
GRUNDEJERFORENINGEN "SLETTEN"

13. januar 2012

Generalforsamlingen januar 2012

Formandens beretning for år 2011

Efter sidste generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig således:

Jan Andreasson – formand og "antennekontaktperson";

Per Carøe - næstformand;

Svend Guldberg – kasserer;

Søren Bahrt – sekretær;

Lotte Jarnov – uden portefølje.

Bestyrelsen har i perioden siden sidste generalforsamling holdt 5 bestyrelsesmøder.

Som formand vil jeg takke de øvrige bestyrelsesmedlemmer for deres store indsat i året, der er gået. Tak til hele bestyrelsen for et godt samarbejde.

Det har været et roligt år set i relation til bestyrelsesarbejdet. Vægten har været lagt på at konsolidere de tiltag, som har været påbegyndt i de tidligere år.

Den opmærksomme læser af sidste års beretning, referater og notitser vil derfor nikke genkende til det meste af indholdet i denne beretning.

Fastelavn

Der blev igen i år afholdt fastelavnsarrangement, som fandt sted med sædvanlig stor succes. Et par gode fællestimer - på trods af kulden - med at slå katten af tønden for både små og store børn og forældres hjælp ved den lille tønde. Præmier til kattekonger og -dronninger samt for fantasifulde udklædninger. Bagefter slikposer, kaffe, varm kakao og fastelavnsboller – og en hyggesnak med de nye og gamle naboer. Tak til arrangørerne.

Antennen

Vi er kommet igennem året uden problemer. Vi har ikke haft reparationer og kun en enkelt udskiftning af elektronik på antennen. Vi har derfor kunnet holde vores budget for året.

Ingen ændringer i kanaludbuddet. Alle vores betalingskanaler er afviklet, således at vi kun kan modtage følgende tv-kanaler: DR 1, DR 2, DR HD, DR Ramasjang, DR K, DR Update, Kanal Hovedstaden, TV 2 og flere af de svenske tv-kanaler.

Som det fremgår af den intense informationsstrøm i medierne, overgår TV2 pr. 11. januar 2012 til betalingskanal, hvorfor denne kanal altså udgår af listen over de "gratisstationer", der umiddelbart kan nedtages fra vor fællesantenne.

Ønskes der flere kanaler, må dette ske på individuel basis, f.eks. Boxer-tv, TDC Home-trio eller egen parabolantenne.

GRUNDEJERFORENINGEN "SLETTEN"

Såfremt der opsættes egen parabol eller antenne, skal man være opmærksom på, at denne skal placeres på en sådan måde, at den ikke kan ses ude fra vej/sti eller nabo-haven. Med andre ord skal den sidde under plankeværket.

Generalforsamlingen 2011 gav udtryk for, at man ønsker, at bestyrelsen skal følge op på forudsætningerne for at nedlægge antenneforeningen.
Spørgeskema med henblik på at indhente konkret viden om de enkelte medlemmers situation/ønsker vedlægges.

Private fælles veje

Vi fik ny belægning på de private fællesveje i 2010, så vort "udestående" med kommu-nen er afsluttet. Vi skal derfor selv i fremtiden betale for reparation og vedligeholdelse af vores private fællesveje.

Husk, at i fremtiden er det os selv, der skal vedligeholde vejarealet, herunder lugning langs fortovskanter og kantstene samt omkring brønddæksel og riste, for at undgå ska-der på vejbelægning. Vi skal også tænke frem i tiden, for selvom der ligger en ny be-lægning i dag, så slides denne også ned og skal udskiftes i fremtiden. Ved en indsats fra hver enkelt kan vi selvsagt udskyde denne udgift.

Mange steder på de private fællesveje er der tydelige lunger i fortovene sådan ca. ½ - 1 meter inde. Ses tydeligt i vådt vejr. Der er nok ingen tvivl om, at der er tale om trykska-der som følge af parkering med det ene hjulpar oppe på fortovet.

