

# Grundejerforeningen Rørløkken

## Bestyrelsens beretning for 2023

Året har været begivenhedsrigt – og budt bestyrelsen på mange opgaver, hvoraf en del af dem ikke helt var med i vores egne planer for årets arbejde:

- Tørke skiftende med alt for meget regn på kort tid, storme og vintervejr, som ikke set i mange år – det gav udfordringer for en del af husejerne
- Mulighed for etablering af fibernet til bebyggelsen i samarbejde med GF Vingetofte
- Nye ejendomsvurderinger, hvis alt for høje grundværdier giver fem af vores 105 stort set ens huse negativ ejendomsværdi – og et enkelt hus får uberettiget status af luksusklasse

Dertil også problemer med udførelsen af diverse aftalte gartneropgaver – både i sommeraftalen og i vinteraftalen – plus knas i kommunikationen mellem firmaet og bestyrelsen og mellem firmaet og deres udførende mandskab.

### **Fællesarealerne – de grønne områder**

Vi skiftede gartner i 2022, som lagde godt fra land med græsslåningen. Men andre opgaver har det kostet bestyrelsen rigtigt meget arbejde med mange henvendelser og løbende opfølgning på, for at vi fik udført opgaverne, som vi havde aftalt med indehaveren af P.O. Anlæg.

P.O. Anlæg brugte en underleverandør, som påstod de ikke var blevet orienteret om at beskæring naturligtvis også skulle ske ind mod legepladsen og de grønne plæner – og at der skulle ryddes op efter arbejdets udførelse. Det skete bl.a. ved beskæringen af træerne på fællesarealet langs med ”store Rørløkken”, som fandt sted i januar 2023 og igen ved buskads-beskæringen samme sted i sensommeren plus en del andre beskæringsopgaver på foreningens fællesareal.

Både beskæring af det meget høje runde syrenbed mellem kirsebærlunden og R64/R62, beskæring af hækken i fællesarealet ud for R86's gavl langs med flisestien ud til gymnasiestien og ukrudtsrensningen af en stor del af fællesfortovene gav anledning til ekstra kommunikation med gartneren.

Det blev egentlig kun beskæringen af ”hesteskohækken” og træer på græsarealet ud for R16's gavl mod ”store Rørløkken” og indkørslen til lige numre, som lykkedes som aftalt og med et meget pænt resultat.

Derfor har grønne områder-udvalget med succes benyttet andre gartnere til enkeltstående opgaver, herunder

- Fældning af det kæmpestore kirsebærtræ ved R29, hvor der var bekymring for røddernes vækst ind under huset
- Lugning af potentilla-bedene ved husgavle mod fællesarealer
- Beskæring af moreltræerne ved R71's gavl
- Sanering af beplantning ved vendepladsen mellem ulige numres legeplads og R77/R79, hvor de forkrøblede eller udgåede fyrretræer blev fældet.

Til foråret 2024 bliver der plantet nogle store kirsebærlaubærbuske som ny vintergrøn afskærmning mellem legeplads og vendepladsen/stikvejen – de står klar til levering hos Sitas Planteskole.

Bestyrelsen har ønsket mere vintergrøn beplantning i fællesarealerne ved lige numre. Derfor er der plantet et Atlas Cedertræ i græsarealet ud for R64 ved indkørslen til R18-R64.

Den nyetablerede lund med japanske kirsebærtræer på græsarealet ud for R66 er kommet godt i gang. Træerne er blevet vandet af Stig i R66 gennem hele vandingssæsonen (varm tak for det). Det bliver smukt i det kommende forår med træernes smukke lyserøde blomster.

### **Fællesarealerne - legepladserne**

I november fik vi endelig gennemført den lovpligtige inspektion af vores legepladser. Der var pæne ord med på vejen, selvom vi på legepladsen ved ulige numre igen skal have påfyldt noget jord rundt om karrusellens beton-bundfundament. Når karrusellen bruges, får børnene sparket/skubbet jorden op på græsset, så den jordpåfyldning er noget vi skal have gjort med jævne mellemrum.

# Grundejerforeningen Rørløkken

Vi har også fået godkendt rutsjebane-/klatreplatformen uden den ekstra sikkerhedsafskærmning på bagsiden, som tidligere blev anmærket.

Balancebrættet på det lave klatrestativ blev svejset efter at mange års slid havde fået det til at falde af ophænget i den ene ende. Vi fandt frem til firmaet Lars Laj, som i sin tid havde leveret redskabet og fik dem til at komme og svejse det sammen igen for et rimeligt beløb.

Til legepladsen ved lige numre har vi indkøbt et "vippedyr" til helt små børn – det afventer bedre vejr førend det monteres med nedstøbning i jorden.

