

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

06-10-2016

Referat, 3. bestyrelsesmøde 2016.

Mødet blev afholdt den 22. september 2016 kl. 20.00 hos JO, Ø 48

Deltagere:

Gr. 1:

Martin Angelo

Rasmus Albrink

Martin Lange, (fraværende)

Suppleant, (fraværende)

Gr 2:

Jørn Ohm

Søren Bom

Jacob Gregersen

Poul Juul

1. Valg af referent.

- **Poul blev valgt**

2. Godkendelse af referat fra 2. bestyrelsesmøde 2016

- **Referatet blev godkendt**

3. Opfølgning på beslutninger truffet på 1. bestyrelsesmøde

3.1 Status på henvendelse til Rudersdal Kommune ved. misligholdelse af levendehegn / beplantning til afskærmning af fast hegn mod Egebækvej. - PJ oplyser at ejeren har igangsat oprydning i det levende hegn mod Egebækvej

Beslutning: Det levende hegn er nu fældet på en længere strækning og det må forventes at der bliver plantet et nyt hegn i overensstemmelse med de gamle "Søllerød standarder". Sagen henlægges i Grundejerlaugets regi.

3.2 RA orienterer om status på sagen vedr. YouSee / Langkærgaard.

- **Sagen er afsluttet med at grundejerlauget har betalt kr. 4.400,- og YouSee har betalt kr. 4.400,- til dækning af omkostningerne ved at opsætte nye skelpæle.**

3.3 MA orienterer om møde med CPHLINK vedr. tilpasning af de sidste detaljer

- **Der arbejdes på sagen og MA orienterer om resultatet på næste bestyrelsesmøde.**

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

06-10-2016

3.4 Budgetopfølgning. MA sender regneark til RA, så der bliver mulighed for budgetopfølgning
- **Budgetopfølgningen gav ikke anledning til bemærkninger. Der konteres fremover efter en fælles kontoplan. MA har fremsendt en kontoplan til PJ og RA. PJ gennemgår gartnergruppens bilag for 2016 og fremsender dem til MA / RA med påførte kontonumre.**

3.5 SB udarbejder info materiale om problemet med opmagasinering i carporte - "Se på din carport med din nabo's øjne

- **SB arbejder videre med sagen og orienterer herom på næste møde.**

4. Orientering fra legepladsgruppen - RA orienterer.

- **Intet at bemærke vedr. legepladsens drift. Der er fremsat et forslag om at etablere en trampolin i en udgravning i den eksisterende jorddyngge på sidearealet til fodboldbanen. RA undersøger prisniveau, lovkrav m.v. til forelæggelse på næste møde.**

5.1 Bevaring af Klyngehusenes oprindelige fremtræden

Det oplæg, der blev godkendt på 2. bestyrelsesmøde er fremsendt til Rudersdal Kommune, der har svaret således:

"Kære Martin Angelo og Poul Juul,

Tak for det tilsendte uddrag fra bestyrelsesmøde nr. 2 - 2016 i Grundejerlauget Holte Avlsgaard.

Vi har drøftet jeres ønske om at afgrænse opgaven med udarbejdelse af byggeblade, så de alene kommer til at omfatte bygningsdele, der helt eller delvist er synlige fra bebyggelsens stamveje, boligveje, stier og fællesarealer.

Vi finder det sympatisk at give de enkelte boligejere mulighed for at arbejde med andre detaljer i de gårdrum, der ikke kan ses fra omgivelserne, men er samtidig bekymrede for bebyggelsens helhedsindtryk, hvis de synlige partier i gårdrummene får andre farver end den gennemgående sorte farve.

Den sorte farve har stor betydning for udtrykket af den samlede bebyggelse. Det er derfor vores anbefaling, at den sorte farves betydning beskrives nærmere i byggebladene og at det anvises, at der i de gårdrum, der på grund af terrænforhold er synlige fra forbipasserende og naboer, kun arbejdes med sorte farver til synlige træpartier samt synlige vindues- og dørrammer."

Det anbefales bestyrelsen:

at Bemærkningerne fra Rudersdal Kommune følges og indarbejdes i de endelige byggeblade.