Budskabet her er ikke, at det vist nok ikke er tilladt at parkere på fortovet, men derimod en opfordring til i egen interesse at ændre vane for at undgå, at skaderne bliver endnu større, nu med det våde vejr, hvor vægten af hjulene får lettere ved at trykke det gen-nemvædede underlag endnu mere sammen.

Vi minder om, at vi i princippet er ansvarlige for hver vore vej- og fortovsstykker. Lad os prøve at undgå, at solidariteten sættes på prøve i forbindelse med evt. fremtidige gen-opretningsudgifter.

I denne forbindelse er det måske på sin plads at rekapitulere, hvorledes det økonomi-ske ansvar tager sig ud i forbindelse med vedligeholdelse af de private fællesveje. Først og fremmest er det kun Majsletten og Ellesvingets ulige numre, der er udlagt som priva-te fællesveje. Der er etableret separate vejlav for henholdsvis Majsletten og Ellesvinget. Disse er i økonomisk henseende hver opdelt i 2 solidariske enheder.

Beboerne på de private fællesveje betaler for kommunal snerydning. Men som vi kunne konstatere sidste vinter, er det ingen garanti for en total og tilfredsstillende snerydning. Men jeg minder om, at det er vi faktisk heller ikke blevet lovet. Vore veje er listet som kategori C veje, hvilket vil sige, at der vil blive ryddet afhængigt af kommunens kapaci-tet. Uagtet denne service har hver enkelt ejer pligt til at foretage rydning på fortove – også grusfortove – og vejbaner. Og det gælder begge sider af husene. Se mere på www.rudersdal.dk/snerydning.

Fællesarealer

Gartneren har foretaget de arbejder, der har været aftalt i "Vedligeholdelsesplanen" for 2011. Derudover er der foretaget en alm. oprydning og beskæring af træer og busker på vores fællesarealer hen over året.

GRUNDEJERFORENINGEN "SLETTEN"

En meget stor tak til vores gartner, der har gjort et rigtig flot arbejde i år for at få områderne til at se pæne ud. Områderne har aldrig været så ryddelige og fremstået så pæne, som de gøre nu.

Tilbage meldingen fra gartneren har igen i år været, at han ikke har haft de store vanskeligheder med at slå græsset, fordi der ikke har ligget haveaffald, jordbunker mv. på de fælles rabatter og stiarealer. Tak til den enkelte grundejer for at have ryddet op omkring deres haver. Sagen er jo, at det i modsat fald kan medføre ekstra omkostninger for foreningen, dersom gartneren er nødsaget til at foretage oprydning, og dette arbejde er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Altså ekstra omkostninger.

Gartneren og bestyrelsen takker altså for, at man har vist hensyn, men vi skal forsat henstille til alle i grundejerforeningen om at sørge for, at der er ryddet ud for deres haver – herunder at man foretager den nødvendige beskæring af hække og øvrig beplantning i skel - så gartneren fortsat kan komme uhindret forbi.

Igen i år er jeg nødt til at påpege problemet med hundeefterladenskaber. Dels er det en gene for gartneren og hans slåmaskine, og dels er det da træls at skulle rydde op efter hundene på fortovene, rabatter for ikke at nævne vore haver.

Vi skal derfor henstille til, at der samles op eller, hvis man ser andre, som ikke samle op, at gøre disse personer opmærksomme på, at der skal samles op efter hunden.

Siden efteråret 2010 har vi været i gang med renoveringen af trekanten (fællesarealet) ud for Majsletten 2-8 og diverse rabatter og skel.

