

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Referat fra 2. bestyrelsesmøde 2016.

Mødet blev afholdt den 1. juni 2016 kl. 20.00 hos PJ, K 129

I mødet deltog:

Gr. 1:

Martin Angelo

Rasmus Albrink

Martin Lange var ikke mødt

Gr. 2:

Poul Juul

Jørn Ohm,

Søren Bom

Der var afbud fra Jacob Gregersen

Agenda:

1. Valg af referent:

- Poul Juul blev valgt

3. Godkendelse af referat fra 1. bestyrelsesmøde 2016

- Referatet blev godkendt

4. Opfølgning på beslutninger truffet på 1. bestyrelsesmøde

a. Status på henvendelse til Rudersdal Kommune ved. misligholdelse af levendehegn / beplantning til afskærmning af fast hegn mod Egebækvej.

- Poul Juul orienterede om henvendelsen til Rudersdal Kommune, som desværre ikke har givet noget reelt resultat. Der rettes en ny henvendelse til kommune, hvori det præciseres at Grundejerlaugets bestyrelse har drøftet sagen igen, og endnu en gang vedtaget at opfordre Rudersdal Kommune til at besigtige forholdene på stedet.

b. Status på sagen vedr. YouSee / Langkærgaard.

- Efter en grundig drøftelse af sagen – og under indtryk af sædvanlig praksis vedr. fordeling af omkostningerne når et fælles skel mellem 2 ejendomme skal reetableres, blev det besluttet at RA skal fremsende et tilbud om en fordeling af udgifterne med 50 / 50 mellem Langkærgård og Grundejerlauget. Dette tilbud fremsættes på følgende vilkår:

1. Tilbuddet er gældende i 8 dage, hvorefter det bortfalder såfremt der ikke foreligger skriftlig godkendelse fra Langkærgård.
2. Det er uden præjudice af nogen art.

5. Orientering fra legepladsgruppen

- a. Det sponserede affaldsstativ er opsat
- b. De manglende 3 brædder på taget af legetårnet er monteret

- Legepladsen vurderes nu generelt at være i god stand. Der rekvireres en slamsuger til at rense de 2 tilstoppede regnvandsbrønde på Basketball banen. (PJ)

- Der blev fremsat forslag om at afholde et børnevenligt "Skt. Hans aften" arrangement på legepladsen. Interessen undersøges via mail info og er der opbakning, lægges programmet ud på hjemmesiden. RA og SB er "tovholdere" på projektet.

7. Orientering fra Gartner og Naturplejegruppen

a. Der er pr. 04.05. 2016 brugt 65.231,- af det samlede budget på 166.600,- "afsat til arbejder uden kontrakt"

b. Der blev afholdt ekskursion på de grønne områder lørdag den 16. april 2016. Der deltog ca. 20 - 25 af Grundejerlaugets medlemmer

c. Den 30 April 2016 blev den årlige "naturplejedag / aktivitetsdag" afholdt. Der deltog ca. 25 personer fra 15 forskellige husstande.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Gartnergruppen har efterfølgende gennemført et "hækrenoveringsprojekt" mandag den 30. Maj med deltagelse af 3 – 4 aktive villaejere og 3 klyngehusejere. Dette projekt fortsættes med en 2. etape lørdag den 11. Juni kl. 09.00 – 13.00.

8. Orientering vedr. hjemmesiden

Efter en drøftelse af hjemmesidens funktion blev det besluttet at MA aftaler et møde med CPHLINK om tilpasning af de sidste detaljer. SB og JO deltager i mødet.

9. Orientering vedrørende Grundejerlauget økonomi

Diskussion om hvorledes vi får budgetopfølgningen til at fungere igen.

Efter en drøftelse af budgetopfølgningens funktion, blev det besluttet at MA sender et regneark til RA, således at der bliver mulighed for løbende budgetopfølgning.

10. Drøftelse af særlige indsatsområder for 2016:

På 1. bestyrelsesmøde nr. 1 blev det besluttet at:

Oplæg til "Højnelse af standarden på de grønne områder inden for Grundejerlaugets område" udarbejdes til drøftelse på bestyrelsesmøde nr. 2.

Gartner og Naturplejegruppen har været rundt i området og set på relevante opgaver og på ekskursion og arbejdsdag blev stemningen for forbedringer ligeledes drøftet med de fremmødte.

Der er på dette grundlag udarbejdet følgende opgaveliste til drøftelse:

- a. Fremtidig anvendelse af de gamle nærlegeplads områder - og omlægning af disse områder til de nye formål.
- b. Renovering af stierne på det centrale fællesareal. Det foreslås af der udarbejdes et projekt vedr. udlægning af "Slotsgrus" på stierne.
- c. Opsætning af gelænder ved trapperne på stierne ned mod rideskolen / engen.

