

GENERALFORSAMLING 2012

BESTYRELSESÅRET 2011/2012

BESTYRELSENS ARBEJDE

Grundejerforeningen RUDEHAVENS bestyrelse har i det forgangne bestyrelses år afholdt 11 ordinære møder og 1 ekstraordinært møde. Derudover har der været holdt en række budgetmøder, møder i sognegårdsudvalget og en længere række møder med leverandører og samarbejdspartnere.

Bestyrelsesmøderne foregår altid i en god tone, uagtet at forskellige holdninger indimellem mødes og skaber en god debat. Vores agenda er som regel fyldt godt op, og emnerne der diskuteres er en god blanding af praktiske problemer og gode tanker som kan udvikle vores grundejerforening. Referater fra møderne lægges på foreningens hjemmeside, når de er underskrevet af alle de deltagende bestyrelsesmedlemmer, og på den måde kan grundejerne altid følge med i aktuelle emner og beslutninger.

Årets sommerfest regnede og blæste væk som traditionen sig efterhånden byder. Bortset fra en dejlig masse unger der havde stor fornøjelse at den indlejede hoppeborg, så var det kun en lille hårdkogt gruppe, der insisterede på at grille på fællesarealet. Vi prøver igen i år, og alle bedes krydse fingre for at vejrguderne for en gangs skyld vil være med os.

Vores samarbejde med de to nabo-grundejerforeninger er sat lidt på hold. Vi har mødtes til en række møder omkring sognegårdsprojektet, og der har ikke rigtig været plads til flere møder i kalenderen. Det nye er dog, at begge foreninger nu er kommet ind under vores aftale med DONG om gaslevering, så deres medlemmer nu betaler den samme mere fordelagtige pris som vi gør.

Vores kasserer Stig Moerner og jeg selv repræsenterer Rudehaven i Rudersdal Grundejerforening. Her er det de lidt større linjer der diskuteres, og bl.a. er det formanden Sten Sverdrup-Jensens fortjeneste, at menighedsrådet har indvilliget i at udvide kirkens parkeringsplads.

I år har der også været fokus på foreningens økonomi og optimering af varmeproduktionen. Det har bl.a. udmøntet sig i en udskiftning af de to meget gamle Thrige Titan pumper, der efter rigtig mange års tro tjeneste blev udskiftet med en energi-venlig og super effektiv Grundfos pumpe. Stig kommer tilbage til varmeregnskabet som sådan, men investeringen i pumpen ser ud til at være tilbagebetalt på under tre år, når man alene ser på elforbruget.

INFORMATIONER

Bestyrelsen modtager i det daglige rigtig mange henvendelser om alt muligt. Vi har i det sidste år fået knap 400 eksterne henvendelser på mail til foreningen.

Vi har øget kadencen af skriftlige informationer. Faktisk lidt imod vores ønsker om at gøre al kommunikation elektronisk. Desværre er det vores oplevelse, at de omdelte informationer ikke bliver læst, måske fordi de forsvinder imellem reklamer, post og aviser. Derfor vil vi endnu en gang opfordre alle til at tilmelde sig nyhedsbrevene fra vores hjemmeside. Vi har valgt at omdele informationer med udgangspunkt i en "need to know"-prioritering, og al øvrig information eller information af akut karakter, fx status på snerydning eller brud på vandrør, ligger på hjemmesiden.

SOGNEGÅRDSPROJEKTET

Som det har været tilfældet også de foregående år har der været en række aktiviteter omkring menighedsrådets planer om at opføre en ny sognegård.

Bestyrelsen og jeg er igennem det forgange år blevet kontaktet af tre grundejere som ikke var enige i at foreningen skal arbejde mod det nye sognegårdsprojekt. Det er vigtigt at understrege, at det er grundejerforeningens generalforsamling, der har pålagt bestyrelsen at gøre en indsats for at få byggeriet tilpasset, så der er en større harmoni imellem byggeriets størrelse og placering end menighedsrådets projekt lægger op til.

