

FORMANDENS BERETNING

Vi har igennem året afholdt 11 bestyrelsesmøder, en lang række udvalgsmøder, et julearrangement, et loppemarked og en velbesøgt sommerfest. Så stor tak til bestyrelsesmedlemmerne for et godt og konstruktivt samarbejde.

Den daglige drift i vores grundejerforening foregår i tæt dialog og samarbejde med vores varmemester Bent Finch Jensen og vores gartner Preben Willemoes Andersen. Jeg vil godt rette en stor tak til Bent og Preben for deres ansvarsfulde og engagerede indsats i det forgangne år.

Vi har nu haft to år med den samme bestyrelses-sammensætning, og vi er efterhånden ved at have orienteret os om tidligere bestyrelses beslutninger, og er i gang med at opbygge et arkiv med alle officielle papirer, referater, kontrakter og aftaler, som bliver registreret og gemt i digitalt format, så fremtidige bestyrelser får nemmere ved at forstå ræsonnementer og beslutningsprocesser.

På sidste års generalforsamling kunne jeg orientere om vores tanker om at opsiges aftalen med administrationsselskabet TA Servicepartner. Formålet var primært at opnå en større gennemsigthed i vores økonomi og bogføring, og sekundært at sikre at vi ikke afholdt unødvendige omkostninger. Jeg kan konstatere at begge formål er blevet opfyldt med stor succes. Vi har ikke kun fået et indgående og detaljeret indblik i foreningens drift, men også opnået en række besparelser på diverse omkostninger og abonnementer.

Stig vil senere orientere om foreningens økonomi, bl.a. om en mere logisk kontoplan.

VARMTVANDSBEHOLDERE OG TAGUDSKIFTNING

Bestyrelsen har i det forgangne år haft særlig fokus på økonomien i vores varmeproduktion. Bl.a. ligger det os meget på sinde, at få nedbragt transmissionstabet, som i årets regnskab er opgjort til 560.000 gode danske kroner.

Transmissionstabet er som bekendt den direkte omkostning vi har til at føre vandet rundt i vores anlæg, så alle grundejere kan få opvarmet deres eget vand. Teknisk set er transmissionstabet forskellen mellem det energiforbrug der produceres i varmecentralen contra det samlede forbrug der registreres hos hver enkelt grundejer.

Vi har længe haft et ønske om at nedbringe transmissionstabet, og det er vores vurdering, at jo bedre udnyttelse der sker af det fremførte vand, jo mindre vil transmissionstabet være. Så vi har diskuteret hvordan vi kunne udnytte varmeenergien maksimalt, og forsøgt at danne os et overblik over anlægget og bl.a. kigget på kedler, rørføring og de decentrale anlæg hos hvert enkelt medlem.

For at få et indblik i det sidstnævnte bad vi Bent om ifm. varmeaflysning at notere hvilke grundejere der har de oprindelige varmtvandsbeholdere siddende, da en udskiftning af disse ville medvirke til et mindre og mere effektivt forbrug hos grundejerne. En gammel vandvarmer er ikke nær så effektiv som en ny, og samtidig er mange af de gamle på 250 liter, mens en ny for en normal husholdning er på 110 liter.

Da det viste sig at ca. 70 grundejere havde gamle vandvarmere installeret, indhentede vi tilbud på udskiftning af disse. Alle berørte grundejere modtog priser og orienteringsmateriale, og ca. halvdelen af grundejerne viste positiv interesse. Desværre har det efterfølgende vist sig, at kun 19 grundejere har fået udskiftet deres varmtvandsbeholder.

Fra min stol et meget skuffende resultat, da en optimering af anlægget desværre afhænger af energiudnyttelsen hos medlemmerne.

Forklaringen på den ringe tilslutning, skal muligvis ses i udskiftningen af en tilsyneladende velfungerende varmtvandsbeholder contra investeringen på de 15 - 20.000 kroner i en ny.