Beslutning: Godkendt

at Der kan indhentes et tilbud fra et privat arkitektfirma på udarbejdelse af et oplæg til de endelige byggeblade så de kan være klar til næste generalforsamling.

Beslutning: Godkendt

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

06-10-2016

5.2 BYG ERFA servicefunktion for klyngehusejere.

Beslutning: Hjemmesiden tilpasses så den kan rumme en "BYG ERFA" funktion og der arbejdes videre med sagen (SB) til næste møde.

6. Oplæg til kvalitetsløft i området.

På generalforsamlingen i foråret 2016 blev der fremsat forslag om et kvalitetsløft på Grundejerlaugets grønne områder, og bestyrelsen har derfor besluttet at udarbejde et oplæg til projektet til fremlæggelse på næste generalforsamling.

Gartnergruppen fremlagde nedenstående oplæg til bestyrelsens behandling:

Kvalitetsløft projekt for Grundejerlauget Holte Avlsgaards grønne områder

Kvalitetsløft projektet opdeles principielt i 2 opgavetyper, der i det følgende benævnes delopgave 1. og 2.

1. En generel forbedring af den almindelige vedligeholdelses standard på de grønne områder.

I villaområdet har der været et problem med vedligeholdelsen af de nye fortove. Der ikke blev holdt fri for ukrudt og angreb af myrer i tilstrækkeligt omfang. Bestyrelsen besluttede derfor at lade fællesskabet (grundejerlauget ved gruppe 1) overtage denne opgave og betale gartneren for at behandle fortovene. Det har i indeværende år vist sig at være en god beslutning som der er stor tilfredshed med.

Erfaringen herfra er at ønskes der et kvalitetsløft på vedligeholdelsen kan det være nødvendigt at lade fællesskabet overtage de vedligeholdelsesopgaver, der tegner standarden i klyngehus området. Der tænkes her på de private parkeringsarealer (der ligger på grundejerlaugets areal), afstikning af græskanter m.v. langs både de private parkeringsarealer og grundejerlaugets flisebelagte stier. m.v.

Det må også konstateres at det kun er en forsvindende lille del af beboerne der er aktive på de fælles arbejdsdage, der har været afholdt de sidste 3 år. Det tyder også på at der er mest stemning for at "betale sig fra den almindelige vedligeholdelse".

Som grundlag for et kvalitetsløft bør der tages en drøftelse af det kvalitetsniveau, der fremover skal gælde for pleje af de enkelte del- elementer.

1.1. Klippede Ligusterhække i "kulturpark området" i villabebyggelsen

Ligusterhækkene er et markant element i det centrale "parkkultur" område. Hækkene bør fremstå velplejede og med stramme, lige linier på såvel side som højde. Hækkene klippes 2 gange årligt og der foretages årligt en grundig udrensning af hækkene for invasiv beplantning, brændenælder og andet ukrudt. I forbindelse med udhugning af den invasive beplantning pensles de tilbageværende rodstød med et egnet middel for at hindre nye skud.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

06-10-2016

Efter en 3 års periode med "etableringsomkostninger" til denne standardforbedring, forventes det at driftsudgifterne vedr. hækkene vil falde til det eksisterende niveau.

1.2. Grusstier i "kulturpark området" i villabebyggelsen

De eksisterende "trådte stier" i græsplænerne omlægges til stier opbygget med lerholdigt "slotsgrus", som er specielt udviklet til stierne i blandt andet Fredensborg slots park. Herved undgås det også at større sten fra den nuværende grove grus ødelægger gartnerens plæneklipper – eller bliver slynget ind i de tilgrænsende villaers termoruder.

1.3. Klippede græsplæner i "kulturpark området" i villabebyggelsen og internt i klyngerne i klyngehusbebyggelsen

Plænerne renses for bredbladet ukrudt, gødes og klippes intensivt til en standard som græsplænerne ved f. eks. Louisiana i Humlebæk. Muldvarpe og mosegrise bekæmpes på disse græsplæneafsnit.

1.4. Klippede græsplæner i naturområderne mod engen og rideskolen

Plænerne er af landskabelig karakter og vedligeholdes ekstensivt.