I forbindelse med de tre henvendelser er jeg blevet anklaget for at være udemokratisk, polemisk og korstogsfører samtidig med at bestyrelsen er blevet kaldt en junta. Endvidere er bestyrelsens arbejde blevet kaldt en hetz med udgangspunkt i privatøkonomiske interesser.

Denne form for injurierende henvendelser kan skyldes manglende information om projektet. Lad mig derfor kort opridse baggrunden for bestyrelsens indsats mod det fremlagte projekt:

I foråret 2006 nedsætter Menighedsrådet en arbejdsgruppe, som skal arbejde på at få opført en ny sognegård. Gruppen udarbejder en projektbeskrivelse med en sognegård på 500 m², som i april 2007 danner baggrund for en arkitektkonkurrence mellem det lokale firma Fogh & Følner og et mindre ukendt firma kaldet Aberdabei. Det vindende projekt er nu vokset til 750 m², og er udarbejdet af Fogh & Følner, som har stor erfaring med kirkebyggerier, da firmaet er officiel tilsynsførende bygningsinspektør for kirkebyggerier.

I foråret 2008 får en grundejer ved en tilfældighed kendskab til projektet. Dvs. 2 år efter at menighedsrådet startede projektet op. At man valgte at gå stille til værks, skal nok ses i et historisk perspektiv, idet et tilsvarende forslag i 1988 blev forkastet efter en massiv lokal modstand, der resulterede i rekordstor stemmedeltagelse til menighedsrådsvalget samme år.

I maj måned 2008 godkender kommunens Byplanudvalg menighedsrådets planer uden på noget tidspunkt at have været i dialog med de omkringliggende grundejerforeninger.

Samme år anlægges et privat søgsmål mod projektet, og efterfølgende nedsættes en arbejdsgruppe, der skal tage initiativer til at ændre projektet i den retning grundejerforeningerne mener, er hensigtsmæssig.

De primære budskaber var og er:

- vi er store tilhængere af at kirkens medarbejdere får tilfredsstillende forhold til at udføre deres arbejde. Fx er lokaler til konfirmandundervisning ikke optimale, og kontorlokalerne trænger til en større modernisering.
- vi er ikke enige i placeringen af sognegården op ad kirken, da vi mener at den vil ødelægge den smukke kirkebygning
- vi er ikke enige i sognegårdens størrelse, som i det projekterede format vil være mere end dobbelt så stor som den nuværende og på størrelse med selve kirken
- vi er bekymrede for at parkeringssituationen forværres, og at det kaos der optræder ved juletid og de store begravelser og bryllupper vil blive en mere dagligdags forteelse

I efteråret 2011 deltog Rudehaven sammen med de øvrige grundejerforeninger i et fællesmøde med formanden for kommunens byplanudvalg - Erik Møllerup - og repræsentanter for kommunens forvaltning.

På mødet redegjorde vi for vore bekymringer for byggeriet.

I januar i år blev lokalplanforslaget om sognegården sendt i høring. Sammen med en del borgere fra sognet fremkom vi med en række indsigelser. Lokalplanen blev behandlet i Byplanudvalget i slutningen af marts, og samtidig blev mere end 600 underskrifter fra modstandere af projektet afleveret til Erik Møllerup. 150 af de 182 ejendomme i Rudehaven var repræsenteret med 235 underskrifter.

I april måned blev indsigelserne mod lokalplanforslaget behandlet i kommunalbestyrelsen og det blev besluttet at lade opførelsen af 4 planlagte rækkehuse udgå af lokalplanforslaget, ligesom der blev indføjet en bestemmelse om at den gamle sognegård skal fjernes og arealet udlægges til park når den nye sognegård er færdig.

Herefter blev det reviderede forslag sendt i ny høring hen over sommeren og det seneste nye er at kommunalbestyrelsen på sit møde den 29. august vedtog lokalplanen med den tilføjelse, at den eksisterende parkeringsplads mod Solbakken udvides til at rumme minimum 40 p-pladser, ved en fuld udnyttelsen af byggemuligheden som er fastlagt i lokalplanen.