Efter sidste års generalforsamling nedsatte vi et varmeudvalg, som i løbet af vinteren barslede med informationsmateriale, der efterfølgende blev rundsendt til alle grundejere. Vejledningen giver en god forklaring på hvordan man skal holde øje med indløbs- og udløbstemperaturer, så man sikrer en optimal udnyttelse af det fremførte vand.

Tak til Camilla fra Skovlodden 43 og Morten fra Rude Vang 116 for deres tid og flid og Stig for at holde fast i tråden.

Vores bebyggelse har rundet de 50 år, og husene kræver mere end den løbende vedligeholdelse, og blandt andet er de fleste af vores asbestholdige skifertage udskiftningsmodne. Derfor har mange grundejere gjort sig overvejelser om at udskifte deres tag. Det er en stor og kompleks investering, og derfor har bestyrelsen taget initiativ til at samle interesserede grundejere, så man dels kan opsamle erfaringer, og dels opnå en rabat hvis man enes om at vælge samme tagleverandør.

Fra bestyrelsens side har vi haft den overordnede interesse, at sikre at der sker tagudskiftninger, som harmonerer med husenes byggestil også kaldet "de flyvende tage".

Der var 27 interesserede grundejere der deltog i det første orienteringsmøde, og foreløbig er der 7 konkrete projekter og tre mulige i gang. Der er valgt tagleverandør, og man er enedes om at tilknytte en rådgiver der kan sikre at lovgivningen og alle aftalte detaljer bliver overholdt og leveret. Tak til Esben for at drive processen og holde styr på de interesserede grundejere.

SOGNEGÅRDEN

Sidste år bad generalforsamlingen om at bestyrelsen skulle tage initiativer for at forhindre opførelsen af en ny sognegård, når der kom en afklaring på den verserende retssag der var rejst mod menighedsrådet og kommunen.

Dommen blev afsagt i april måned, og gik som bekendt imod sagsøger. Retten mente ikke at det var bevist at der lå en mundtlig aftale mellem en tidligere menighedsrådsformand og sælgeren af grunden om ikke at bebygge park-området. Derfor gik den nedsatte arbejdsgruppe i gang med at tænke tanker om hvordan sagen kunne gribes an.

Det var - og er stadig - et mål, at få en dialog med menighedsrådet, så vi kan udveksle synspunkter og tanker om projektet.

Da menighedsrådet efter domsafsigelsen endnu en gang takkede nej til en åben debat om sognegården, blev det besluttet, at vi igennem vores medlemskab af Rudersdal Grundejerforening skulle forsøge at få etableret en dialog med menighedsrådet. Umiddelbart inden sommerferien lykkedes det formanden for Rudersdal Grundejerforening Sten Sverdrup Jensen, at få en snak med Sven Larsen, og vi håber at denne åbning vil give anledning til den manglende dialog, som vi mener klæder to naboer, der er uenige.

Arbejdsgruppen fortsatte arbejdet med at udvikle informationsmateriale, som skulle uddeles til borgerne i kirkens opland. Vi valgte at få professionel hjælp til brochurematerialet, og resultatet har I forhåbentlig alle set. Materialet er blevet uddelt til ca. 2.000 husstande, og med materialet følger en opfordring til at deltage i underskrift-indsamlingen, som pt. har tilslutning fra knap 500 borgere. I RUDEHAVEN har 7 ud af 10 ejendomme skrevet under, dvs. 215 personer.

Det er i øvrigt tanken, at underskrifterne skal overrækkes til kommunen ved lejlighed i løbet af efteråret. Vi håber naturligvis at så mange medlemmer af grundejerforeningen vil deltage i arrangementet.

For nylig afholdt menighedsrådet en rock-koncert med kopi-bandet Die Herren. Hvis koncerten er et eksempel på hvilke tilstande vi kommer til at opleve, hvis byggeprojektet bliver gennemført, så er det i hvert fald bevist, at vores veje og pladser under ingen omstændigheder er egnet til hverken at rumme trafikken eller dække parkeringsbehovet.

De der endnu ikke har skrevet under, kan i øvrigt gøre det i aften. Og husk at det er alle personer i husstanden der kan skrive under.