Men vi er ikke færdige. Som jeg refererede sidste år, er der, siden gartneren kom i gang, fældet flere træer og ryddet mere ud i buskadset end først planlagt. Årsagen har været, at efterhånden som der er ryddet ud i beplantningen, har den del af beplantningen, man har troet kunne bevares, ikke kunnet bevares, idet buskene er groet vildt i de sidste mange år, og træerne er vokset i højden og er dermed blevet meget åbne og skæve. Der er nu lavet et bredt bælte med græs omkring bedet. De buske, som står tilbage, blive beskåret, så de kan komme nede fra og blive pæne igen. Det har desværre været nødvendigt at købe yderligere planter for at kunne retablere området efter planen. Arbejdet fortsætter i 2012. Det har givet/vil give lidt flere gener for de grundejere, som ligger ud til fællesarealet. Bestyrelse beklager dette.

Generalforsamlingen i 2011 godkendte, at der blev afsat 10.000 kr. til renovering af endestykket Ellesvinget/Langhaven. Efter nærmere besigtigelse og samråd med gartneren er dette projekt udskudt.

Ellesvinget 34

Vores sag med grundejeren Ellesvinget 34 om hækken ved det lille fællesareal er ikke afsluttet endnu.

Det ser imidlertid nu ud til, at vi kan komme videre med en afslutning, idet der nu er faldet en afgørelse i den erstatningssag, som den nuværende ejer af E34 har anlagt mod sælger. Afgørelsen har givet nuværende ejer af E34 medhold.

Sagens problemstilling har været udførligt refereret i årsberetninger og ordinære såvel som ekstraordinære generalforsamlinger siden 2007, hvortil jeg på nuværende tidspunkt vil henvise.

GRUNDEJERFORENINGEN "SLETTEN"

Bestyrelsen anbefaler, at de 20.000 kr. som generalforsamlingen gav mandat til at afholde til evt. nødvendig advokatbistand i 2011 overføres til 2012 til anvendelse, såfremt sagen mod forventning tager en ny drejning.

Legepladsen

Der er ikke sket noget med legepladsen i år. Vi hensætter 6.000 kr. pr. år på legepladskontoen. Saldo på legepladsfonden er pt. ca. 38.000 kr., så der vil gå endnu nogle år, før det vil være muligt evt. at foretage nyanskaffelser/udskiftninger.

Relationer til foreningens naboer

Bestyrelsen har fundet det hensigtsmæssigt, at etablere kontakt til vor grundejerforenings naboer for drøftelse af emner af fælles interesse. Foreløbig har vi haft en uformel kontakt til andelsforeningen og ejeren af Ellesvinget 6 (gården på toppen af bakken). Andelsforeningen havde forståelse for vore indvendinger vedr. "rodeområdet" ud for Majsletten 32. Planen er at rydde området og etablere noget mere struktureret. Der skulle ikke komme gener for os.

E6 bekymring for dyr og ejendom omkring nytår blev imødekommet ved omdelt notits før jul.

Det er naturligvis i alles interesse, at der ikke opstår utilsigtede gnidninger i naboskabet. Flere medlemmer har en stor interesse i at udvirke, at den generende skovbevoksning i skel mod E6 kan blive fældet.

Motorvejens udvidelser

Bestyrelsen deltager i interessentmøderne vedrørende motorvejens udvidelse. Vore interesseområder er adgangsvejene i byggeperioden og støjvoldene.

Mailadresser/web-side

Som tidligere tilkendegivet forsøger vi at omlægge vor kommunikation med medlemmerne fra hard-copy til internettet. Flere har reageret, men flertallet holder fortsat oplysningerne om Jeres e-mail adresser tæt til kroppen.

Så derfor sendt venligst Jeres e-mail adresse til: sorenbahrt@hotmail.com.

Ideelt ville naturligvis være en web-side, men ingen har meldt sig som udvikler/vedligeholder.

Kontingent

Det går generelt problemfrit med at få inddrevet grundejerforeningskontingentet. Der er dog altid nogle enkelte, der må rykkes – igen og igen. Jeg minder om, at arbejdet i bestyrelsen sker på frivillig basis, og at det derfor ikke er rimeligt, at vi skal bruge tid på at skrive rykkerbreve. Bestyrelsen opfordrer til, at man tilmelder sig betalingsservice.