Godkendt som grundlag for det videre arbejde. Fortsat renovering af hækkene omkring legepladsen tilføjes som indsatsområde.

- d. Oplæg til "Bevaring af klyngehusbebyggelsesens helhedspræg"

Der forelå følgende sagsfremstilling til mødet:

Udkast til retningslinier, der skal sikre at det oprindelige karaktergivende helhedspræg af klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken bevares i fremtiden.

1. Klyngehusenes baggrund og historie.

Arkitekterne Poul Ammentorp og Peer Haubro fremsendte under byggesag 710/69 på vegne af Bikuben Bolig Fond en ansøgning til Søllerød Kommune om tilladelse til at opføre 110 klyngehuse på matr. 3a af Holte. Aktuell adresse er i dag Kikhanebakken og Ørnebakken.

Som et led i byggesagsbehandlingen blev der indhentet en udtalelse fra Søllerød Kommunes facadekonsulent, arkitekt Udsen (formentlig arkitekt m.a.a. Bertel Udsen). Denne skriver i udtalelse af 2. februar 1970 følgende:

"Jeg mener at det vil være bedre om træbeklædningen kommer til at stå mørktimprægneret i stedet for som foreslået grågrønne, dels for kontrastvirkningen mod de gule mursten og dels fordi der arbejdes med både 120 cm. og 240 cm. brede elementer, hvis rammer er sortimprægnerede og ikke altid i en arkitektonisk bevidst takt"

Den 9. marts 1970 blev byggesagen meldt færdigbehandlet og byggetilladelse ville blive afsendt når der var underskrevet en deklARATION vedr. bebyggelsesens fremtidige regulering.

Den 4. april 1970 blev der tinglyst en deklARATION: "DeklARATION for Holte Avlsgårdes Jorder". DeklARATIONen indeholder i afsnit 6.4 følgende bestemmelse:

"Opmærksomheden henledes på, at eventuelle ønsker om ændring af farver og materialer, som er godkendt i forbindelse med byggeandragendet og byggetilladelsen ikke må foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse uanset tidspunktet for bygningens opførelse".

I deklARATIONens afsnit 11.2 er der endvidere følgende bestemmelse:

"Påtaleberettiget er Rudersdal Kommunalbestyrelse, der også skal være berettiget til at give mindre betydende dispensationer fra servitutbestemmelserne, såfremt karakteren af det kvarter, der søges skabt gennem servitutbestemmelserne, ikke derved ændres".

Der er efterfølgende stiftet et Grundejerlaug, som blandt andet har som formål at varetage medlemmernes interesser, herunder specielt for klyngehusene ved:

- at påse at den udvendige reparation og vedligeholdelse af de til bebyggelsen hørende 110 klyngehuse, således at bebyggelsen fremtræder som en velholdt enhed, og
- at sikre at bebyggelsen stedse fremtræder som en helhed derved at bygningsændringer, opsætning af hegn, skur m.v. ikke ændrer denne helhed i strid med de på ejendommene lyste deklarationer.

Der er således allerede ved bebyggelsens opførelse vedtaget et administrativt grundlag til at sikre dens bevaring i fremtiden.

2. Klyngehusene i 2016

Den bebyggelse, der blev givet tilladelse til at opføre i 1970, er en klyngehus- / gårdhavehusbebyggelse med 110 huse opført i ét plan med built up tag. Bebyggelsen fremtræder udvendigt som en helhed med sorte, profilerede sternbrædder, facader i gule mursten og sorte facade- og vinduespartier med brystninger af hvide eternitplader. Bebyggelsen er nu ca. 45 år gammel og der er et stigende behov for renovering og fornyelse af blandt andet de udvendige bygningsdele, der skaber bebyggelsens oprindelige helhedspræg.

Der er afholdt et møde om sagen med repræsentanter for Rudersdal Kommune, Byplan den 29. januar 2016. Konklusionen på dette møde er af kommunens repræsentanter formuleret således:

- *"Det er byplans vurdering at klyngehusene / gårdhavehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken fremstår som en meget fin og sammenhængende bebyggelse. Den har en stærk fremtræden med gule murflader, flade tage, sorte facade- og vinduespartier og fine detaljeringer af sternbrædder og andet. Byplan vil i sin byggesagsbehandling gerne være med til at sikre denne fremtræden".*

Bebyggelsen er ikke af Rudersdal kommune udpeget som bevaringsværdig efter de kriterier, der ligger i SAVE metoden, og det vurderes derfor at være for ambitiøst at forsøge at få alle bebyggelsens originale udvendige detaljer bevaret. Dette vil kræve et mere omfattende administrativt arbejde, end bebyggelsens generelle arkitektoniske kvaliteter berettiger til.