Tak til Nicolai, Solbakken 61 og Jørgen Ole fra bestyrelsen for en utrættelig indsats.

INVESTERINGER OG REPERATIONER

Vi har i det forgangne år foretaget en række investeringer, dels i den gamle carport ved varmecentralen og i udskiftning af koldtvalsdrør.

Den gamle carport har længe trængt til en udskiftning, og i forsommeren gik arbejdet med at opføre den nye carport og et todelt skur i gang. Sammen med Bent havde vi opstillet en række krav, som med udgangspunkt i en fleksibel løsning, nu betyder at vi på samme tid kan parkere vores plæneklipper og vores traktor i tørvejr. Samtidig har vi nu fået et aflåseligt skur til foreningens værktøj.

Som bekendt er det foreningens ansvar at sørge for vedligeholdelsen af dele af Skovloden samt sidevejene til Rude Vang. Det betyder blandt andet, at vi skal reparere huller i asfalten, men en egentlig nylægning af asfalt er en meget voldsom udgift. Derfor har vi med succes forsøgt os med kold asfalt, og har besluttet at fortsætte med denne billigere form for reparationer.

Foreningen har ansvaret for udskiftningen af rørføringen i vores krybekældre. Det drejer sig både om varmtvalsdrør som om koldtvalsdrør. I foreningens område er der 27 strenge med koldtvalsdrør, og vi er i gang med at udskifte de strenge der trænger mest. Når en grundejer opdager et brud skal og bør han kontakte Bent, som starter med at lukke hullet med en bandage.

Det betyder at Bent har overblikket over hvilke strenge der har flest huller, og dermed skal prioriteres først, når vi skifter. Vi har i det forgangne år skiftet to strenge på henholdsvis Rudemarken 30-42 og Rude Vang 54-70, og vi har i det kommende år planlagt udskiftning af Rude Vang 42-50 samt en større streng med 17 ejendomme i området der ligger omkranset af Solbakken, Rønnebærvej og den sidste sidevej på Rude Vang. I den forbindelse skal jeg orientere om, at de eksisterende rør bliver skiftet til plastkrør. Det betyder, at de grundejere der bruger foreningens vandrør til jordring skal huske at få monteret et jordspyd, så de fortsat er sikret mod eventuel overgang i deres el-installationer.

I forbindelse med vores budgetlægning for 2012 opdagede vi at udgiften til elektricitet på Skovlodden 31 var steget voldsomt, og vi igangsatte en analyse, så vi kunne finde ud af hvorfor forbruget var steget.

Det blev hurtigt klart for bestyrelsen, at den stigende eludgift primært kunne henføres til den gamle og forældede cirkulationspumpe i varmecentralen, og det blev vedtaget at udskifte pumpen med en ny strømbesparende pumpe.

Der er tale om en stor og tidskrævende opgave, og som bl.a. har involveret en rådgivende ingeniør, der skulle beregne pumpens dimensioner, Jacob Lund og to af hans svende, et nedbrydningsfirma og både Stigs, Bents og min egen deltagelse. Rapporten fra ingeniøren modtog vi her efter sommer-ferien, og i løbet af august fik vi planlagt selve udskiftningen.

Da pumpen ikke var på lager, overvejede vi at skifte pumpen senere på året. Men for at undgå en afbrydelse af vandforsyningen når vejret bliver koldere, blev pumpeleverandøren presset, og han fandt en pumpe i Spanien. Arbejdet blev derefter detail-projekteret, og igangsat den 19. september.

Jeg håber ikke, at det manglende varme vand skabte for mange problemer, og jeg kan med tilfredshed konstatere at udskiftningen blev foretaget som planlagt, og at varmforsyningen var genoptaget den 22. september om eftermiddagen.

I øvrigt har vi besluttet at dække udgifterne til udskiftningen af både carporten og fjernvarmepumpen fra vores fonde, og det betyder at de ekstraordinære omkostninger ikke giver et forhøjet bidrag til fælleudgifterne.

