

Grundejerforeningen RUDEHAVEN

Formandens beretning, generalforsamlingen 2017/18

INDLEDNING

Når jeg forbereder mig på at aflægge beretning for generalforsamlingen, så kigger jeg i korrespondancen med grundejere, i agendaer fra bestyrelsesmøder, i vores orienteringsmaterialer til grundejerne, i opslag fra hjemmeside og fra Facebook, i dialogen med kommunen og offentlige myndigheder og møder med leverandører og håndværkere. Og året der er gået har nok været det mest travle i min tid som formand.

Bestyrelsen startede året med at konstituere sig med følgende besætning:

Stig Moerner, Solbakken 123, kasserer
Esben Ravn Iversen, Rudemarken 36, næstformand
Mattias Krogh-Møller, Solbakken 121, menigt medlem
Ida Andkjær Koch, Rudemarken 15, menigt medlem
Og undertegnede som formand

Og samtidig bød vi velkommen til hele tre suppleanter, nemlig:

Ida Leisner, Solbakken 61
Jette Toft Andersen, Solbakken 101
Ulrik Hven, Rude Vang 62

DE TRE SUPPLEANTER

Det har været en fornøjelse at få indlemmet noget nyt blod i bestyrelsens arbejde. Det har givet noget mere dynamik, og rent praktisk har det givet mig lejlighed til at give vores forretningsorden og procedurer et sundhedstjek, når vi fra møderne skulle forklare de nye bestyrelsesmedlemmer hvorfor vi gør som vi gør med dette og hint.

Kort tid efter nytår meddelte både Ida Leisner og Mattias Krogh-Møller at de var nødt til at trække sig fra bestyrelsen af arbejdsmæssige årsager. Derfor trådte suppleant Jette Toft Andersen ind fra Mattias plads, mens Ulrik Hven fortsatte som vores sidste suppleant.

TRAFIKUDVALG

Sidste år fik vores trafikudvalg efter en lang og utrættelig indsats kommunen til at lave bump fra Rudemarken. Samtidig fik vi ny asfalt fra Rudemarken og der blev opsat skilte med 40 km-begrænsning. De efterfølgende måneder kunne vi konstatere, at en del af trafikken til området nord for Frederikslund Skov tog en smutvej af Skovloden eller Solbakken for at undgå de nye bump. En situation Trafikudvalget og kommunen havde drøftet, som kommunen havde set i andre lignende tilfælde. Derfor indførte kommunen en forsøgsvis lukning af Solbakken ved udmundingen i Rønnebærvej.

SKOVLODDEN 31

Flere og flere grundejere har fået øjnene op for det bekvemme i at låne lejligheden fra Skovloden 31. Og jeg kan afsløre, at det går godt med udlejningen. I det forgangne regnskabsår har vi haft rekordudlejning med en belægning over 50 procent og en udlejningsomsætning fra mere end kr. 50.000,-
I år har vi sat lejligheden i stand og malet alle rum, vægge og lofter, og en tidligere langtidslejer har betalt for at Yousee har sat et bredbånds-stik op, så man som langtidslejer kan vælge at oprette et midlertidigt tele og data-abonnement.
Lejligheden kan bookes igennem online-formularen fra foreningens hjemmeside.

KOMMUNIKATION MED GRUNDEJERNE

En grundejer der ikke bruger Facebook kontaktede mig for at opfordre til at bestyrelsen lægger opslag fra Facebook på foreningens hjemmeside. Som så mange andre henvendelser drøftede vi henvendelsen i bestyrelsen. Og vi kom frem til følgende: Facebook-gruppen er et lukket forum, hvor man bliver clearret af en af gruppens administratorer, som sikrer sig at man reelt bor i foreningen. Facebook-gruppen kan således kun ses af brugere der bor i foreningen, hvilket medvirker til en mere direkte og aktuel dialog. Foreningens

hjemmeside er åben for alle, og vi har desværre ikke ressourcer til at redigere opslag og lægge dem på hjemmesiden.

Foreningens medlemmer og bestyrelsen bruger Facebook, da mediet er egnet til hurtig orientering i kategorien nice-to-know.

Need-to-know fra bestyrelsen vil fortsat kunne findes på hjemmesiden, og vil fortsat blive runddelt til grundejerne.

MANGE NYE ANLÆGSOPGAVER

KOLDTVANDSLEDNINGER

Det er som bekendt bestyrelsens ansvar at vedligeholde koldtvandsledningerne i vores område.

