

Formandens beretning til 54. generalforsamling

Efter vores 53. generalforsamling, som blev afholdt d. 7. marts 2024, blev der konstitueret en bestyrelsen bestående af medlemmerne:

Villaerne (Gr 1)

Peter Sørensen, Ø57 (formand)

Jens Rasmussen, Ø67 (driftgruppen)

Klyngehusene (Gr.2):

Ole Evan, Ø12, Næstformand

Stig Østrup-Møller, K47 (driftgruppen)

Tina Ege, K103 (driftgruppen)

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

Ligeledes hjælper Martin Lange K28 med udarbejdelse af regnskab og økonomi

I forbindelse med konstitueringen er arbejdsdelingen i bestyrelsen fortsat 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.) – Formand + næstformand

Økonomi (bogholderi, budgetlægning) – Formand + hjælp fra Martin Lange ifbm. regnskab/budget.

Drift (fællesarealer, veje, legeplads, mv.) – Jens Rasmussen, Stig Østrup-Møller og Tina Ege.

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 i vores grundejerlaug. Kontingent og medlemsregistrering styres af Lise og Christian Hertz, der har påtaget sig denne vigtige opgave, uden i øvrigt at sidde i bestyrelsen. Regnskab og Budgetlægning har vi hjælp fra Martin Lange der tidligere var aktiv i bestyrelsen. Bestyrelsen er meget taknemmelige for Lise og Christians indsats, samt hjælpen fra Martin Lange. Vi opfordrer alle i foreningen til at få kontingentbetalingerne tilmeldt betalingservice, så vi undgår unødigt administration i form af rykkere.

På seneste generalforsamling 7. marts 2024 blev det besluttet at øge kontingentet med ca. 10% så kontingentbetalingerne fremadrettet ser således ud:

Kontingent for Gr. 1 medlemmer blev sat til kr. 2.000,- pr. år, der opkrævedes med kr. 900,- pr. 1. januar 2024 og kr. 1000,- pr. 1. juli 2024

Kontingent for Gr. 2 medlemmer blev sat til kr. 5.200,- pr. år, der opkræves med kr. 2.350,- pr. 1. januar 2024 og kr. 2.600,- pr. 1. juli 2023.

Opkrævningen blev besluttet reguleret fremadrettet fra 1. juli betalingen.

Fællesarealer

Vedligehold af vores fællesarealer er grundejerlauget ubestridte største opgave – herunder er græsslåning en rigtig stor post på budgettet. 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 i bestyrelsen ønsker at "lege politi", så lad os hjælpe hinanden.

Den grønne drift herunder græsslåning, beskæring af træer og buske mm.

Vi har i løbet af 2024 igen skiftet gartner i det den tidligere gartner Faunus var gået fra 15 til 5 mand i løbet af året og ikke virkede til at kunne klare opgaverne hos os.

Græsslåningen i 2024 har ikke været super god og ikke levet op til bestyrelsen forventninger til samarbejdet med gartneren. Ligeledes har der manglet kapacitet til at gå i gang med nogle af de andre store opgaver som har været på tegnet brættet, hvorfor det blev valgt at opsige samarbejde hen mod slutningen af sæsonen 2024.

Bestyrelsen har derfor indhentet nye tilbud hos 3 gartnere og hen mod slutningen af 2024 valgt at gå videre med Kjærgård Anlægsgartner firma, som er et større firma med store maskiner, større bemanning og meget rimelige priser i forhold til hvad vi har været vant til. Dette samarbejde har vi store forventninger til og det har allerede på den relativ korte tid vi har været i gang med Kjærgård vist sig at gøre rigtig godt.

Igennem de seneste mange år har naturen taget en stor del af de oprindelige græs arealer i klyngerne. Der har været mange større selvsåede træer og generelt har der i en del år kun været mindre vedligehold af slugterne ned imod rideskolen, specielt de 2 første slugter mellem klynge A+B og mellem klynge B+C. De 2 slugter var mere eller mindre gået i skov med mange større og mindre selvsåede træer, samt et tæt buskas.

Det har i nogle år været på bestyrelsens liste over de dele af grønne områder som der skulle gøres en ekstra indsats ved. Det er nu blevet muligt med den netop gennemførte kontingentstigning 2024 og der kan gennemføres en betydelig oprydning (nulstilling) og senere genetablering af disse slugter forventeligt uden brug af ekstra finansiering udover det driftbudget bestyrelsen har lagt op til. Dette arbejde er gået i gang i efteråret 2024 og videre ind i 2025 jf. nyhedsbrev 2024. Det vil være et pågående arbejde som kommer til at foregå henover nogle år. Vi forstår de husejere som er berørt af dette arbejde og den tid som kommer til at gå med genplantning, inden området igen kommer til at fremstå pænt og ordentligt. Vi håber forståelse og på at alle gæster i området vil vise hensyn i den kommende tid.

I forbindelse med rydning, hvor der også vil blive rodfræset, sået græs og genplantet, så har bestyrelsen også fundet ødelagte kloakdæksler/brønde som nu er repareret af os + kommunen (afhængig af ansvar).

I forhold til hækkeklipping har vi i løbet af 2024 strammet en del op på vores tidligere kontrakt med hækkeklipperfirmaet som har oppet sit arbejde gevaldigt. Vi har en meget udførlig kontrakt med billeder af god kvalitet på hvordan vores områder skal se ud. Vi har i bestyrelsen prioriteret frilægning af husmure, hvilket også vil blive prioriteret i fremtiden.