RUDEHAVEN.DK

Vi har ved flere tilfælde i det forgangne år benyttet os af vores hjemmeside til at melde akutte beskeder ud til medlemmerne. Fx når der har været brud på vandrør, eller indbrud i biler på vores veje.

Når vi har vigtige informationer, sender vi dem ud i et nyhedsmail, men desværre er kun de færreste tilmeldt vores nyhedsservice. Ca. 50 ejendomme er tilmeldt, dvs. under 30 pct. af vores medlemmer. Jeg skal derfor opfordre alle medlemmer til at gå ind på rudehaven.dk, og tilmelde sig nyhedsbrevet via tilmeldingsfeltet på forsiden.

For god ordens skyld skal jeg huske at nævne, at vi fortsat 2-3 gange årligt udsender skriftlige orienteringer fra bestyrelsen, så de grundejere der ikke har adgang til internettet fortsat bliver orienteret om væsentlige forhold i vores forening.

UDLÅN AF VÆRKTØJ

Som bekendt har grundejerforeningen en række værktøjer, trillebører og stiger som kan lånes af medlemmerne. Det hænder desværre, at lånte ting ikke returneres, og derfor står vi foran en investering i nye værktøjer, haveredskaber etc. Skulle du have et af foreningens effekter stående, så er der frit lejde til at stille værktøjet i carporten på Skovlodden 31.

Her til slut vil jeg nævne to sager, der måske ikke har fyldt meget i vores bestyrelsesarbejde, men alligevel er aktuelle.

Dels skal jeg orientere om, at vi har valgt at følge en del andre foreningers praksis, og ændret navnet Søllerød Kommune til Rudersdal Kommune i vores vedtægter. Da der ikke længere eksisterer en juridisk enhed med navnet Søllerød Kommune, og Rudersdal Kommune har overtaget den gamle kommunes forpligtelser, ser vi ingen problemer i at ændre navnet uden at det skal vedtages på en generalforsamling. Derfor vil man fra i morgen kunne finde de tilrettede vedtægter på foreningens hjemmeside.

En anden ting, som jeg godt vil opfordre grundejerne til at rette sig efter, er at vi ikke ønsker løsgående hunde på vores fællesarealer. Dels fordi vi i stigende grad får klager om hundelorte på legepladser og på plæner, og dels fordi det gentagne gange i løbet af sommeren er oplevet, at en hund har væltet mindreårige børn og bidt i fodbolde. Ønsker man at lufte sin hund uden snor, så skal man benytte Frederikslund Skov eller Geelskov. Vi har besluttet at opsætte skilte ved de fire indgange til fællesarealet, så alle kan påtale overskridelser af forbuddet.

AFSLUTNING

Jeg har i det forgangne år haft fornøjelsen af at tale om aktuelle problemstillinger med en lang række af foreningens medlemmer, og jeg vil gerne minde om, at vi bor tæt på hinanden, og at der er en række helt basale nabohensyn vi er nødt til at respektere. Så tænk dig om, når du planlægger byggeri eller støjende fester, og vær sød at orientere dine naboer, så du selv kan styre forventningerne. Ligesådan vil jeg opfordre alle til at køre langsomt på vores små smalle veje, så dyr og børn kan færdes sikkert i vores område.

Jeg vil her til slut opfordre til at man kontakter mig eller bestyrelsens medlemmer hvis man har tanker, ønsker og ideer, som bestyrelsen kan bidrage med at få afklaret eller få ført ud i livet.

- arbejdet med at afdække mulighederne for at begrænse transmissionstab – herunder at vi vil sikre at der ikke fremover opsættes gennemstrømningsvarmevekslere og at vi hver gang vi udskifter rør sikrer optimal isolering af varmerør
- rengøring/maling af varmecentral
- udlejning af lejlighed
- Rudersdal GF – hvorfor gjorde vi som vi gjorde ved generalforsamlingen og hvad forventer vi af det fremtidige samarbejde
- Preben stopper – hvad gør vi ?
- politik for opsparing
- sommerfest/loppemarked
- opfordre til jævnligt at checke Rudehavens hjemmeside eller tilmelde sig nyhedsbrev