I forbindelse med vores løbende udskiftning kunne vi se at der var en af vores strenge der løb igennem 34 ejendomme. Derfor tog vi kontakt til Novafos som er kommunens forsyningsselskab. Vi ville gerne etablere en ny forbindelse fra kommunens hovedledning ud for nr. 108 fra Rude Vang og føre den frem mod nord til hjørnet af Rude Vang og Solbakken. Så kunne vi skabe to nye og kortere strenge. Vi fik kommunen til at indse hvor god en ide det var, og de fratog sig materialeomkostninger mens foreningen dækkede omkostninger til gravearbejdet.

Resultatet er at vi i stedet for én streng med 34 ejendomme, nu har tre strenge med hhv. 8, 10 og 16 ejendomme, og i forlængelse af den nye opdeling skiftede vi koldtvandsrør i en del af ejendommene, så der nu er 23 familier der forhåbentlig oplever koldere og friskere vand i hanerne.

Op til udskiftningen gjorde vi en stor indsats for at orientere de berørte grundejere, og brugte bl.a. Facebook til at opdatere om udskiftningsplanen og de ændringer der skete. Og netop den indledende og løbende orientering bidrog til et hurtigt og smertefrit forløb.

Jeg skal i øvrigt minde om at det er lovpligtigt at jorde sin eltavle, og at den jordforbindelse tidligere har siddet fra de jernrør, som nu skiftes til pex-rør af plastik. Så husk at skifte jeres jordforbindelse til et spyd.

Status fra udskiftningen af koldtvandsrør er at vi har skiftet 107 ejendomme og at der derfor mangler 76.

MOTIONS-REDSKABER

Fra sidste års generalforsamling godkendte forsamlingen at vi etablerede motionsredskaber fra fællesarealet. Derfor blev der nedsat et udvalg som skulle barsle med et konkret oplæg til godkendelse i bestyrelsen. Udvalget bestod af Julie og Kåre fra Skovlodden 39, Lone fra Rudemarken 44 og forslagsstilleren Ida fra Rudemarken 15 og mig selv. Udvalget holdt et par gode møder, og endte med at sende et forslag til bestyrelsen, som fulgte de retningslinier og den økonomi, der var godkendt fra generalforsamlingen. Efter lidt debat i bestyrelsen, og et par tilretninger, blev oplægget godkendt, og planlægning af etablering blev sat i gang. Området der blev valgt skulle ryddes for pile-træer, der skulle graves ud og sættes en ramme til faldunderlaget og der skulle nivelleres, lægges rullegræs og plantes bærbuske. Arbejdet blev begyndt i starten af juni og var afsluttet i den første uge af juli. Hvis du ikke allerede har været forbi området, så vil jeg foreslå, at du går en tur forbi legepladsen og nyder de nye motionsredskaber.

Tak til udvalget for en god dialog, et godt resultat og jeres tid.

ROTTEPROBLEMER

I år har vi haft store problemer med rotter i foreningen. Vi ved jo at rotterne er der, og at de opholder sig i kloakkerne, og at vi helst vil have at de bliver dernede. Men rotterne søger hen hvor der er mad og vand, og derfor har den tørre sommer bidraget til at problemet er blevet meget større end vi har oplevet tidligere. Grundejerne kan selv gøre meget for at rotterne bliver under jorden. Og vi skal selv gøre en større indsats for at det ikke er attraktivt for rotterne at kravle op af hullet.

Det gør vi bl.a. ved at opsamle nedfaldsfrugter, begrænse fordring af fugle og katte, rydde op i bunker med kviste og kvas, sikre hønsehuse og foder efter de regler der er defineret af Miljø og Fødevareministeriet.

Rotterne kommer som regel op fra overfladen igennem revner og sprækker i kloakkerne.

HUSK NU at sikre at du har en forsikring der dækker skjult rørskade, kloak og stikledninger. Vi har sagt det mange gange og opfordrer endnu en gang alle grundejere til at sikre sig at de har den udvidede husforsikring, og det er specielt vigtigt for de grundejere som har deklareret fra deres ejendomme.