Bebyggelsen

I de senere år har der været en stor udskiftning i husejerkredsen, som har afstedkommet divergerende opfattelser af, hvordan bebyggelsen skal fremstå.

Enkelte har henvendt sig til bestyrelsen vedrørende regler for, hvad man må foretage sig inden for lovgivningens rammer samt de regler, som grundejerne tidligere er blevet enige om. Det drejer sig her om opsætning af synlige parabolantennor, ombygninger, tilbygninger, renoveringer, ændringer af carporte, plankeværker m.v. Facadeudvalget har i sin tid, lavet en idémappe, som kan være til hjælp.

GRUNDEJERFORENINGEN "SLETTEN"

Bestyrelsen har lagt mærke til, at der er flere, som har fået udskiftet deres facadepartier mod haven og gaden. I denne forbindelse er der mange, som ikke overholder farvekra-
vet på det nye facadeparti på udvendig side. Ligeledes er der også flere, som vælge at
males deres facadepartier i andre farver end dem, der ligger inde for rammene i idé-
mappen.

Farvekravet er sort eller skifergrå. Hvis der er problemer med at finde den rigtige farve,
kan man låne idémappen og deklarationen hos bestyrelsen.

Der er enkelte grundejere, som har beklaget sig over, at der er meget høje træer på fæl-
lesarealerne og i de enkelte haver, som skygger for solen. Bestyrelsen sørger for at
træer på fællesarealer bliver beskåret eller fældet, hvor der er behov for det. Men i ha-
verne må de enkelte grundejere tage hensyn til hinanden og enten beskære eller fælde
træerne, så man undgå skygge hele eller halve dag. Jeg henviser til Deklarationen un-
der afsnit 5. Bestyrelsen kan derfor kun opfordre de enkelte til at tage hensyn til naboer
og genboer, så der forsat kan være et godt naboskab, og det er altid nemmer med en
dialog end sure miner.

Hensynet til vore naboer omfatter også beskæring og vedligeholdelse af hækbeplant-
ningerne ud mod fortovene. Visse steder er fortovene praktisk taget halverede af ud-
hængende hække og træer. Så bestyrelsen henstiller høfligst til, at der foretages en be-
skæring på sådan måde, at det ikke er til gener for dem der færdes på fortovene.

I dette sammenhæng minder jeg om, at kommunens retningslinjer for beplantning eller
hegnopsætning i skel er, at hækplantning skal ske mindst 40 cm inden for skel, såle-
des at hæggen ikke rager ud over skellinjen. Det er tilladt at opsætte fast
hegn/plankeværk mod skel, men dette skal i så fald rejses mindst 80 cm inde på grun-
den, og der skal i princippet plantes hæg foran efter 40 cm-reglen.

Visioner for fremtiden

Vi ønsker, at vores bebyggelse skal fremstå på en pæn og ordentlig måde, hvor det
ensartede præg i rækkehusbebyggelsen ikke forsvinder, men hvor det samtidigt er til-
ladt at sætte sit individuelle præg på det enkelte hus. Målet skal være at bevare og ud-
vikle vores bebyggelse og gøre det attraktivt at bo her og for andre at flytte hertil.

Vi skal tænke i fællesskabet, når vi planlægger renovering og/eller ændringer af de syn-
lige dele af husene. Det den enkelte grundejer synes er smart og anderledes, har må-
ske (sandsynligvis) en uheldig indvirkning på helhedsindtrykket af bebyggelsen. Det er
jo en samlet bebyggelse, der bør fremstå med en vis grad af ensartethed. Dels for, at vi
selv kan holde ud at se på det, men også med tanke på, hvorledes fremtidige købere
vurderer bebyggelsens herlighedsværdi.

Jan M. Andreasson
Formand