

Bestyrelsens årsberetning til Generalforsamling d. 14.marts 2018

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 6 ordinære møder samt 1 møde med kommunen

Derudover har der været en hel del mailkorrespondance.

Bestyrelsens konstituering v. møde d. 25.04.17:

Bestyrelsen konstituerede sig næsten uændret i forhold til sidste år:

Formand – Benedicte Arildsbo (pl.5)

Næstformand – Preben Olesen (pl.7)

Kasserer – Johannes Larsen (pl.1)

Gartnerområdet – Klaus Borello (pl. 2)

Kloak, vand og vej – Thomas Løche Andersen (pl.4)

Hjemmesiden – Bo Dalberg (pl.3)

Kanalen – Gustav Anker Sørensen (pl.8)

Fokus på fredning – Per Følner (pl.6)

Suppleanter – Morten Stephensen (pl.7), Claus Pakmore (pl.4)

Herefter kommer de øvrige emner, der har været i løbet af året, nævnt i alfabetisk rækkefølge:

Asfalt:

Bestyrelsen har i det forløbne år drøftet, hvordan det står til med asfaltbelægningen i vores gårde og på Granholmen. (Vejlemosevej overvåges af eget vejlaug).

Alle gårde har huller og revner, som skal repareres, før der kan lægges ny asfalt på det hele. Flere af de huller der er, er huller, som er opstået som følge af de store lastbiler. Det vil sige at sandsynligheden for at hullerne genopstår kort efter en reparation, hvis vi ikke finder en løsning.

Vi er blevet enige om at søge eksperthjælp, at lade grundejerforeningen lægge ud for den første reparation af den enkelte plads, hvorefter regningen fordeles pladsvis, og at forsøge at få etableret et vejlaug for Granholmen.

Arbejdsdage:

Vi har haft 2 arbejdsdag: 7. maj og 5. november 2017.

Der er hver gang brug for, at der bliver klippet ned og ryddet for at bevare både det vilde og det overskuelige udseende, således som det var C.TH.Sørensens tanke engang – og Slots- og Kulturstyrelsens nu.

Nogle har spurgt, om vi ikke bare kan få gartneren til at udføre de opgaver, vi laver, og jo, det kan vi godt mod betaling, men det er bestyrelsens opfattelse, at vi ved at mødes om opgaven kan styrke sammenholdet, hilse på nye beboere, få kendskab til vores fælles områder, få snakket om det, der rører sig, få set hinandens børn osv. Det, mener vi, er en vigtig del af det at bo i en bebyggelse som vores.

Bestyrelsens rolle:

På sidste års Generalforsamling gav alle medlemmer tilsagn til, at bestyrelsen "fortsatte med at udføre rettidig omhu og en proaktiv dialog i forhold til bebyggelsens fortsatte ensartede fremtoning".

Det har vi forsøgt, og vi er kommet langt ad den vej, men vi har samtidig talt om der kan være "et næste skridt", en fast procedure, en standard mail, som sendes cc til Slots- og Kulturstyrelsen.

Dette punkt tages op til drøftelse på årets generalforsamling.

Byggeblade:

Der er i den forløbne periode ikke udarbejdet nye fælles retningslinjer for bebyggelsen.

Man kan dog ind til videre støtte sig til de eksisterende byggeblade, når man fx skal sende ansøgning eller forespørgsler om ændringer til Slots- og Kulturstyrelsen ligesom Rudersdals Kommune skal kontaktes vedr. byggetilladelser.

Byggebladene kan også bruges i forbindelse med renoveringsarbejder, som jo også skal anmeldes til Slots- og Kulturstyrelsen.

Det ovenstående er stadig gældende, men bestyrelsen er begyndt at kikke på byggebladene igen for at rette dem til, gøre dem mere præcise og tilpasse dem til vores situation som fredet bebyggelse. Det er et arbejde, der tænkes fortsat i de kommende år.

De byggeblade, som retter sig mod de "ikke-fredede" haver, har vi også arbejdet med. Her gælder jo Lokalplanen og tidligere udarbejdede byggeblade.

Vi har tidligere på året indsendt et revideret byggeblad vedr. udvendig overfladebehandling. Det vil snarest blive lagt på hjemmesiden.

Vi vil på dette års generalforsamling fremlægge 2 byggeblade – et om ændring af tagvinduer og af deres placering, idet det eksisterende byggeblad omtaler et forkert vindue (det skal fremover være Velux GVR 9-stens med zinkinddækning). Samtidig er angivelserne af placeringsmulighederne ikke længere mulig i forhold til fredningen. Det er indsendt til Slots- og kulturstyrelsen.

Det andet byggeblad handler om haveskurenes placering og vil blive fremsat som forslag til afstemning ved generalforsamlingen.

Facebook:

For at blive lukket ind i vores facebookgruppe, skal man skrive til Bo Dalberg (bo.dalberg@gmail.com) eller Morten Stephensen (morten.stephensen@gmail.com).

Tanken med facebookgruppen er, at den kan bruges som kommunikations forum for beboerne (køb, salg, fest, børneleg, rundbold, kommentarer, ideer, forslag osv.).