ARBEJDSDAG

En frysende kold lørdag i marts mødtes bestyrelsen for at rydde op i varmecentral og lejligheden fra Skovlodden 31. Igennem årene havde der efterhånden hobet sig en masse forskellige effekter op. Ting som grundejere der havde boet i lejligheden havde efterladt og ikke savnede, og ting der lige kunne blive opbevaret i varmecentralen indtil nogen ville få brug for det. Esben havde lavet kaffe og købt croissanter, og efter et par timer havde vi kørt tre læs affald til containerpladsen i Birkerød. Der var blevet fejtet og vasket, og arkivskabe og mapper var blevet samlet i et hjørne. Tak til bestyrelsen for en god indsats.

SERVICENIVEAUET ER BLEVET RINGERE

foråret kom Bent til mig for at fortælle at han nu ville gå på pension. Det havde han gjort hvert forår i tre år. Men denne gang fornemmede jeg at jeg nok ikke havde så store chancer for at overtale ham til at tage et par år mere. Så derfor accepterede jeg hans ønske. Inden vi kunne gå i gang med at finde en erstatning til Bent, så måtte vi danne os et overblik over de opgaver han reelt løste. Og det viste sig at hans rolle i foreningen var langt langt større end vi havde forestillet os.

Jeg har selv tidligere haft fornøjelsen af at passe hans telefon, når Lone tog ham med på ferie. Og når han var afsted på tur, så har jeg forsøgt at hjælpe grundejerne efter bedste evne. Både når der var spørgsmål om varme-systemet, afløb der var stoppet, døre der var gået i baglås, når trailere skulle bookes og afbestilles, når de samme trailere skulle låses op, eller der skulle lånes værktøj eller stiger. Eller når der var behov for at få spulet en kloak eller skiftet en vandhane. Sågar når en grundejer spurgte om jeg kunne hjælpe med et billede der skulle op på væggen.

Bents rolle var mere omfattende end bare det at være varmemester, og hans snilde og kompetente håndværksmæssige håndlag kom alle grundejerne til nytte. Bent er en flink mand, som har påtaget sig opgaver der ligger langt ud over hvad han som varmemester var ansat til.

Og derfor skal den nye bestyrelse som noget af det første drøfte hvilke opgaver vi mener hører til varmemesteropgaven, hvilke servicetilbud foreningen skal løfte, og hvilke opgaver grundejeren selv skal varetage.

TRAILERUDLÅN

Da Bent stoppede overtog jeg midlertidigt tjansen med at udlåne trailere. En opgave som jeg hurtigt fandt ud af var noget mere omfattende end jeg havde forestillet mig. Efter en månedstid, hvor jeg videreførte den kendte procedure hvor en grundejer først skulle ringe til Bent, som derefter skulle checke om der var ledige trailere, han derefter bekræftede bookingen overfor grundejer, og til sidst skulle huske at åbne låsen fra traileren, så blev jeg lidt træt af de mange opkald og sms'er. Derfor oprettede jeg en ny booking-procedure via vores hjemmeside. Og opsatte en nøgleboks, så jeg ikke skulle stå op klokken 7 søndag morgen for at låse op.

Fra de 10 uger jeg indtil videre har administreret de to trailere, har der været 6,8 udlejningsdage pr. uge. Hvert udlån kræver at der er en dialog med en grundejer, dvs. en mail / sms fra grundejeren og derefter en bekræftelse fra mig tilbage til grundejeren. Men med den nye procedure foregår dialogen elektronisk og kan passes ind i mellem dagens øvrige gøremål.

I øvrigt har mere end 30 forskellige grundejere haft glæde af ordningen i perioden april til og med august.

VARME AFLÆSNING

I juni gik vi i gang med den årlige aflæsning af grundejernes varmemåler, og bestyrelsen valgte at Stig og jeg skulle tage rundt hos alle grundejere ligesom Bent gjorde det. Vi valgte den løsning fordi vi samtidig ved selvsyn kunne få et indtryk af anlæggets tilstand. Da vi var helt blanke på hvor hurtigt vi kunne løse opgaven, inddelte vi området, så vi kunne melde en bredere tidsplan ud, og for at være fleksible satte vi et par dage af til at komme rundt og foretage aflæsningen i hvert område. Og det var jo fantastisk at komme rundt og besøge alle grundejerne. Vi fik sat ansigt på rigtig mange, og vi fik kravlet i krybekældre, bag ved kumrefrysere og bag ved indbyggede skabe, men 9 ud af 10 steder var der ryddet en fin sti ind til varmemåleren. Og selvom det var en hyggelig og sjov opgave, så må jeg konstatere at arbejdet med at aflæse, registrere og indtaste forbruget er et omfattende projekt, som alt i alt tager mere end 60 mandetimer. Jeg skal lige minde om, at når du ændrer på den eksisterende opbygning af dit anlæg, så skal bestyrelsen altid godkende dit anlæg. Hvis man glemmer at få bestyrelsens godkendelse, så kan man risikere at anlægget skal bygges om.