3. Den fremtidige indsats for bevaring af klyngehusenes helhedspræg

Den fremtidige indsats for at bevare bebyggelsens oprindelige karakter og helhedspræg foreslås derfor principielt begrænset til alene at omfatte bygningsdele, der er helt eller delvist synlige fra bebyggelsens stamveje, boligveje, stier og fællesarealer og som derfor skaber bebyggelsens helhedsindtryk.

For følgende bygningsdele gælder derfor at::

1. Murflader, gårdhavemure, gavle og skorstenspiber skal fremtræde i gule mursten med farve, struktur og fuger så tæt på de oprindelige sten som muligt.
2. Sternbrædder, der skal udføres i massivt og uhøvlet træ med samme profilering som de oprindelige sternbrædder.
3. Rem skal fremstå i sortmalet, massivt og høvlet limtræ
4. Plankeværker mellem carport og gårdhave skal fremstå i sortmalet massivt træ.
5. Alle synlige bygningsdele i carport tag skal være af sortmalet træ
6. Flade tage skal være udført med sort pap.
7. Såfremt flade tage efterisoleres skal oprindelig højde og profilering på stern bibeholdes og efterisolering afsluttes i flugt med yderside af rem

8. Hæve- skydedørspartier, facadepartier m.v. skal fremstå i sort farve med brystninger i sort / hvid farve. (Alu / sortmalet metal accepteres).
9. Afdækninger på gårdhavemure, sternbrædder m.v. udføres af zinck
10. Ovenlys (nærmere regler for højde over tagflade og max. længde og bredde fastlægges)

Der udarbejdes byggeblade for de enkelte bygningsdele og det endelige info og administrationsgrundlag skal godkendes af Rudersdal Kommune / Byplan.

Beslutningsforslag:

Den fremtidige indsats for at bevare bebyggelsens oprindelige karakter og helhedspræg foreslås derfor principielt begrænset til alene at omfatte bygningsdele, der er helt eller delvist synlige fra bebyggelsens stamveje, boligveje, stier og fællesarealer og som derfor skaber bebyggelsens helhedsindtryk.

- Beslutningsforslaget blev godkendt og fremsendes til udtalelse ved Byplan ved Rudersdal Kommune – sagsbehandler Lone Wille Jørgensen.

Der var enighed om, at der kan købes bistand til udarbejdelse og opsætning af det endelige info materiale med konkrete byggeblade og tekniske beskrivelser.

Tillæggsdagsorden:

Materiale er udsendt den 28. Maj 2016.

Punkt 10:

Rudersdal Kommune har den 13. Maj 2016 fremsendt forslag til "Arkitektur og Bevaringspolitik for Rudersdal Kommune" til Grundejerlauget og bedt om evt. kommentarer. Frist for indsendelse af kommentarer er den 28. Juni 2016.

- Det fremsendte materiale og den tilknyttede proces – og tidsplan blev drøftet. Der lægges info om sagen på hjemmesiden med frist for Grundejerlaugets medlemmer til den 20. Juni for fremsættelse af kommentarer til sagen.

Punkt 11:

Henvendelse fra Lone Drejet, K 93 vedr. "opmagasinering af ting og sager" i åbne carporte"

- Henvendelsen blev drøftet. Der var enighed om problemet – men også at en carport er et privat område, hvor det kan være vanskeligt at regulere hvad den enkelte ejer må.

Det blev besluttet at SB udarbejder Info materiale om problemstillingen til hjemmesiden under titlen: *"Se på din carport med din nabos øjne"*

12. Eventuelt

- RA oplyste at der lægges støjdæmpende asfalt på den sidste motorvejsstrækning i indeværende år.

- RA orienterede om at Rudersdal Kommune har igangsat arbejdet med at omlægge fortov og lægge ny asfalt på stamvejen på Ørnebakken.

- Gartneren rykkes for ukrudts- og myrebekæmpelse på fortovene i villaområdet og på de flisebelagte stier i klyngehusområdet.

13. Næste møde

- Bestyrelsesmøde nr. 3 flyttes fra den 7. September til den 8. September 2016. Mødet afholdes hos JO på Ø 48.

Der er desværre afbud til dette møde fra PJ på grund af allerede aftalt ferie i Norge.

Med venlig hilsen

Martin Angelo / Poul Juul (referent)