

Formandens beretning til 52. generalforsamling

Efter vores 51. generalforsamling, som blev afholdt d. 1. marts 2022, blev der konstitueret en bestyrelsen bestående af samme medlemmer som sidste periode:

Villaerne (Gr 1)

Martin Lange K28

Jens Rasmussen, Ø67

Lars Nørgaard Ø59

Peter Sørensen, Ø57 (suppleant)

Klyngehusene (Gr.2):

Søren Bom K35 (formand)

Charlotte Klitholm K143

Susanne Heilesen K145

Søren Klitholm K139 (suppleant)

Kasserer er fortsat: Christian og Lise Hertz Ø32 (ej med i bestyrelsen)

I slutningen af denne periode har bestyrelsen på møde 8. februar 2023 konstitueret sig på ny, da Lars Nørgaard udtræder af bestyrelsen efter næste generalforsamling, og derfor er Peter Sørensen indtrådt som medlem i stedet for suppleant.

I forbindelse med konstitueringen er arbejdsdelingen i bestyrelsen fordelt således, at der arbejdes i følgende grupper med en hovedansvarlig i hhv :

Administration (kontakt til medlemmer og ekstern, vedtægter, kontakt til kommunen, hjemmeside, mv.) – Søren Bom

Økonomi (bogholderi, budgetlægning) – Martin Lange

Drift (fællesarealer, veje, legeplads, mv.) – Charlotte Klitholm

De øvrige medlemmer er fordelt i ovennævnte grupper

Alle henvendelser til bestyrelsen fra medlemmer af grundejerlauget og eksterne skal ske med skriftlig henvendelse til e-mail: bestyrelsen@holteavlsgaard.dk.

Grundejerlaugets økonomi

Grundlæggende har vi en sund økonomi vores grundejerlauget. Kontingent og medlemsregistrering styres af Lise og Christian Hertz, der har påtaget sig denne vigtige opgave, uden i øvrigt at sidde i bestyrelsen. Bestyrelsen er meget taknemmelige for Lise og Christians indsats.

På seneste generalforsamling blev det besluttet at fastholde beløbet på kontingentbetalingerne således at:

Kontingent for Gr. 1 medlemmer sættes til kr. 1.800,- pr. år, der opkræves med kr. 900,- pr. 1. januar 2023 og kr. 900,- pr. 1. juli 2023.

Kontingent for Gr. 2 medlemmer sættes til kr. 4.700,- pr. år, der opkræves med kr. 2.350,- pr. 1. januar 2023 og kr. 2.350,- pr. 1. juli 2023.

Bestyrelsen indstiller at kontingentet fastholdes.

Note: En manglende fornyelse i vores økonomihåndtering har gjort at vi først har opkrævet kontingent i februar 2023. Det har dog ikke ændret ved, at vi har en fin økonomi - og at vi følger vores budgetter.

Fællesarealer

Vedligehold af vores fællesarealer er grundejerlauget ubestridte største opgave – herunder er græsslåning en rigtig stor post. Det er derfor vigtigt, at man ikke sætter private genstande ud på fællesområderne – dette gælder også de kommunale sorteringsspande, som skal ind på egen matrikel, når det ikke er tømningssdag.

Ingen her ønsker at “lege politi”, så lad os hjælpe hinanden.

Vi er en hel del hundeejere, som huske at samle hundelorte op, så vi kan bruge arealerne til leg og ophold – især det grønne område centralt i vores grundejerlaug har været ekstra hårdt ramt af efterladenskaber.

Vintertjeneste

Det er nu igen mulighed for at beboere på private fællesveje kan få fjernet sne og saltet som del i en kommunal serviceordning. En lovændring har banet vejen for, at private firmaer dels kan stå for snerydning og glatførebekæmpelse, dels fejning langs kantsten. Med en ændring i privatvejsloven er det fra 2022 igen blevet muligt for kommunerne at tilbyde aftaler om snerydning og glatførebekæmpelse på private fællesveje.

At drive en privat aftale om vintertjeneste giver ekstra administrative opgaver og pengene skal findes i vores eget budget i Grundejerlauget - og derfor bifalder bestyrelsen, at opgaven nu kan gå tilbage til kommunen. Man må forvente at regningen flytter over på vores kommuneskat igen. Men indtil en aftale med kommunen er på plads bibeholder vi omkostningen i vores fælles budget.