## **Arrangementer**

I februar 2023 holdt vi et fint Fastelavns-arrangement med mere end hundrede deltagere.

Der var tønder og præmier til både små og store børn og til de voksne, der dog klagede over at få alt for få slag, førend tønden gik fra hinanden af de hårdtslående mænds slag.

## **Øvrige bestyrelsesaktiviteter i årets løb**

*Maling af de store sten* ved indkørsler til ulige numres stikveje – er lagt lige der for at undgå store lastbiler kører indover brønddækslerne, som ikke kan tåle så tung en belastning. Så flyt ikke på dem – tak.

To henvendelser til formanden fra firmaer om *etablering af vejbump*. Begge fik nej tak, da vi har de kommunale bump på "store Rørløkken", som allerede er omfattet af 40 km-hastighedsbegrænsning.

*Det årlige grundejerforeningsmøde med borgmesteren og forvaltningen d. 11. maj* – To fra bestyrelsen deltog på foreningens vegne. Vi havde på forhånd stillet spørgsmål om muligheden for at få gennemført generelle opdateringer af lokalplanen til nutidige standarder for teknologi og materialer.

Desværre var det skriftlige svar fra forvaltningen, at hvis vi ønsker ændringer, skal det håndteres efter gængs og langsommelig proces for ny lokalplan – eller der skal fremsendes individuelle dispensationsansøgninger.

Dette vil kunne "lægge forvaltningen helt ned", hvis et større antal af de i alt 206 Unic-husejere (GF Vingetoften har 101 og GF Rørløkken har 105) hver ansøger om lovliggørelse af diverse opdateringer af husenes materialer (alu-vinduer og -døre, udhusbeklædning m.v.). Men det er desværre den proces forvaltningen anbefaler.

## **Fjernvarme**

Flere bestyrelsesmedlemmer deltog i kommunens borgermøde d. 17. april om fjernvarme-udbygningen og muligheder for energi-renovering. Planen for vores område starter med bygningen af en underjordisk "vekslerstation" på p-pladsen ved børneinstitutionen på Hedelyngen, hvor fjernvarmevandet omsættes fra 110 grader til 70 grader varmt vand. Denne omsætning af fjernvarmevandets temperatur betyder, at flere entreprenører kan udføre rørføring til boligerne og flere typer rør vil kunne bruges. Vekslerstationen er planlagt bygget fra begyndelsen af 2024.

Desværre har vi netop fået besked fra Vestforbrænding om, at vores bebyggelse først får fjernvarme i 2026-2027. Men bestyrelsen henstiller fortsat til, at medlemmer er tilbageholdende med at anskaffe og opsætte varmepumper. Vores bebyggelse er ikke egnet til det støjniveau, som det medfører i koldt vejr og der kan købes meget gas for de mange penge, som en ordentlig støjsvag varmepumpe koster. En beboer i vores nabobebyggelse GF Vingetoften fik et straks-påbud om at støjdempe deres varmepumpe på grund af klager fra naboer.

## **Fællesklagen til Vurderingsstyrelsen over for høje grundværdier for GFR's 105 ejendomsvurderinger**

Grundejerforeningens samlede fællesklage til Vurderingsstyrelsen over de for høje grundværdier for alle GF's grunde kunne først behandles, når vi havde fremsendt fuldmagter fra ejerne til alle husene. Men fremsendelsen af fuldmagterne gav desværre et arrogant "ikke-svar", for Vurderingsstyrelsens svar er ikke udarbejdet efter, at de har set konkret på vores henvendelse om de 105 ejendomme.

# Grundejerforeningen Rørløkken

De refererer blot til, at de på et tidligere tidspunkt har foretaget en generel gennemgang af nogle tilfælde, hvor grundværdierne var højere end ejendomsværdien. Hvis den gennemgang havde ført til en ændring, ville de enkelte ejere have fået besked i e-Boks om det.

Men går man ind på Vurderingsportalens hjemmeside for at læse om kvalitetstjekket, som de henviser til i svaret, kan det ses, at tjekket er afsluttet 13. november – altså nærmest samtidig med, at vi blev bedt om at fremskaffe fuldmagterne. Bestyrelsen overvejer, hvordan vi kan fortsætte trykket på Vurderingsstyrelsen og har overvejet at søge om aktindsigt i behandlingen af vores klage.

Avisen Politiken har dækket de skæve ejendomsvurderinger henover efteråret og derfor har bestyrelsen kontaktet avisens journalist på alle artiklerne om Vurderingsstyrelsen for at høre om de ville bruge vores sag i deres artikler. Der har vi haft en meget fin dialog efter gennemgang af vores materiale – men avisen skriver pt. Ikke mere om de skæve vurderinger førend der foreligger afgørende nye oplysninger – bl.a. fra Ombudsmanden. Journalisten og formanden har aftalt at holde hinanden orienteret, hvis der sker nyt.