Tiden vil nu vise hvad der kommer til at ske og hvornår. Under alle omstændigheder vil bestyrelsen under byggefasen gøre sit for – i samarbejde med menighedsrådet og kommunen - at sikre at beboerne i området generes mindst muligt af de mange lastbiler der kommer til at køre i området når store mængder jord skal fjernes og byggematerialer skal køres til byggepladsen. Og også når skurvogne og arbejdsbiler mere permanent skal parkeres i et område, hvor der i forvejen er trangt med plads.

Ud over at vi de kommende år vil blive påvirket af sognegårdsbyggeriet, er det også besluttet at kirken skal have nyt tag. Det er jo i sig selv glædeligt da det alt andet lige vil pynte på kirken. Men det vil også betyde yderligere aktiviteter i området med transport af byggematerialer etc.

Rudehavens bestyrelse har søgt dialogen med menighedsrådet siden 2008, men hver gang fået at vide, at der ikke var noget at tale om.

Først i foråret 2012 indvilligede menighedsrådet - efter politisk pres - i at mødes med de fem grundejerforeninger der dækker sognet. Og der har indtil videre været afholdt to møder, hvor der er blevet udvekslet holdninger på et praktisk niveau. Jeg har store forventninger til at vi i dette forum kan finde mindelige løsninger, som giver tålelige forhold for naboerne, hvis det store byggeri bliver sat i gang.

TRAFIK

Vi har en løbende direkte dialog med Jens Ivo og medarbejdere i kommunens afdeling for Teknik og Miljø. Et konkret resultat af denne dialog kan vi nu se i krydset Solbakken og Rudemarken, hvor der er etableret et helleanlæg for at beskytte fodgængere og cyklister, og samtidig sikre at bilisterne holder deres baner på vej ad Rudemarken op mod kirken.

Derudover har kommunen projekteret en sikring af krydset Kongevejen og Rudersdalsvej/Rudemarken. I perioden 2001 til 2011 er der i krydset sket 13 vejuheld, heraf er de 11 uheld sket ved venstresving fra hhv. Kongevejen mod Rudemarken og Kongevejen mod Rudersdalsvej.

Uheldene sker bl.a. på grund af dårlige oversigtsforhold og kørsel over for rødt. Det er erfaringen, at disse uheld minimeres ved etablering af venstresvingbaner, hvor der er selvstændig grøn svingfase.

Og det er disse selvstændige svingbaner fra Kongevejen til hhv. Rudersdalsvej og Rudemarken, der nu bliver anlagt.

GARTNER

Vi har som bekendt fået ny gartner i det forgangne år. Preben gik på efterløn i efteråret 2011, og vi har brugt foråret til at finde en egnet løsning. Vi ønskede, at finde et mindre firma, så vi kunne få et passende serviceniveau og en høj grad af fleksibilitet. Vi kontaktede tre firmaer, som fik en rundtur i området, og efterfølgende sendte os et pristilbud. Og det endte med at vi indgik en aftale med brødrene Ulrich og Rolf Thorngaard som driver Hornbæk Haveservice. Rolf og Ulrich er i Rudehaven et par dage om ugen, og varetager de samme opgaver som Preben, blot med mere fokus på havearbejdet og mindre på vedligeholdelse af varmecentral og fælleshuset. Jeg håber, at grundejerne vil tage godt imod de to unge fyre, som er meget positivt indstillet på, at holde vores område pænt og nydeligt.