Den grønne drift herunder græsslåning beskæring af træer og buske

Der kommer en gang imellem forslag fra medlemmer, som har gener fra træer på fællesarealerne, som er blevet alt for store, som skygger og rækker ind over hustage. Vi vil gerne lægge en plan for beskæring/ fældning, som også matcher budgettet. Derfor opfordres medlemmer til skriftligt at henvende sig til bestyrelsen vedrørende ønske om fremtidige opgaver – og gerne samle naboerne på stikvejen, så vi kan se på det sammen. Vi har allerede en ret lang liste med ønsker – men håber forsat, at vi med mindre budget på græsslåning, kan bruge lidt flere midler på beskæringer og evt. fældninger og genplantning.

Beskæring af vores bælte af buske er også en rigtig stor opgave, som ikke kan ske alle steder hvert år. Vi har sammen med gartneren lagt en plan, som betyder, at vi som udgangspunkt kan skære ned ca. hvert tredje år – og at der klippes ned klyngevis eller efter hvilke redskaber gartnerne bruger til de forskellige opgaver. Hvis man ikke vil vente eller har ønske om at klippe ned selv – så er det vigtigt, at man selv fjerner afklip og holder buskene i en højde på mellem 120cm og 200cm. Det er ikke tilladt at plante uden for egen matrikel eller opsætte fast hegn.

Med hensyn til græsslåning, som fylder rigtig meget i budgetter – så har vi i bestyrelsen indskærpet i 2021, at vi kun slår græsset inde på grundejerlaugets arealer. Der har tidligere været en praksis, hvor vi både har slået noget af det græs, som tilhører Langkærgård samt det græs, som hører til det kommunale fredet område i Søllerød Naturpark. Erfaringer fra denne periode viser, at det fungerer godt med kun at klippe langs vores egne matrikler og spor til de kommunale fællestier – og at det har kunne frigive gartnerressourcer til andre opgaver.

Hjertestartere

På generalforsamling 2018 blev det besluttet at opsætte to nye hjertestartere. Grundejerlauget har pt. leaset to hjertestartere fra Falck, som er placeret midt på Kikhanebakken og ved indgangen til Ørnebakken. De har ikke været i brug til hjertelungeredning indtil videre – men hvis det bliver nødvendigt, er det vigtigt, at der også er hjerteløbere, som kan hjælpe til. Se mere om, hvor hjertestarterne er placeret og læs mere om, hvordan du evt. bliver hjerteløber på www.hjertestarter.dk.

Efter at hjertestarterne er sat op har nye ejere af Ørnebakken 4 ønsket, at hjertestarteren omplaceres eller nedtages, da der trækkes strøm fra ejendommen. Bestyrelsen anbefaler, at hjertestarteren opsiges hos Falck og nedtages. Der har endnu ikke været brug af hjertestarterne og bestyrelsen vurderer at den hjertestarter, som vi har på Kikhanebakken er tilstrækkelig.

Hjemmeside

Bliver løbende teknisk vedligeholdt – og bliver opdateret et par gange årligt – fx med nyheder og referater. Det er derfor vigtigt, at man tilmelder sig nyhedsbrevet – hvis man ikke allerede har gjort det.

Legepladsen

Det er bestyrelsen, som vedligeholder legepladsen, så hvis der er fejl og mangler, så skriv til bestyrelsen. Hvis man har lyst til at give et nap med til dette, så er det meget velkomment. Affaldsspandene bliver ikke tømt – så bestyrelsen anbefaler, at undersøge om de kan fjernes og at gæster selv tager deres affald med.

Ny bevarende lokalplan

Vores 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken i Gl. Holte får i 2023 en ny lokalplan, der kan sikre en sammenhængende og harmonisk bebyggelse.

Der har været en længere høringsperiode – hvor bestyrelsen har været i en god og grundig dialog om bl.a. om deklarationer, således at der ikke bliver forskellige regelsæt mellem villaejere og klyngehusejere. Men grundlæggende vil den nye lokalplan sikre renovering og vedligeholdelse af klyngehuse sker på en måde, som bevarer bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter.

