

## **Bestyrelsens årsberetning til Generalforsamling d. 20.marts 2019**

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 5 ordinære møder samt et ekstraordinært.

Derudover har der været en hel del mailkorrespondance og delmøder.

### **Bestyrelsens konstituering v. møde d. 09.04.18:**

Bestyrelsen konstituerede sig således:

Formand – Benedicte Arildsbo (pl.5)

Næstformand – Gustav Anker Sørensen (pl.8)

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)

Forskellige opgaver: Morten Stephensen (pl.7)

Suppleant: Casper Lytcken (pl.8)

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

### **Asfalt:**

I forbindelse med de 4 brud, der i det forløbne år har været på vandledninger på Granholmen, var der en del asfaltreparationer, som vandforsyningsselskabet NOVAFOS skulle sørge for. Pladsformændene fra pl. 3 + 4 + 5 + 6 fandt det praktisk at forsøge at få repareret de store huller i Granholmen ved samme lejlighed.

Efter mange lange forhandlinger blev arbejdet sat i gang i begyndelsen af juli. Regningen er blevet fordelt mellem beboerne på de 4 pladser. Beløbet kan fradrages på selvangivelsen, da det er en driftsudgift. Oplysningerne er sendt til de involverede beboere.

Det er blevet besluttet at forsøge at få etableret et vejlaug for Granholmen i stil med det, der er for Vejlemosevej.

Det er samtidig besluttet at se på belægninger på alle pladser i forbindelse med gennemgang af det nye forslag til plejeplan.

### **Arbejdsdage:**

Vi har haft 2 arbejdsdage: 6. maj og 4. november 2018.

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.

Derudover er det hver gang en fornøjelse at se, hvordan alle såvel store som små snakker på kryds og tværs af pladserne, mens arbejdet er i gang, og mens pølserne bliver grillet og spist.

### **Birketræer:**

Der har været henvendelser og snak om vores store birketræer ved indkørslen til Granholmen. Der har bl.a. være udtrykt frygt for, om træerne ville vælte i en storm.

En skovmand, med særlig forstand på store træer, har i forbindelse med udarbejdelse af forslag til plejeplan, vurderet, at de 5 meget store træer er i meget sund stand, og at der er 20-30 år tilbage i dem.

### **Byggeblade:**

Vi har i det forløbne år ikke modtaget retningslinier for, hvad vi kan og må i vores bebyggelse, men da vi mener, at der er områder/ting, det er nødvendigt at have retningslinier for allerede nu, har vi taget fat i nogle af vores byggeblade, rettet dem til og sendt dem til godkendelse i Slots- og Kulturstyrelsen.

I de tilfælde, hvor udformningen af byggebladene kræver nye tegninger, har vi aftalt med SLKS, at vi søger styrelsen om tilskud til arkitekthonoraret.

Vi har i den forbindelse søgt om tilskud til udarbejdelse af arkitekttegninger til skodder, skoddedør og gårdhavelåge. Vi har fået tilsagn om dækning af omkring det halve af den udgift, og arbejdet er nu sat i gang.

Når forslaget til byggebladene foreligger, skal de godkendes i Slots- og Kulturstyrelsen, hvorefter bestyrelsen vil forsøge at finde en snedker/tømrer, der kan give tilbud på at udføre arbejdet.

Det er altså stadig byggebladene, der er afsættet for ansøgninger til SLKS og Rudersdals Kommune

### **Bålplads:**

Efter at have passet bålafbrændingen på vores bålplads i mange år, har Poul Helge Alsbirk valgt at stoppe. Stor tak for indsatsen til Poul Helge.

Kort efter sidste arbejdsdag blev der placeret en større bunke affald fra et malerarbejde på bålpladsen. Vi skrev ud til alle, og heldigvis blev det fjernet igen en ugestid senere.

De store rødder, der allerede lå på bålpladsen før sidste arbejdsdag, og som ikke kan brænde, vil blive fjernet på regning af gartneren.

I okt. 2018 blev bålet tændt af nye energiske beboere. Svag vind fra sydvest og høj sol var udgangspunktet, men desværre udløste bål og røglugt en klage fra Fredsvej. Det gav anledning til at lede efter den oprindelige tilladelse til bålafbrænding på en dertil indrettet bålplads.

