

SOMMER-ORIENTERING 2019

17. maj 2019

Kære grundejer

Hvinanden i søen ved plejehjemmet har fået ællinger og der er lysegrønt i skoven. Sommeren er på vej, og vi flytter vores sysler udenfor.

I grundejerforeningens bestyrelse har vi haft gode diskussioner og truffet vigtige beslutninger, og med denne sommerorientering sætter vi fokus på aktuelle emner, som du skal forholde dig til. Det er nok naturligt at mange af emnerne er tilbagevendende, men uagtet dette så opfordrer vi dig til at orientere dig og forholde dig til temaerne.

Hvis du har spørgsmål til foreningen, er du altid velkommen til at sende en mail til formand@rudehaven.dk.

VARMEAFLÆSNING

Vi skal i slutningen af maj / starten af juni aflæse hver enkelt grundejers varmemeforbrug, da foreningens regnskabsår slutter ultimo maj.

Sidste år var bestyrelsen rundt til alle grundejere for at aflæse varmemeforbruget, og det var en god investering og en god oplevelse at hilse på i alle familierne. Så derfor gentager vi succesen igen i år, og fortæller mere om praktikken i en særskilt orientering der kommer ud sidst på måneden.

Vi minder om, at ALLE ændringer til de nuværende installationer skal forhåndsgodkendes af foreningens bestyrelse. Det er **IKKE** tilladt at etablere gennemstrømningsanlæg i forbindelse med det varme brugsvand. I tilfælde af at en grundejer har et gennemstrømningsanlæg, skal dette snarest muligt ændres tilbage til et anlæg med en lokal vandbeholder/varmtvandsveksler i ejendommen.

VI ANBEFALER: NABOHJÆLP.DK

Vores område er desværre fortsat plaget af tyverier og indbrud.

Derfor opfordrer vi alle til at være årvågne og opmærksomme, og kontakte fremmede der færdes på vores veje. Fx med et "hej!" eller "kan jeg hjælpe dig med noget?".

Tryk Fonden har i samarbejde med Det Kriminalpræventive Råd oprettet en nabo-service, hvor man kan tilmelde sig selv og sine naboer. Så kan man nemt og uden at det kommer andre til kendskab, varsle hinanden om ferier og weekendture, så der kan holdes øje med hinandens huse.

Gå ind på www.nabohjælp.dk og læs mere om ordningen, som **bestyrelsen anbefaler at alle grundejere benytter.**

Husk at det er helt gratis at melde sig til Nabohjælp.

HAVEAFFALD HØRER IKKE TIL I SKOVEN

Vi er blevet gjort opmærksomme på, at flere grundejere stadig benytter skoven, når man skal af med sit haveaffald. Det er selvfølgelig ikke i orden, og vi opfordrer kraftigt til at man bruger kommunens haveaffaldsordning, når man skiller sig af med sit græs og de udgåede prydplanter.

Det er i øvrigt ulovligt at smide enhver form for affald i skoven, og man risikerer store bøder hvis det bliver anmeldt til politiet.

Vi kan oplyse, at Rudersdal Kommunes haveaffaldsordning koster kr. 556,- pr. sæson, og man kan tilmelde sig og læse mere på www.rudersdal.dk/haveaffald

ROTTEINDSATS

Vi har igen i denne vinter været plaget af rotter i, og vi hører fra rottefængere og andre eksperter, at hele kommunen er hårdt ramt.

Hvis du ser tegn på rotter, så skal du straks kontakte kommunens rottefænger via kommunens hjemmeside: www.rudersdal.dk/rotter

Bestyrelsen er meget opsat på at grundejerne selv skal tage ansvar, og vi opfordrer de grundejere der har hønsehold til at følge de retningslinjer der er udsat omkring hønsehuse og fodring af høns.

Kommunen meddeler at der vil ske politianmeldelser, hvis reglerne ikke bliver overholdt.

Rottefængerne oplyser, at:

- fodring af høns i det åbne er en buffet for rotter
- defekte eller åbne skraldestativer tiltrækker rotterne
- udendørs fodring af fugle og katte indbyder rotterne til at tage for sig af retterne
- hvis du ser en rotte har du pligt til at indberette det til kommunen

TAG HENSYN TIL DIN NABO NÅR DU STØJER

De lyse nætter er på vej, og vi skal forhåbentlig alle bruge mere tid udendørs. Med sommeren kommer også en masse praktiske udendørs gøremål, og derfor vil vi gentage de tidligere udsendte retningslinjer for græsslåning, hækkeklipping etc.

