 2 meter dybt. Når man som lægmand kigger ned i vores brønde, ligner det et virvar af rør, ventiler og haner, men der er selvfølgelig en ide med hvordan det hele er organiseret.

Vi er i øjeblikket i gang med at gennemgå hele systemet, og starter med at sikre at vi ved et rørbrud kan lukke for en varmtvandsstreng på en måde så det berører så få grundejere som muligt. Ved gennemgangen af alle disse brønde/kamre har vi derfor fokus på ventiler men også på eventuelle tæring, spor efter rotter etc. I den forbindelse har den største udfordring været at få adgang til ventiler og haner, og i flere tilfælde har kamrene været så små at man ikke kunne arbejde dernede – man kunne simpelthen ikke komme til rent fysisk.

Ved vores inspektion har vi undret os over flere af de løsninger man i sin tid benyttede da husene blev opført. Og vi har valgt den tilgang, at vi ikke skal begå de samme fejl, og vil gerne sikre at en bestyrelse om 15-20 år ikke står med de samme udfordringer som vi gør nu. Den gode nyhed er dog, at de første serviceundersøgelser viser at ventilerne er af meget høj kvalitet, og at der ikke umiddelbart er tale om at de skal udskiftes.

## ØKONOMI

Med risiko for at ødelægge den gode stemning, så er jeg nødt til at tale kort om vores økonomi. Vi har nogle større projekter der presser sig på de kommende år.

1. Som tidligere nævnt er vi i gang med vedligeholdelse af brønde og ventilkamre til vores fjernvarmesystem. Vi er som nævnt ikke helt afklaret med, om der er ventiler der skal skiftes, for vi kan som tidligere omtalt ikke komme til at betjene dem. Men vi forventer at skulle bruge 500.000 til 600.000 kr. udover de ca. 400.000 vi har budgetteret med.

2. Så har vi et hængeparti med asfaltering af de private fælles veje, som vi har udskudt indtil vi ved mere om kommunens tidsplan. De skal færdiggøre asfalteringen af Rude Vang fra det sted hvor Rude Vang syd krydser Solbakken til den nordligste ende af Rude Vang. I den rapport vi i 2018 fik udarbejdet vurderede Niras at omkostningen til asfaltarbejde og renovering af regnvandsbrønde på vores private fællesveje ligger mellem 1,2 og 1,6 mio. kr. i 2018-priser.

3. Vi har i første omgang holdt en pause i udskiftningen af koldtvandsrør, og forventer at starte op igen i næste budgetår. Omkostningen for de sidste strækninger ligger forventningsvis på 1,2 mio. kr., men vi bider dem over i flere omgange og prioriterer de strækninger der trænger mest.

4. Derudover skal vi indenfor to-tre år skifte taget på varmemesterboligen, og det løber nok op i 350.000 og næste sommer skal vi skifte varmemålere – en omkostning på ca. 400.000 kr. Medlemmerne er allerede orienteret om de fleste af disse projekter, og jeg nævner dem kun, så det ikke kommer som en overraskelse. Stig vil komme mere detaljeret ind på vores omkostninger for dette budgetår og vores periodisering af de kommende år. Og han vil også orientere om konsekvenserne af en otte-dobling af gaspriserne vi har set de seneste måneder.

#### SJOVE TAL / FUN FACTS

- Foreningens område er ca. 0,1 km<sup>2</sup> - Hvor mange meter stier har foreningen: 1,2 km
- Vores gartnere klipper græs og rabatter og fejer sne og går til hånde. Hvor mange timer har vores gartnere arbejdet i det forgangne budgetår? 768,5 timer
- Hvor mange meter varmtvandsrør har foreningen? 5.894 meter
- Foreningen har vedligeholdelsespligt af de private fællesveje som omfatter det meste af Skovlodden og stikvejene på Rude Vang. Hvor mange meter privat fællesvej har foreningen ansvaret for? 550 meter
- Hvor mange brugere er der på vores booking-system? 71 brugere
- Vi lægger mange aktuelle informationer op i vores lukkede gruppe på Facebook. Hvor mange medlemmer er der af vores Facebook-gruppe? 203 medlemmer og der er plads til flere!

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.