Nye regler har overhalet vores tilladelse, og den fornys ikke!!!

Vi kan få tilladelse til at afbrænde Sct. Hans bål, hvis der er 2 der vil påtage sig ansvaret for at holde det under opsyn, til det er brændt ud.

Det sætter os i en ny situation, som vi vil tage op hurtigst muligt.

**Altså: bålpladsen er lukket indtil videre!!!!**

#### **Dataforordningen:**

De nye regler vedrørende behandling af persondata strækker sig også ind over os og vores lille forening.

På vores hjemmeside har vi lagt oplysningerne om, hvordan vi skal forholde os.

#### **Facebook:**

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

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

Der har været et par forespørgsler i gruppen i det forløbne år.

#### **Gartner:**

Kontrakten med gartneren søges forlænget til maj 2021. Vi er stadig meget glade for det arbejde gartneren udfører for os både ifølge kontrakten og efter aftale.

#### **Gasledninger/ gravearbejde:**

Bestyrelsen blev i efteråret kontaktet af HMNgasnet. Man skulle reparere ca. 100 meter gasledning i Parcelvejen. For at skabe så få gener for os som beboere, havde man udarbejdet en plan for arbejdet samt installeret en gasreservestation.

Alle involverede blev orienteret og alt gik efter planen.

HMNgasnet vil i løbet af foråret glatte og så nyt græs på græstrekanten ud mod Parcelvej.

#### **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. Der vil i løbet af foråret blive ændret i opsætningen for at gøre siderne mere overskuelige.

#### **Historiske huse:**

Tidligere BYFO

Vi har i bestyrelsen flere gange diskuteret, om vi bør anbefale alle at blive medlem af "Historiske Huse".

Begrundelsen for at melde sig ind, kunne være at følge og evt. påvirke det, der foregår i foreningen. Der er jo ikke mange rækkehusbebyggelser, der er fredet, så vi kunne blive "glemt eller klemt" mellem store og små herregårde og slotte. Fx ønsker nogle herregårdsejere en ændring i forhold til fritagelse for grundskyld.

Man kan stadig være medlem på 2 måder: "passivt" medlem koster 500 kr. pr. år, og hvis man vil udnytte foreningens forfald-pr-år system betaler man 1300,-kr om året samt en en-gangs-opmåling på 11.500 kr.

### **Kloakker/vand:**

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

Kommunen har ikke, som forventet, etableret en større pumpe eller udvidet kloakrørene i 2018, for at forhindre oversvømmelser i forbindelse kraftige regnskyl. Det har vist sig, at kloakarbejdet i vores del af kommunen vil være et meget mere omfattende end først antaget.

Vi vil arbejde videre med sagen.

Sådan skrev vi i 2018:

*Der har i årets løb været flere brud på vandværk 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.*

Det har været et tilbagevendende punkt på alle vores dagsordner, bl.a. fordi der viser sig, at det ikke er alle stophaner, der virker, og der kan være steder, hvor man måske har sluttet en vandtilførsel til en anden hane.

Vi arbejder stadig på sagen og regner med, at der i 2019 vil være en plan over vores stophaner at finde på vores hjemmeside.

### **Ladestik til el-biler:**

I forbindelse med tidligere ansøgninger og forskellige anvisninger til placering og udformning af ladestik til el-biler, er et nyt byggeblad blevet formuleret og derefter godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen.

### **Maling:**

Vi har for mange år siden udarbejdet et byggeblad for malingstyper og farvekoder. Det byggeblad er blevet revideret og derefter godkendt af SLKS.

Farvekoderne skulle gøre, at vi alle kan få den korrekte farvesætning. En anbefaling i byggebladet om at benytte linolie-maling stoppes desværre af, at malerfirmaerne kun vil blande ca 10 l. ad gangen, og at man ikke kan/vil garantere for farven, da linolie tager forskelligt mod farvetilsætningen.

Oliemalingen fungerer det fint med. Men husk farvekoderne.

Vi har – i lighed med andre foreninger – en aftale om 15 % på varer købt i Flügger. Man skal bare sige, at man kommer fra Parcelgårdens rækkehuse.