I bebyggelsen er de arkitektoniske kvaliteter bundet op på få, men stærke virkemidler, materialer og farver. De gule mursten og det sorte træværk har stor betydning for det helhedsindtryk, som den samlede bebyggelse danner.

Når lokalplanen er endelig godkendt i løbet af efteråret, vil bestyrelsen se nærmere på, hvordan den afspejles i grundejerlauget vedtægter – så vi evt. kan få det på generalforsamlingen i 2024 eller til en ekstraordinær generalforsamling før.

Novafos

Novafos har siden efteråret arbejdet med at skifte vores hovedvandledning i hele vores område. Grunden til at vandledninger skal skiftes er, at de er nedslidte og der har de seneste år være flere nedbrud.

Novafos er startet på Ørnebakken – og rykker videre til Kikhanebakken. Bestyrelsen har holdt møder og besigtigelse med Novafos og deres udførende entreprenør Nordkysten – og mødet med dem har været meget professionelt. Der ligger foto-dokumentation før arbejdet og bestyrelsen deltager både i en såkaldt afleveringsforretning og en 1 års gennemgang. Så hvis man ikke er tilfreds med arbejdet – eller er usikker på kvaliteten, så skriv til bestyrelsen, så vi kan tage det med i 1 årsgennemgangen.

Når arbejdet er i gang, får man direkte besked fra Novafos om deres arbejde og I opfordres til melde jer til deres SMS-service via deres hjemmeside:

<https://novafos.dk/selvbetjening/faa-besked-paa-sms-eller-e-mail>

Lind og Risør

Byggeriet af de 4 nye parcelhuse er stadig i gang - og der er ingen tvivl om at det har givet gener for naboerne til byggeriet. Bestyrelsen er fin dialog med Lind og Risør og de holder stadig ved, at de vil udbedre de skader, som de har forårsaget på vores fælles vejstykke. Det er dog ikke blevet mindre kompliceret af at Novafos har arbejdet med udskiftning af vandledninger.

Vejbrønde og kloakker

Der opstår en gang imellem problemer med vores vejbrønde (som afvander vores veje) og her har vi et fælles ansvar for vedligehold. Hvis der går hul på rørene, er det en større udskrivning (omkring 40.000kr), at få den udbedret. Derudover kan blade og sand fylde vores brønde op - dog vil Novafos ekstraordinært suge vores vejbrønde ifm. med deres arbejde.

Der pågår en del debat i kommunen om, at vand inde fra huset og regnvand skal ledes til to forskellige rør. Det betyder, at regnvand og spildevand på grunden adskilles (separeres). Heldigvis har vores huse allerede separatkloakering og der kommer ikke udgifter til denne omdannelse i vores område.

Mht kloakkerne, som håndterer spildevand fra vores huse, her har vi fået spørgsmål, hvem der har ansvar for vedligehold - og svaret er her at alt hvad der har med kloak, vand, mv. er op til den enkelte husejer at vedligeholde indenfor egen matrikel. Men da vi flere steder i vores klyngehusbebyggelse har kloakbrønde, som samler fra flere huse, kan man være nødsaget til at sende en kloakmester ind til naboen for at få afhjulpet sit evt. problem, hvis brønden ligger her. Hvis problemet i kloakken ligger uden for de matrikulerede ejendomme er det Novafos og dermed kommunen, som man skal henvende sig til.

Fjernvarme

Alle husejere med gas- eller oliefyr har ved udgangen af 2022 fået klar besked fra kommunen om udrulning af fjernvarme. Med udgangspunkt i Norfors forslag til udbygning af fjernvarme skal Rudersdal Kommune nu yderligere konkretisere, hvordan Norfors udbygningsplanerne skal realiseres frem mod 2030, samt hvordan naturgassen kan udfases i områder, der ikke forventes fjernvarmeforsynet i nærmeste fremtid. Norfors' og Holte Fjernvarmes udbygningsplan er blevet fremlagt på informationsmøder i efteråret – og her ligger vi som et af de første områder, der kan få tilbudt fjernvarme. Vi skal dog ikke forvente fjernvarme i de nærmeste par år - da det kræver en hel del forberedende projektarbejde, udbud og ikke mindst anlæg af rør.