NYE OPGAVER

Det var så en orientering om året der er gået, men hvad skal der ske i det kommende år:

- bestyrelsen skal som tidligere nævnt diskutere varmemester-funktionen og hvilket serviceniveau vi kan tilbyde grundejerne. Måske skal vi nedsætte et udvalg med grundejerdeltagelse for at finde det rigtige serviceniveau, måske skal vi kigge fra andre foreninger, måske skal vi blive bedre til at finde teknologi der kan bidrage til den daglige drift
- så skal vi i gang med endnu en runde med udskiftning af koldtvandsrør. Og det er jo en opgave der både tager tid og koster penge. Men det er vigtigt at vi holder kadancen, og hvert år skifter en streng eller to
- så vil jeg gerne genoptage snakken om modernisering og fejlrettelse af foreningens vedtægter. Jeg synes det er ærgerligt, når der i vedtægterne fremgår faktuelle ting der er forkerte. Og selvom det er en hveserede, så mener jeg at tiden er moden til at kigge fra vedtægterne igen, og også her tænker jeg at det vil være frugtbart at inddrage grundejerne i diskussionen.
- og en sidste ting der skal falde fra plads i det kommende år, er en afklaring omkring det nye renovationsregulativ, som indføres i efteråret 2019. Vi skal alle sammen opdele vores affald i fire kategorier, og kommunen har allerede varslet at de ønsker en dialog om en eventuel fælles løsning for Rudehaven og lignende bebyggelser i Rudersdal.

AFSLUTNING

Det har jo været en dejlig varm og lang sommer. Det gav os bl.a. udfordringer med rullegræsset der blev lagt ud fra motionsområdet ved legepladsen. Vi var nødt til at vande en del, da græsset skulle sætte rødder i underlaget for at overleve. Den varme sommer har også betydet, at vores tro væbnere – gartnerne – ikke har haft så meget at lave, da det kun var ukrudtet der groede. Men nu er vi ved at være tilbage i normal gænge.

Jeg vil gerne slutte med at pege på nogle ting, som vi alle skal være opmærksomme på:

- Vi oplever desværre fortsat en del tyverier og indbrud i området. Ud af mere end 180 ejendomme er kun 30 tilmeldt Nabohjælp-ordningen. Den er gratis og jeg kan kun igen opfordre til at man tilmelder sig.
- Pas på området omkring legepladsen. Vi har renoveret sandkassen og trappen til rutchebanen og lappet legehuset. Husk at benytte skraldespanden og hvis du oplever at der sidder unge mennesker og hygger sig, så gælder det også for dem at der er rygeforbud på fællesarealet, og at der skal ryddes op.
- Pas også på det nye motionsområde som forhåbentlig motiverer til udstrækning efter løbeturen eller træning af diverse muskelgrupper.
- Der må ikke være løse hunde på fællesarealet, og det gælder også når du sender familiens yngste ud og lufte hunden
- Husk ALTID at samle hundens lorte op – gartnerne er så kede af at det flyver om ørene på dem, når de slår vores rabatter og plæner
- Tag hensyn til dine naboer, og beskær dine høje træer. De skaber skygge og utryghed når stormen raser.
- Hvis vi alle gør en indsats, så kan vi forhåbentlig holde rotterne under jorden. Tænk dig om når du fodrer fugle og høns, ryd op i dine bunker med haveaffald, og kontakt straks kommunen hvis du ser rotter eller rottehuller.
- Hjælp vores gartnerne med at kunne komme frem på de små stier bag vores huse. Klip dine hække ud til stier og fællesarealer.
- Husk at menighedsrådet har opsat en hjertestarter, som der er adgang til 24/7- den sidder under halvtaget ved indgangen

Det var ordene for mig.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke bestyrelsen og suppleanterne, vores interne revisor Michael og vores gartnerne Ulrich, Lars og Lasse - tak for jeres indsats i året der er gået.