Gartner:

Kontrakten med gartneren er forlænget til maj 2019.

Vi har en fast aftale med ham om, at når noget fældes, så bliver grene til flis og stammer saves op i transporterbare stykker, som ligger til fri afbenyttelse for beboerne. Kommunens folk har dog fortalt os, at det ikke er alle steder, det er godt at lægge flis, men foreløbig kan det lægges på stien bag husene på pl. 1. Derudover aftaler vi gang for gang.

Sagen om det "dobbeltfredede" areal nord for pl.1, som vi ansøgte kommunen om at få lov til at rydde op i sidste år, er afsluttet:

Vi fik kommunens tilladelse til at rydde op på arealet mod at lade noget krat stå til fugle, passe på det fredede vandhul for at passe på den butsnudede frø og give plads til haletudser, samt fjerne alt flis for at forhindre området i at blive dækket af brændenælder i stedet for anemoner.

Siden da er den §3 fredning, der også var på området pgr.a. vandhullet, blevet ophævet, da vandområdet – ganske som det plejer, blev til en lille mudderpøl i løbet af sommeren, og derfor ikke længere opfyldte kriterierne for en §3 naturbeskyttelsesfredning.

Nu er det vores og gartnerens opgave at holde området, således som det fremstår nu. I den forbindelse har gartneren fjernet det tilbagevendende brombærkrat lige bag garagerne. Vi håber at komme det til livs, da det i løbet af meget kort tid ellers vil sprede sig til hele området.

Vi har i efteråret talt med gartneren om vores hækkes tilstand. Der er mange, som trænger til en meget kærlig hånd og flere som nærmest ser ud, som om de er gået ud. Det sidste kan skyldes den store mængde vand, der er faldet det sidste ½ år. De kommer sig måske igen.

Vi vil anmode om, at alle er opmærksomme på deres hækkes tilstand og sætter ind, hvor det er nødvendigt for at hækkene kan fremstå som det forventes i den fredede bebyggelse.

Gasfyr:

Da der stadig er en del ældre gasfyr i bebyggelsen henleder vi opmærksomheden på:

- at en udskiftning uden ændringer i placering, størrelse eller rørføring kræver en underretning til Slots- og Kulturstyrelsen
- at ændring af placering og aftræk kræver en ansøgning til Slots- og Kulturstyrelsen
- at Slots- og Kulturstyrelsen gerne vil indgå i et samarbejde med HMN vedr. nye aftræksmuligheder
- at de fleste VVS-firmaer **IKKE** er klar over, at vi i bebyggelsen har en dispensation til vandret aftræk, og holder fast i at HMN ikke godkender andet end lodret aftræk i rækkehusbebyggelser. Det er altså vigtigt at pointere overfor de vvs-folk, der skal stå for installeringen, at det SKAL være et vandret aftræk med mindre det skal op gennem skorstenen.

Vi har i forbindelse med dispensationen stadig en pligt til at få en underskrift fra nabo og bestyrelse ved vandret aftræk. Vi arbejder dog på at få slettet det krav.

Gravearbejde:

Vi har et par gange i årets løb oplevet, at TDC eller et andet firma har lavet gravearbejde henover vores fællesarealer. Som regel er der ryddet fint op, men der er ingen tvivl om, at det er den involverede husejer, der skal sørge for genetablering af græs og andet.

Hjemmeside:

Hjemmesidens målgrupper er beboerne i rækkehusene, potentielle købere, ejendomsmæglere og interesserede i Palle Suensons byggerier.

Besøgende på hjemmesiden varierer meget, men de fleste uger er der omkring 90 besøgende.

Hjemmesiden administreres af bestyrelsen og omkostningerne er under 500 kr. om året.

Kloakker/vand:

Vi arbejder på at få en serviceordning med et kloakfirma, således at kloakkerne kun bliver spulet, når det er nødvendigt.

Kommunen har ikke, som forventet, etableret en større pumpe eller udvidet kloakrørene i 2017, for at forhindre oversvømmelser i forbindelse kraftige regnskyl.

Der har i årets løb været flere brud på vandør både vores private og de kommunale.

Bestyrelsen har i den forbindelse aftalt, at hver pladsformand skal kontakte Novafos (tidligere Allerødforsyningen) for at rekvirere et kort over stophaner og rørforløb på egen plads. Pladsformanden informerer derefter resten af pladsen om placeringen. Der er ophængt en fælles T-NØGLE ved fællesstigerne på bagsiden af garagerne på pl. 4 til brug for aflukning af vandet. Husk at give besked til pladsens øvrige beboere.

Vi forsøger ligeledes at få klarlagt, hvor i vores haver, regnvejsbrøndene er placeret.

Når kommunen er nødt til at lukke for vandet, for at reparere sender de en SMS til de mobilnumre, de har fra teleselskaberne.

Bestyrelsen kontakter Novafos for at sikre, at den ødelagte asfalt på Granholmen bliver repareret, som den skal.

Kommunen:

Bestyrelsen tog i foråret 2017 initiativ til et møde med Rudersdal Kommunes byplansafdeling for at få en afklaring på forholdet omkring Lokalplan 26.