### **Nye beboere i bebyggelsen i 2018:**

Laura og Per Arildsbo har overtaget Parcelvej 34A den 1. juli 2018

### **Plejeplan:**

Som besluttet ved sidste generalforsamling har vi hyret en landskabsarkitekt til at lave et forslag til en fortsættelse til vores plejeplan fra 1996 og tillægget fra 2006.

Lea Nørgaard har arbejdet på opgaven i efteråret 2018, og forslaget til ny plejeplan vil blive fremlagt til generalforsamlingen.

### **Slots-og Kulturstyrelsen:**

Bestyrelsen mødtes i juni med sagsbehandler i Slots- og Kulturstyrelsen Eva Sievert Asmussen. Vi gik en runde i vores område og så på bygninger og fællesarealer.

Vi talte om manualarbejdet, som desværre stadig ikke er i gang. Man har valgt først at lave en overordnet manual for alle fredede ejendomme, og derefter gå lidt mere i detaljer for de enkelte bygninger og områder.

I den sammenhæng spurgte vi så, om vi kunne søge om støtte til udarbejdelse af byggeblade. Det mente ESA, at vi skulle forsøge, men også her skal der søges før arbejdet sættes i gang.

På spørgsmålet om en ansøgning til SLKS skal indeholde tegninger udført af en arkitekt, var svaret:

*En beskrivelse af projektet må meget gerne være med målangivelser og /eller tegninger og foto af hvordan området ser ud nu, og hvordan det kommer til at se ud. Det er ikke et krav, at det er en arkitekttegning, men jo flere detaljer jo færre misforståelser.*

Vi aftalte desuden, at vi skal invitere SLKS til et årligt møde. Det er os, der står for at invitere.

### **Snerydning:**

De få gange, vi havde brug for snerydning og saltning i 2018, var der stor tilfredshed med. Ordningen med, at vores gartner har det hverv, fortsætter derfor.

### **Sociale arrangementer**

Fastelavn: Vi håber, at der også i år er energiske beboere, som står klar ved bålpladsen søndag d. 03. marts. med tøndes, fastelavnsboller og slikposer ligesom de gjorde i februar 2018. Der var ligesom de foregående år omkring 50 udklædte børn, der slog katten af tøndes i Nordskoven.

### **Tagreovering:**

Der har været flere forespørgsler i årets løb om, hvordan SLKS stiller sig til tagreovering. Vi har fået en overordnet vejledning, men samtidig anbefaler SLSK, at den enkelte ejer ansøger om det, som passer ham, og at SLKS så tager stilling i den enkelte sag.

Disse sider er kun til orientering, da der har været forespørgsler om, hvor man kan finde oplysninger om, hvordan man skal forholde sig.

---

## **Fra Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside:**

<https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/bygningsarbejder-paa-fredede-bygninger/>

## **Ejer af et fredet hus? - du har en særlig rolle**

De fleste anser det for et stort privilegium at eje eller bo i et fredet hus. Ofte rummer ejendommen særlige kvaliteter, der gør den ekstra interessant at bo i.

Du har som ejer og bruger en vigtig rolle. Som ejer af fredet bygning er man også forvalter af kulturarv. Målet med at frede en bygning er jo at bevare og sikre mest muligt af bygningens værdier for eftertiden.

Derfor har du som ejer pligt til at holde din bygning i forsvarlig stand. Du er altid velkommen til at hente råd og vejledning hos styrelsen, så du i forbindelse med vedligehold, udvikling eller ændringer af bygningen får faglig rådgivning om hensigtsmæssige materialer og metoder.

## **Ikke et museum**

En fredet bygning er ikke et museum, men det er vigtigt at fastholde eller styrke bygningens særlige kvaliteter og særpræg, når der skal ske ændringer. Vi taler om bevaring af bygningens bærende fredningsværdier.

Med den rigtige rådgivning og vejledning er det ofte muligt at tilpasse en ny funktion eller nutidig komfort i en fredet bygning uden at gå på kompromis med de bærende fredningsværdier.

## **Ændringer kræver tilladelse**

Brug og udvikling kan føre til behov eller ønsker til både udvendige og indvendige ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg inden døre til opsætning af et skilt på facaden.

Grunden til, at alle arbejder på en fredet bygning kræver tilladelse, er, at det sikre, at de ændringer, der laves på en fredet bygning, fastholder eller forbedrer fredningsværdierne. Bygningsændringer med forkerte materialer og forkert udførelse kan medføre, at en bygning mister de værdier og det særpræg, der gjorde den fredningsværdig.