Når man bor i et rækkehusområde, så må man acceptere at man til en vis grad må efterleve en række hensyn, regler og vilkår der er fælles for alle. Det betyder bl.a., at man skal orientere naboer og grundejerforeningen, hvis man planlægger aktiviteter der ligger på grænsen for fællesskabets interesser og privatlivets fred.

Vi minder om, at naboerne har krav på en orientering i god tid, hvis man skal holde studenterfest eller lignende. Men det er desværre ikke nok at orientere den nærmeste nabo – vi bor så tæt, at genboer, andre beboere på vejen eller ved fællesarealerne bliver generet.

Vi bor tæt, vores haver er små, og selvom der selvfølgelig skal være plads til ombygninger, fester etc., så er det muligt at tage hensyn.

Vi anbefaler følgende:

- På hverdage påbegyndes vedvarende og støjende arbejde ikke tidligere end kl. 7.00, og afsluttes senest kl. 19.00.
- I weekends startes ikke tidligere end kl. 10.00 og afsluttes senest kl. 17.00.
- I alle tilfælde bør nærmeste naboer adviseres.
- Græsslåning og andet støjende havearbejde følger samme regler, dog opfordrer vi til at holde middagspause i sommerperioden, så frokosten kan indtages uden en plæneklipper som underlægningsmusik.
- Tag også hensyn til naboer med mindre middagssovende børn.
- Levende ild, bål og ild i bålfad bør kun foregå, når det ikke skaber gener for naboerne. Vær især opmærksom på vindretningen, og respekter at dine naboer ikke nødvendigvis er glad for at røgen fra dit bål lægger sig over hele kvarteret og trænger ind i huset.
- Fester og støjende arrangementer skal foregå indenfor hjemmets fire vægge.
- Fællesarealet kan benyttes på hverdage frem til kl. 22.00, og i weekends frem til kl. 24.00. Herefter bør man rykke indendørs.
- Høj musik bør helt undgås på hverdage, og kun foregå bag lukkede døre efter kl. 22.00 i weekends.
- Generelt bør man altid i god tid orientere sine naboer, når der bygges og afholdes støjende fester.
- Benytter man udenlandsk arbejdskraft bør man være ekstra agtpågivende i forbindelse med helligdage og samtidig respektere ovenstående.

BARE GARTNEREN NU IKKE BEGYNDER AT STREJKE

Vores gartnere er nogle dedikerede og pligtopfyldende mænd. Men da formanden forleden løb på den ene af vores gartnere, var han rigtig sur og ked af det.

Han var nemlig træt af at slå græs på grundejernes rabatter, fordi nogle hundeejere er ret dårlige til at samle deres hunds efterladenskaber op. Vi ved ikke om det er fordi det går lidt for hurtigt når hunden skal luftes, eller om husets teenager ikke er blevet ordentligt instrueret i hvordan man samler en hundelort op. Gartneren er i hvert fald træt af at høm-hømmerne flyver om ørerne på ham.

Kan vi ikke alle sammen hjælpes med at huske hundeejerne på deres pligter, så gartneren kan gå glad hjem fra sit arbejde i Rudehaven!

ADGANGSFORHOLD TIL FORENINGENS INSTALLATIONER

Det er foreningens ansvar at fremføre koldt og varmt vand til grundejerne.

Vi skifter løbende koldtvandsrør, og vi oplever at flere og flere bygger skabe omkring installationerne eller ombygger huset, så det skaber en besværlig adgang til foreningens rør, stophaner etc.

Det samme problem opstår udendørs når en grundejer bygger skure og udhuse eller opfører tilbygninger, der placeres ovenpå en rørføring i jorden. Derfor skal en rørføring der ligger under en nybygning altid placeres i en skakt, så der er nem adgang til at vi kan føre tilsyn og/eller udskifte rør i forbindelse med fx brud på et rør.

Husk at det ifølge vores vedtægter er grundejerens pligt at sikre nem adgang, og at vi typisk kommer for at forebygge problemer eller afhjælpe brud og lækager.