1.5. Kanter omkring flisebelagte områder i klyngehusbebyggelsen

Kanter langs parkeringspladser, stier m.v. stikkes af én gang årlig

1.6. Græs og ukrudt på flisebelagte områder i klyngehusbebyggelsen

På de private parkeringspladser, grundejerlaugets stier m.v. foretages der bekæmpelse af græs, ukrudt, alger og myrer én gang årligt.

1.7. Chausse stens belagte overkørsler fra stamveje til boligveje

På de chausse stens belagte overkørsler foretages der bekæmpelse af græs, ukrudt, alger og myrer én gang årligt.

1.8. Fortove i villaområdet

På fortovene i villaområdet foretages der bekæmpelse af græs, ukrudt, alger og myrer én gang årligt.

1.9. Rosenbeplantninger langs klyngehusgavle og passager

Beskæres og invasive træer og buske udhugges hvert 3' år. Rodstød efter fjernet beplantning pensles med et dertil egnet middel. Der gødes og afdækkes med flis i et lag på ca. 15 cm.

1.10. Randzonebeplantning med naturkarakter mod rideskolen og engen

Der foretages en ekstensiv pleje med løbende udtynding og fældning af træer, der er blevet for store med efterfølgende nyplantning, således at beplantningen har en naturlig skovkarakter, der indgår i et harmonisk samspil med de øvrige skovbryn omkring Søllerød naturpark.

1.11 De grønne kiler imellem klyngerne

På fællesarealer, der ikke er inddraget til "godkendt privat brug" foretages en ekstensiv pleje med løbende udtynding, bekæmpelse af bl.a. brombær og snerler samt fældning af træer, der er blevet for store og/eller skygger generende. Hensigtsmæssig nyplantning udføres.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

06-10-2016

2. En specifik renovering / opdatering af udvalgte områder - som for eksempel de gamle nærlegepladser, resterne af den gamle æbleplantage, opdatering af kultur park området i villabebyggelsen med ny stibelægning, bænke og lignende.

Skal der realiseres et kvalitetsløft for de mere "nedslidte" områder som for eksempel de gamle nærlegepladsområder, kan der være behov for at få sagkyndig bistand udefra.

Denne bistand kan være i form af et lille ide' katalog, som den enkelte klynge kan hente inspiration i, hvorefter klyngen selv kan beslutte hvad der skal ske inden for en aftalt økonomisk ramme. Udarbejdelsen af et ide' katalog bør overlades til eksterne kræfter, der formentlig også vil have nemmere ved at "sælge varen" på en generalforsamling. Det kunne for eksempel være Have og Landskabstegnestuen, der arbejder ud fra Gisselfeld Kloster.

Det er 2 spændende ildsjæle / personligheder, der har skabt det helt unikke univers der kan opleves omkring Paradehuset på Gisselfeldt. Se evt. på www.gisselfeldt-kloster.dk og www.paradehuset.dk - De 2 påtager sig meget gerne også helt små rådgivningsopgaver.

Det videre forløb

Oplægget er drøftet i Gartner og naturplejegruppen, der fremsender oplægget med anbefaling til drøftelse i bestyrelsen med henblik på at få taget stilling til i hvilket omfang, der skal arbejdes videre med projektet – og i givet fald hvordan.

For begge opgave områder må gælde at det er nødvendigt at afklare beboernes interesse for sagen. Det er også nødvendigt at forholde sig til at der efterhånden er mange ældre beboere i området – især i klyngehusområdet - og at for mange af dem kan være svært at mobilisere kræfter og hjælp til at holde de belægninger m.v. som de er ansvarlige for, i en ordentlig standard.

En nærmere undersøgelse af stemningen for at lade grundejerlauget løse flere vedligeholdelses opgaver kunne være hensigtsmæssig.