Konklusionen på mødet, efter en konstruktiv drøftelse, blev, at Lokalplan 26 ikke bliver afløst, før der foreligger en manual fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Derudover blev det nedenstående besluttet:

- For at synliggøre, at bebyggelsen er omfattet af både bygningsfredning og lokalplan, vil Byplan arbejde på at få lagt en bemærkning om bygningsfredningen ind i PlansystemDK og eget korttema, når der søges på Lokalplan 26. Grundejerforeningen vil sørge for, at det fremgår tydeligt af hjemmeside, byggeblade og vedtægter, at der gælder både en bygningsfredning og en lokalplan for bebyggelsen.

Ladestationer/el-udtag til biler:

Som skrevet i sidste årsberetning ville bestyrelsen vente med at tage forslag/beslutninger til placering/udformning af el-ladestik til behovet opstod.

Det gjorde det så i efteråret, og en ansøgning om at opsætte en kompakt ladestander i bed foran mur til gård med et el-stik til biler, er blevet godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen. Vi placerer en kort vejledning på vores hjemmeside.

Interesserede i etablering af ladestander er velkomne til at kontakte arkitekt Per Følner.

Der skal fortsat ansøges hos Slots- og Kulturstyrelsen om etablering af ladestik.

Nye beboere i bebyggelsen i 2017:

Kristina Olsen & Lars S Hansen (Granolmen 29), som flytter ind omkring 1.maj.

Plejeplan:

I forbindelse med drøftelse af udskiftning af de store birketræer ved indkørslen til Granolmen, havde vi en længere diskussion, om vi skulle finde et mindre pollenafgivende træ end birk, da vi ved, at der er en hel del birkepollenallergigere i bebyggelsen. Vi ved, at et sådant arbejde er i gang i Københavns Kommune.

Plejeplanen samt det tilføjede notat har været på dagsordenen flere gange, da vi gerne vil forsøge at holde vores fællesarealer, som de skal. Vi har lov til daglig pleje og reovering uden at ansøge Slots- og Kulturstyrelsen om det. Det vigtige er at bevare synet af det ordnede med overgangen til det mere vilde, som så overgår i skov. Der er dog områder og større arbejder bl.a. de store birketræer ved indkørsel til Granolmen, som snart vil trænge til udskiftning. Derudover har vi haft gang i (op)rydning af stykket der støder op til fodboldbanen (se under punktet: gartner)

Vi enedes om at kontakte en landskabsarkitekt, som gerne vil se på tilstanden for vores fællesarealer, såvel de grønne områder, som asfaltområderne. En vurdering, der vil beløbe sig til 28.000 kr. ex. moms.

Vi vil ansøge om tilskud til den vurdering fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Slots-og Kulturstyrelsen:

En ansøgning til Slots- og Kulturstyrelsen er ofte det sidste man gør/kan gøre i rækken af overvejelser i et bygge- eller reoveringsprojekt, og så kan svaret ikke komme hurtigt nok.

Slots- og Kulturstyrelsen bestræber sig på en sagsbehandlingstid på max. 8 uger, men de har 3 måneder "til at svare".

Det betyder, at man ikke kan komme i gang "over night" med renoveringen eller ombygningen, og tit må vente et par måneder. Ansøgninger skal ofte også sendes til kommunen iflg. Lokalplan nr. 26, som ikke er aflyst. Også derfra kommer svaret ikke lige med det samme.

Det er vigtigt at være opmærksom på dette for ikke at stå med håndværkere, der ikke kan komme i gang, eller planer, som ikke kan realiseres, fordi tilladelserne ikke er kommet.

Det tager tid at være fredet.

Snerydning:

De få gange, vi havde brug for snerydning og saltning i 2017, var der stor tilfredshed med. Ordningen med, at vores gartner har det hverv, fortsætter derfor.

Sociale arrangementer

Fastelavn: Der var energiske beboere, som stod klar ved bålpladsen søndag d. 04. feb. i år med tønder, fastelavnsboller og slikposer ligesom de gjorde i februar 2017. Det er dejligt, at der bliver lavet de arrangementer.

Tagrenovering:

Vi fik i 2016 flere forespørgsler vedr. tagrenovering. Det er jo en bekostelig affære og antallet af tilgængelige tagsten af samme udseende mv kunne være begrænset. Derfor besluttede bestyrelsen at få undersøgt de liggende tagstens restlevetid.

Den undersøgelse var meget grundig – rapporten ligger på hjemmesiden – men konklusionen var vi meget glade for: vores tagsten har det godt og kan ligge i rigtig mange år endnu. Det betyder, at vi ved behov for tagomlægning i videst muligt omfang, skal genbruge tagstenene.

Vi betalte ca. 60000 kr. for den undersøgelse, søgte om tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen og har modtaget 20.000 kr. i tilskud.

Vedtægter:

Bestyrelsen har også i 2017 kikket på vores vedtægter, da de ikke længere passer til bebyggelsen. Vi har forsøgt at ændre på ordlyden, og fremlægger et forslag ved generalforsamlingen.

Bestyrelsen