LÅN AF TRAILER, STIGE OG MOSFJERNER

Der er rigtig mange af foreningens medlemmer som nyder godt af de ting vi udlåner. Da der kommer mange forespørgsler, og vi gerne vil forsøge at opfylde alles ønsker, så har vi indført en ny procedure, når du ønsker at låne foreningens udstyr.

Fremover skal du gå ind på foreningens hjemmeside, hvor du under menupunktet "Udlån" finder formularer til lån af trailer, stige og mosfjerner. Når du har udfyldt formularen, bliver den automatisk sendt til formanden, som efterfølgende kontakter dig. Hvis du vil være sikker på at få dit ønske opfyldt, så anbefaler vi at du planlægger og indsender formularen et par dage før du skal bruge materiellet.

HUSSALG??

Når du sælger dit hus, har ejendomsmægleren brug for kopier af en række dokumenter. Hvis du ikke selv sørger for at aflevere dem til mægleren, vil han typisk kontakte grundejerforeningens bestyrelse. Vi kan godt levere papirerne, men opkræver et gebyr, som ejendomsmægleren efterfølgende får dig til at betale. Derfor anbefaler vi, at du selv sørger for at forsyne ejendomsmægleren med alle relevante dokumenter.

Når dit hus er solgt er det vigtigt, at du husker at afmelde automatiske betalinger via PBS/Nets. Så slipper du for at betale a conto-opkrævninger for den nye husejer.

PAS PÅ VORES GRÆSRABATTER OG DE GRØNNE OMRÅDER

Vi er desværre nødt til igen at understrege, at det IKKE er i orden at parkere på rabatterne i vores område!

Vi bruger mange ressourcer på at vedligeholde de grønne områder og vejenes græsrabatter. Gartnerne arbejder dagligt på at holde vores område pænt og smukt.

Sørg for eksempel for at dine håndværkere ikke parkerer på græsrabatten udenfor dit hus, når de kan parkere i båsen på den anden side af vejen. Vi ser fortsat mange eksempler på at grundejere og

håndværkere sparer to meters gang ved at parkere på de nænsomt vedligeholdte rabatter. Og resultatet er dybe spor efter biler og lastvogne, som gartnerne skal bruge tid på at rette op igen. Vores veje er smalle, så tag altid hensyn til at det er muligt at passere din bil uden at andre bilister skal forcere fortove og rabatter, når du parkerer din bil. Der er altid plads, hvis du er indstillet på at gå 15-20 meter.

HUSFORSIKRING

Det sker stadig, at vi får meldinger om rørbrud hos foreningens medlemmer. Derfor skal vi kraftigt opfordre til at man undersøger om man har udvidet rørskade inkluderet i sin husforsikring. En udvidet rørskadedækning vil normalt også dække eventuelle brud på stikledninger og kloakføring. Husejerne er ifølge foreningens vedtægter selv ansvarlige for at dække omkostninger og tab hos naboer eller grundejerforeningen, hvis man ikke har en forsikring der dækker.

DEKLARATIONER OM FÆLLES ANSVAR FOR VEDLIGEHOLD AF KLOAKER

I området er der oprettet 15 forskellige deklARATIONER, der hver især beskriver hvilke ejendomme der i fællesskab hæfter for vedligehold af ejendommenes fælles kloaker. DeklARATIONERNE er oprettet af det selskab der oprindeligt byggede rækkehusene, og de er registreret 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 kun to ejendomme.

Da kloakkerne er private, er det de grundejere der er omfattet af deklARATIONERNE, der er pligtige til at vedligeholde og foretage reparationer på deres kloaker.

På foreningens hjemmeside kan grundejerne dels se om de er omfattet af det fælles ansvar og hvilke fællesskaber der er i vores område. Se under "Bebyggelsen/Ejendomme med deklARATIONER."

KOMMUNIKATION FRA BESTYRELSEN PÅ FACEBOOK

Sidste år oprettede bestyrelsen en Facebook-gruppe!

Tanken er at medlemmerne af grundejerforeningen har mulighed for at kommunikere med hinanden, fx om køb og salg af ting og sager, eller hvis man står og mangler en babysitter. Gruppen er lukket for andre end medlemmer af foreningen, og den nemmeste måde at blive en del af gruppen, er ved at sende en mail til formand@rudehaven.dk.