Beslutning: Oplægget blev godkendt. Montering af gelænder ved 4 trapper på stierne mod engen indarbejdes i forslaget. Der må bruges kr. 10.000 til udarbejdelse af et lille "Idé katalog vedr. afsnit 2

7. Orientering fra Gartner og Naturplejegruppen vedr. drift af de grønne områder.

7.1 Forbrug pr. 16.8. 2016: 95.923,- af det samlede budget på 166.600,- der er afsat til arbejder uden kontrakt. Rest: 70.677,-

Forbrug pr. 16.8 2016: 28.925,- af det samlede budget på 40.000,- der er afsat til "veje og stier" Rest: 11.075,-

Beslutning: Taget til efterretning. Såfremt de planlagte trappegelændere kan udføres inden for rammerne af budget 2016 kan arbejdet igangsættes.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

06-10-2016

7.2 Den udførte bekæmpelse af ukrudt og myrer på fortovene i villa området har været særdeles effektiv.

Beslutning: Taget til efterretning

7.3 Der er foretaget sprøjtning mod alger / mos på alle flisebelagte stiarealer inden for klyngehus bebyggelsen. effekten vurderes efter nogen tid.

Beslutning: Taget til efterretning

7.4 Generelt fremtræder de grønne områder - med undtagelse af ligusterhækkene - pænt vedligeholdte.

Beslutning: Taget til efterretning

7.5 Der er udført et stort udrensingsarbejde på Ligusterhækken af ganske få frivillige beboere. Denne indsat er prisværdig - men desværre slet ikke nok til at sikre hækkene i fremtiden. Arbejdet med at organisere det frivillige arbejde er stort og tidkrævende og kan ikke forventes fortsat - medmindre der er nye kræfter på denne opgave. Alternativt må der afsættes betydeligt større beløb på budgettet til renovering af hækkene over en 3 års periode for at komme til bunds i opgaven og dermed undgå at hækkene skal totalt ryddes i løbet af en 5 - 10 års periode.

Beslutning: Taget til efterretning. Fremtidig udrensning af hækkene tages med i "Kvalitetsløft projektet"

7.6 Orientering vedrørende Grundejerlaugets økonomi - RA orienterer.

Beslutning: Orienteringen blev taget til efterretning. RA og PJ mødes og koordinerer kontering efter den af MA udarbejdede kontoplan

7.7 Drøftelse af særlige indsatsområder for 2016:

På bestyrelsesmøde nr. 2 blev det besluttet at der kan arbejdes videre med følgende opgaveliste:

Fremtidig anvendelse af de gamle nærlegeplads områder - og omlægning af disse områder til de nye formål.

Renovering af stierne på det centrale græs - fællesareal. Det foreslås af der udarbejdes et projekt vedr. udlægning af "Slotsgrus" på stierne.

Opsætning af gelænder ved trapperne på stierne ned mod rideskolen / engen.

Renovering af Ligusterhække på fælles arealet i villaområdet.

Beslutning: De anførte punkter er indarbejdet i det godkendte forslag til "Kvalitetsløft projektet", der er behandlet under pkt. 6.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

06-10-2016

8. Eventuelt

8.1 Inge Alstrup, K 109 og Lise Astrup, K 103 har rettet henvendelse til Grundejerlauget og gjort opmærksom på at busstoppestedet ud for den tidligere børneinstitution er nedlagt. Begge finder at dette er en betydelig forringelse af tilgængeligheden til den kollektive trafik for vores område og især en serviceforringelse for de ældre mennesker.

De opfordrer derfor bestyrelsen til at tage sagen op over for Rudersdal Kommune.

RA sender brev vedr. sagen til Rudersdal Kommune – med kopi til PJ, der orienterer Inge Alstrup og Lise Åstrup orienteres om at bestyrelsen har taget sagen op over for Rudersdal Kommune.

8.2 Gartneren er desværre sygemeldt og derfor udføres der p.t. kun "arbejder inden for kontrakt": Gartneren oplyser at der er ansat en ny medarbejder pr. 1. september 2016 og at der så igen bliver kapacitet til at udføre de bestilte - men ikke udførte arbejder.

Taget til efterretning

8.3 Som tillæg til dagsordenen var der efterfølgende udsendt en kortskitse med indtegnede "Gartneropgaver efterår 2016".

Skitsen gav ikke anledning til bemærkninger.

9. Næste bestyrelsesmøde, tid og sted.

Næste bestyrelsesmøde (med julefrokost) afholdes den 18. November 2016 kl. 18.00. MA bestiller lokale m.v.

Mødet slut kl. 22.43

Martin Angelo / Poul Juul
Formand Referent