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 mm. Alle ønsker evalueres og kommer med på en liste som varetages af driftsgruppen i bestyrelsen, hvor de mest akutte og kritiske opgaver prioriteres højest og samtidig tager hensyn til den øvrige årsplan der er lavet indenfor det afsatte driftsbudget. Selve planen for området er udarbejdet ud fra gennemgang med vores nye gartner.

Medlemmer opfordres fortsat til skriftligt at henvende sig til bestyrelsen vedrørende eventuelle ønsker om fremtidige opgaver – og gerne samle naboerne på stikvejen eller i klynge, så vi kan se på det sammen. Hvis man ikke vil vente på vedligeholdelse og 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 på fællesarealer. Bestyrelsen er altid villig til at indgå i dialog om de ønsker der måtte være for at finde en løsning, der kan være til gavn for alle.

Hestefolde på engarealer

I mange år har rideskolen gjort brug af de tilstødende engarealer til heste som i sommerperioden går og græsser i indhegning. Aftalen omkring brug af engarealerne har været baseret på den daværende bestyrelse i 2013 som gav mandat til opsætning af blivende træpæle. Der har specielt i sommeren 2024 været en udvidelse af deres brug i engen, dog stadig indenfor rammerne af den oprindelig aftale, som har medført en række klager fra forskellige beboere. Dette skyldes dels udseende, men også manglende oprydning mv. af gamle pæle osv. Bestyrelsen har kigget på sagen og rettet henvendelse til Rudersdal kommune, der også har kigget ind i sagen. Bestyrelsen har ytreret ønske om, at der i fremtiden bruges "midlertidige" plastikpæle som nedtages efter sommeren brug og genopsættes når det er nødvendigt året efter. Dette som led i den genforhandling af aftalen der skal være på plads i 2025. Rideskolen har umiddelbart godkendt ændringen og det er nu op til fredningsmyndigheden at godkende.

Vintertjeneste

Bestyrelsen har i samarbejde med Søllerød Grundejerforening (FVR) gået med i en ny ordning og tegnet kontrakt vedrørende saltning og snerydning med Snevagen A/S. Vi har tegnet en såkaldt "Guld" aftale som er det højeste niveau de tilbyder når man ikke er en kommunal eller statslig organisation.

Der har i 2024 været en del "opstartsvanskeligheder" som har kostet en del tid og kræfter hos bestyrelsen. Snevagten A/S og underleverandøren har i løbet af vintersæsonen ændret deres praksis og kørselsmønstre efter vi og andre grundejerlaug har brokket os adskillige gange. Snevagten har været langt bedre til at følge op og rette op på manglende saltning/snerydning, samt mængder af salt end det tidligere firma vi havde på sagen. Vi har opnået, at blive prioriteret højere og dermed kommet før i kørselsrækkefølgen end vi var i starten, da vi er det største grundejerlaug der er med i ordningen. Vi krydser fingre for at det holder ved når vintersæsonen 2025/2026 går i gang.

Fælles veje og vendepladser

Der har været enkelte problemer på vores stikveje og vendepladser og brug af disse. Vi henleder alles opmærksom på, at det er fællesområder som primært skal bruges midlertidigt til køretøjer og lignende. Specielt i vinterhalvåret skal der være plads til snerydning hvor der

køres med store maskiner, hvorfor vi beder folk parkere i egne kørsler. Ligeledes skal der være fremkommeligt for de kommunale renovationsvogne, så alle kan få tømt affald uden problemer.

Dette gælder også i forhold til opstillede containere, jord og grusbunker mv.

Hjertestartere

Vi har i grundejerlauget én hjertestarter på kikhanebakken. Se mere om, hvor hjertestarterne er placeret og læs mere om, hvordan du evt. bliver hjerteløber på www.hjertestarter.dk.

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. Der har i 2024 ikke været kapacitet i bestyrelsen til at lave noget vedligeholdelse på legepladsen.

Novafos

Der var 1. års gennemgang med Novafos + underentreprenør den 6. september 2024, hvor hele området blev gennemgået. Der blev på gennemgangen fundet 43 punkter som skulle udbedres og som Novafos' underentreprenør Nordkysten har udbedret.

Lind og Risør

Der var den 8/5 møde med Lind og Risør (3 mand) som i starten virkede velvillige til at rette op på nogle af de ting vi påpegede, primært asfalt stykker mellem fortorv og vej. Vi har efterfølgende henvendt os, men uden resultat. Bestyrelsen regner ikke med at der kommer til at ske yderligere i sagen desværre.

Vejbrønde og kloakker

Der opstår en gang imellem problemer med vores vejbrønde til regnvand (som afvander vores veje / huse) og her har vi et fælles ansvar for vedligehold på de strækninger som ikke de centrale afledninger. Der har i 2024 ikke været konstateret fejl regnvandsbrønde, men der formentlig de kommende år være behov for gennemgang og udskiftning enkelte steder. I forhold til regnvand langs husmure i klyngehuse skal man være opmærksom på, at klyngehusene er bygget med drænrør omkring murene, som kan være tilvokset eller faldet sammen, hvorved vand ikke ledes godt nok væk fra murene og som kan give fugtproblemer.

Mht kloakkerne, skal man som klyngehusejer være opmærksom på, at man typisk deler "streng" mellem 3-4 klyngehuse og en reparation derfor kan være en delt udgift mellem ejerne af de klyngehuse som hænger sammen. Vi gør opmærksom på fra bestyrelsens side, at alle de gamle korttegninger over klyngehusene er tilgængelige på grundejerlaugets hjemmeside www.holteavlsgaard.dk, men det er også muligt at se Rudersdals kommunes

aktuelle kort her: <https://kort.rudersdal.dk/spatialmap> og her tilvælge "Bolig og byggeri / Spildevandsledninger".