Ansøgninger til om tilladelse skal ske via styrelsens byggeansøgningsskema. Skemaet sikrer, at ansøgningen er oplyst bedst muligt, bliver journaliseret korrekt og at sagsbehandlingen mere smidig.

[Ansøg om tilladelse via ansøgningsskema](#)

## Sagsbehandlingstid

Ansøgninger om tilladelse til bygningsarbejder behandles inden 3 måneder.

## Det Særlige Bygningssyn

Større og principielle byggesager vil blive forelagt for Det Særlige Bygningssyn, som er et rådgivende organ. Synet holder møder ca. 8 gange i året.

Hvis din ansøgning er af en karakter, hvor den skal forelægges bygningssynet, vil dette som regel medføre en noget længere behandlingstid.

## Underretning om bygningsarbejde på fredede bygninger

Underretning gælder ombygninger, der ikke kræver egentlig tilladelse. Underretningen skal ske for at sikre, at vi har opdateret information om fredede bygninger.

Her kan du se, hvilke bygningsarbejder du kan nøjes med at underrette styrelsen om:

1. Bygningsarbejder vedrørende nyere køkken og bad, som sker inden for de eksisterende rums afgrænsning. Ved nyere køkken og bad forstås et køkken eller bad, som er under 50 år gammelt, og som ikke stammer fra bygningens opførelsestidspunkt.
2. Bygningsarbejder som udføres i overensstemmelse med en manual for bygningen. Manualen skal være godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen og skal beskrive, hvorledes bygningsændringer må udføres.
3. Indvendig opsætning af greb til brug for personer med nedsat funktionsevne.
4. Fremføring af rør under terræn til kælder.
5. Opsætning af skilte i overensstemmelse med regler fastsat i en lokalplan, en byplanvedtægt eller tilsvarende.

Inden du klikker dig ind på skemaet, vil vi anbefale, at du har følgende materiale klar:

- Tegning og fotos af eksisterende forhold
- Tegning af forholdene efter ændringen.

[Skema for underretning](#)

## Almindelig vedligeholdelse skal der ikke underrettes eller ansøges om

Når det gælder fredede bygninger, er vedligehold mere snævert defineret i bygningsfredningsloven, end man måske normalt ville definere det. Vedligehold på fredede bygninger er eksempelvis:

- Løbende vedligeholdelse med maling af samme farve og type som eksisterende
- Kalkning i eksisterende farver

- Udskiftning af enkelte tagsten eller skifersten
- Pudsreparationer
- Fornyelse af mønninger og vindsceder på stråtage
- Almindelig indvendig istandsættelse som f.eks. malerbehandling og lakering af gulve.

**Hvis du er i tvivl, så kontakt Slots- og Kulturstyrelsen.**

---

## Ansøg om tilladelse til bygningsarbejder

---

Ansøgninger om tilladelse skal ske via styrelsens byggeansøgningskema. Skemaet sikrer, at ansøgningen er oplyst bedst muligt ved modtagelsen i styrelsen. Både små og store ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse.

[Ansøg om tilladelse](#)

---

## Ansøgning om tilskud

---

Hvis du ansøger om tilskud, skal det ske før bygningsarbejderne påbegyndes.

Du skal udfylde styrelsens budgetskeema og indsende det sammen med ansøgning om tilladelse til bygningsarbejde.

[Hent Budgetskema \(Excel\)](#)

---

## Underretning om bygningsarbejder

---

Underretning gælder ombygninger, der ikke kræver egentlig tilladelse. Underretningen skal ske for at sikre, at vi har opdateret information om fredede bygninger.

Du kan se, hvilke bygningsarbejder du kan nøjes med at underrette styrelsen om og finde skemaet til underretningen.

[Læs mere om ombygninger, der ikke kræver egentlig tilladelse](#)

---

## Afrapportering

---

Når bygningsarbejderne er færdige, skal du afrapportere til styrelsen. Afrapporteringen sker ved, at du indsender regnskab via dette skema (uanset beløb).

Vi anbefaler at fotos til afrapporteringen samles i en pdf, da det desværre kun er muligt at uploade én fil.