FÆLLESAREALER, RABATTER OG STIER

Eet af de bedste og mest positive kendetegn ved vores bebyggelse er de åbne arealer omkring og mellem husene. Vi bruger rigtig mange ressourcer på at vedligeholde disse områder, bl.a. rabatterne foran mange grundejeres huse, fællesarealerne og det store græsareal foran husene på Rudemarken overfor butikkerne. Bestyrelsen har ved flere lejligheder diskuteret denne indsats i det forgangne år. Vi har noteret at rigtig mange benytter vores grønne arealer – og det er ikke kun foreningens grundejere der er blandt de flittige brugere. Mange lokale daginstitutioner og grupper af dagplejere kommer dagligt på legepladsen, og vi synes faktisk at det er med til at bringe værdi til vores bebyggelse at vi kan tilbyde de mindre børn et sted at hygge sig og have det sjovt.

Desværre har vi i sommer oplevet at en grundejers ungdomsfest tiltrak uinviterede unge, som hele natten opholdt sig på det store fællesareal. Den pågældende grundejer følte sig ikke ansvarlig for disse unges ophold og opførsel, som ulykkeligvis endte med smadrede flasker og affald spredt ud over fællesarealet og på vejene i vores område. Konsekvensen blev, at jeg selv og vores gartnere brugte timer på oprydning af affald og glasskår, og endvidere at vores gartnere måtte bruge tid på at oprense og reovere græsarealet omkring de store sten.

Jeg vil godt opfordre alle grundejere til at tage ansvar. Både for afledte konsekvenser af fester og arrangementer, men også i det daglige. Så vi sikrer at vores områder altid er pæne og indbydende. Derfor vil jeg også opfordre grundejerne til at placere deres biler i parkeringsbåsene, og undgå at bilerne holder på rabatterne. Dette gælder naturligvis også hvis man har gæster og håndværkere på besøg.

Der har i efteråret og forsommeren været et par tilfælde af løsgående hunde, som desværre har overfaldet boldspillende børn. Endvidere finder vi ofte hundelorte på græsarealerne. Derfor har vi efter lange overvejelser besluttet at opsætte skilte, som påbyder hundeejere at føre deres hunde i snor.

Sammen med vores gartner har vi gennemgået hele vores område, og i den forbindelse blev det besluttet, at der skulle lægges nyt grus på alle stier. Desværre er det flere steder umuligt at komme frem med en trillebør, da nogle grundejeres hække og buskadser vokser ud på stiarealerne. Jeg vil godt minde alle grundejere om, at man også har pligt til at vedligeholde de hække og buske der vokser i skel mod fællesarealer.

MADKLUB

I året der er gået blev bestyrelsen kontaktet af Anne Worning, som foreslog at vi introducerede en madklub for beboerne i Rudehaven. I bestyrelsen var der bred enighed om, at det var en god ide, bl.a. for at styrke de gode relationer mellem beboerne. Vi inviterede derfor til et stiftende møde, hvor Jette fra Rude Vang 44 og Kirsten fra Rudemarken 19 meldte sig under fanerne. Tak for jeres initiativ.

Vi har aftalt, at Anne får ordet under eventuelt, så hun kan fortælle lidt mere om tankerne bag madklubben.

UDLEJNING AF SKOVLODDEN

Foreningens lejlighed på Skovlodden 31 er et godt aktiv for medlemmerne. Lejligheden - eller fælleshuset som vi også kalder det – er jo et nødvendigt onde, når jeg skal sige det med et glimt i øjet. Vi har jo varmecentralen liggende i kælderen, og konsekvensen er en række løbende vedligeholdelses-omkostninger, som desværre ikke helt bliver opvejet af indtægterne. Jeg oplever dog en stigende interesse for lån af lejligheden, hvilket også slår igennem på lejeindtægterne. Jeg kan også se på udlejningen, at der er mange forskellige grundejere, der er interesseret i at leje sig ind. Desværre er højtider og ferieperioder altid meget efterspurgt, og derfor sker det oftere at en grundejer ikke kan få opfyldt sit lejebehov.

Det er vigtigt at understrege, at indtægterne endnu ikke overstiger udgifterne til drift og vedligehold af lejligheden. Og i det kommende år skal vi både sætte tre nye vinduer i stuen og det ene værelse samt renovere træterrassen.