KOMMUNIKATION FRA BESTYRELSEN PÅ RUDEHAVEN.DK

Bestyrelsen bruger også hjemmesiden til at sende aktuelle informationer ud til grundejerne. Hjemmesiden er fyldt med nyttige informationer, og man kan med fordel checke hjemmesiden, hvis man har et spørgsmål til og om foreningen.

På hjemmesiden kan man også forespørge på lån af foreningens lejlighed på Skovlodden 31, ligesom der også er en formular til lån af trailere, stiger og mosfjerner.

HAR DU HØJE TRÆER I HAVEN?

Vi får flere og flere henvendelser fra grundejere, som er kede af at naboens høje træer skygger for solen og skaber utryghed i stormvejr.

Vores område blev opført i 1957 og samtidig blev der anlagt haver med hække, frugttræer etc. Nogle af disse træer har med tiden vokset sig store og fyldige, og egner sig reelt ikke til at stå i en rækkehave.

En del grundejere har allerede fået beskåret og fældet høje træer, men der står stadig en del træer i området.

I takt med klimaændringer og de voldsomme storme vi har oplevet de senest år, så anbefaler bestyrelsen at man får taget fat om problemet inden det vokser sig for stort, og der er risiko for skader på eget eller nabohusene.

UDSKIFTNING AF GAMLE VARMTVANDSBEHOLDERE

I februar måned havde vi nedbrud på vores kedel i varmecentralen Skovloddan 31, og det viste sig at kedlen efter 30 års drift var gennemtæret.

Vi har udskiftet og er løbende ved at udskifte varmtvandsrør. Men tæringen kan også være andre steder i vores system, nemlig i varmtvandsbeholdere hos den enkelte forbruger. Vores varmesystem fungerer på den måde at det leverer varme til vores radiatorer samt leverer varmt vand til opvarmning af det varme vand i hver husstand.

Mange har igennem årene fået udskiftet deres varmtvandsbeholder til nye og mere tidssvarende, men de grundejere der fortsat har en af de gamle varmtvandsbeholdere (de store tanke der er beklædt med hessian og oftest hænger oppe under loftet i fyrrummet) skal påregne at de bør skiftes inden for nær fremtid.

De gamle varmtvandsbeholdere er installeret i forbindelse med opførelse af husene. De er altså ca. 70 år gamle og deres levetid er overskredet.

Bestyrelsen har derfor et ønske om at de sidste gamle varmtvandsbeholdere udskiftes inden for nær fremtid (1 til 2 år).

Installationen i hvert enkelt hus er ejerens, så ovennævnte er ikke et krav, - men blot en henvisning til at alle ting skal vedligeholdes.

Fordele og ulemper:

- Med tæring af varmtvandsbeholderen, risikerer man at brugsvandet bliver blandet med fjernvarmevandet, hvilket er sundhedsskadeligt.
- Virkningsgraden for en ny og moderne varmtvandsbeholder er bedre
- En moderne varmtvandsbeholder optager mindre plads grundet lodret placering.
- Husstanden kan opleve mere vandtryk på varmtvandet

GENERALFORSAMLING 19. SEPTEMBER

Vi afholder årets generalforsamling torsdag den 19. september kl. 19.30. Har du forslag til dagsordenen, skal du ifølge foreningens vedtægter aflevere dem til bestyrelsesformand Flemming Scheel, Solbakken 65 inden den 15. august.

Endelig dagsorden udsendes primo september.

KONTAKT

Foreningens officielle postadresse er formandens adresse: Solbakken 65, 2840 Holte

Formand Flemming Scheel - Solbakken 65 – 2125 1304 – formand@rudehaven.dk

Kasserer Stig Moerner - Solbakken 123 – 3037 8941 – kasserer@rudehaven.dk

Lån af trailer, stige og mosfjerner: via rudehaven.dk

Gartner Ulrich Thorngaard – 2616 9204

Lån af Skovloddan 31: via rudehaven.dk

Bestyrelsen består i øvrigt af næstformand Esben Ravn Iversen (RM 36), Ida Andkjær Koch (RM 15), Jette Toft (SB 101) samt suppleant Ulrik Hven (RV 62).