På foreningens hjemmeside kan man se de aktuelle lejepriser samt generelle informationer om lejligheden.

UDSKIFTNING AF KOLDTVANDSRØR

Det er som bekendt foreningens ansvar at fremføre både varmt og koldt vand til grundejerne. Det betyder, at vi løbende foretager akutte udskiftninger af rør der har haft brud eller er utætte. Rørføringen er generelt udskiftningsmoden, og vi forventer, at der skal skiftes ca. 10 ejendomme om året. Der er igennem de sidste par år blevet udskiftet rør i 10 blokke, og det vil sige at vi har 26 blokke tilbage.

Det er dyrt at skifte rør. De fleste steder skal der graves, og mange steder er der meget svært fremkommeligt i vores krybekældre. Derfor er det vigtigt, at vi hvert år budgetterer med en opfyldning af vores fornyelsesfond.

Vi har i år skiftet en større streng, som samtidig forgrenede sig videre til nogle bagvedliggende blokke. Det har vi lært en masse af. Vi vil fremover varsle i bedre tid end vi gjorde i år. Vi vil også gå de enkelte ejendomme igennem med entreprenør, vvs og grundejer, så vi fx kan afstemme gravearbejde og reetablering med grundejeren. Og så vil vi optimere vores planlægning, så færrest muligt bliver generet så lidt som muligt.

AFSLUTNING

Det var ordene om det forgangne bestyrelses år. Jeg håber, at I har fået et indblik i bestyrelsens arbejde og udfordringer, og også at I vil kontakte mig eller andre medlemmer af bestyrelsen, hvis I har spørgsmål eller kommentarer til vores arbejde.

TILKNYTTTE EN ARKITEKT

1.

Vi får mange henvendelser fra grundejere, som ønsker hjælp til at opføre tilbygninger eller renoveringer uden at komme i konflikt med lokalplanen. Og når de kigger sig omkring i vores bebyggelse, så er der mange kreative løsninger der ikke helt harmonerer med de gældende regler. Vi vil gerne kunne tilbyde byggelystne grundejere en hjælp så de kan komme i gang med deres projekter uden at omgå de gældende regler.

For at kunne det, er vi nødt til at starte med at få beskrevet de funktionelle løsninger og byggedetaljer, som er tilladt.

2.

Fastholde regler med respekt for fornyelse og tilpasning af firkantede krav i lokalplanen, fx rudersdal-blå

Kommunen håndhæver ikke lokalplanen, så hvis vi vil sikre at der ikke bygges til og renoveres med Vi ønsker at tilknytte en fast arkitekt, som kan bære de værdier og tekniske løsninger som positivt kendetegner vores bebyggelse videre fra en husejer til den næste ejer af huset. Samarbejdet indebærer, at der udarbejdes vejledende retningslinjer, og at grundejere rådgivende kan trække på arkitektens erfaringer.

- Fremtidssikring af vores huses værdi
- Æstetik

EXTRA TEXTER

Så lad mig lige repetere vores budskaber:

Bestyrelsen har ved flere lejligheder drøftet hvordan vi skulle gribe opgaven an, og i forløbet også om tingene gik som forventet.

Møder med kommunen, med politikere, med journalister, med menighedsrådet, med de andre grundejerforeninger

Man kan diskutere om menighedsrådets strategi var klog eller blot naiv. Det er i hvert fald lykkedes at få politikerne til at arbejde for projektet.

Det er vigtigt at understrege, at vi ikke er imod ordentlige forhold for kirkens medarbejdere, konfirmander og andre brugere, der kommer til de kirkelige aktiviteter. Men vi er imod byggeriet størrelse, byggeriets placering på grunden, og at kirken bliver brugt som kulturhus. Vi ønsker fx ikke flere rock-koncerter i kirken, da kirkens omgivelser ikke er egnet til offentlige koncerter, der tiltrækker store grupper publikum.