## **Fibernet til GF Rørløkken og GF Vingetoften**

Bestyrelsen blev spurgt af GF Vingetoften, om vi ville gå med i en informationskampagne for at få mindst 50% samlet tilslutning til etablering fibernet-anlæg i vores to bebyggelser. Det endte med at Bornfiber tilbød at udføre fibertilslutning til de af vores husejere, som ønskede det. Etableringen kom i gang i slutningen af året og er fortsat i 2024s første måneder. Bestyrelsen forventer den endelige reetablering af flise-/asfalt- og jordarbejde afsluttes i løbet af foråret inkl. et vejsyn med kommunen.

## **Regnskabet for 2023**

Budgettet for 2023 blev godkendt på vores generalforsamling i marts '23.

Resultatet for regnskabsåret blev et overskud på 2.111, mod et budgetteret på 167 kr.

Der er også for 2023 en del forskydning imellem de forskellige poster. På vinteraftalen har der været et større forbrug end budgetteret grundet den lange periode med frost og sne.

Pr. 31/12-2023 udgjorde

- Kapitalkontoen 83.057 kr.
- Kloakfonden 79.221 kr.
- Skyldige poster 23.250 kr.

De skyldige poster indeholder følgende:

- Vinteraftalen, december måned
- Del af flisebelægning på legeplads

## **Bestyrelsens forventninger til 2024**

Fastelavsarrangementet blev gentaget 11. februar. med pæn tilmelding fra 75 i alt. Det var dog færre end sidste år, fordi Fastelavn faldt sammen med skolernes vinterferie.

Gyngestativerne på begge legepladser samt kolbøttestativet på legepladsen ved ulige numre skal males. Og inden udgangen af 2024 skal der igen ske en lovpligtig inspektion.

På legepladsen ved lige numre skal vippe-kaninen støbes fast. Og hvis budgettet giver mulighed for det, skal de gamle overgroede enkeltfliser som ligger sporadisk i græsset fjernes for, at vi kan få løftet niveauet generelt og få lavet en reel lille "fliseterasse" under bord-/bænksettet med en sammenhængende flisegang derind. Det vil gøre gartnerens græsarbejde lettere og så kan barnevogne/klapvogne køre ubesværet hen til siddepladserne.

## **Vores fælles arealer – vinter og sommer**

Her i januar har bestyrelsen fået henvendelser om først den manglende snerydning og derefter om den mangelfulde og ret etape-prægede snerydning af fortovene, der først fandt sted efter adskillige rykninger.

Der har også gennem tidligere års vintermåneder været en del henvendelser om, hvorfor nogle fortove blev ryddet og hvorfor der pludselig optrådte fortovsstykker, som blev sprunget over ved snerydning (eller den lovpligtige saltning/grusning).

# Grundejerforeningen Rørløkken

Som tidligere nævnt finder bestyrelsen samarbejdet med P.O. anlægsgartner meget utilfredsstillende.

Når bestyrelsen har rykket for den manglende snerydning, var meldingen, at de havde 70 mand på opgaven, men de prioriterede politistationer, hospitaler og folkeskoler før vores grundejerforening. Derfor har bestyrelsen haft en grundig drøftelse af alle årets forskellige problemer med gartneren.

Vi har besluttet, at den manglende snerydning og de mange rykkere for at få fællesfortovene ryddet som aftalt i Vinteraftalen har været så utilfredsstillende, at vi opsiges samarbejdet med firmaet P.O. Anlæg - indenfor begge aftalers muligheder. Vi er gået tilbage til et mindre gartnerfirma, som har grundejerforeninger som vores, som deres primære kunder.

Men diskussionerne om hvilke fortove, der hører til fællesskabets forpligtelse at få ryddet og hvilke den enkelte grundejer har ansvaret for, har fået os til at læse op på juraen, kommunens "Vinter og renholdelsesregulativ" (baseret på "Vejdirektoratet – Lovgivning om vintertjeneste") og så har vi også haft en interessant samtale med den af kommunens medarbejdere, som ved mest om snerydning og regler – så nu kender vi til "den sænkede skovls princip", som er skrevet ind i loven om grundejeres vinteransvar.

Den korte forklaring er, at generelt har en husejer ansvar for at rydde fortovet foran sin ejendom (og at rydde halvdelen af vejens bredde, hvis det er en privatvej) – og også rydde rundt om hjørnet, når der er tale om en hjørnegrund. Den sænkede skovls princip fastsætter, at grundejeren skal rydde der, hvor skovlen kan sættes i jorden i hans/hendes indkørsel og derefter skal man kunne holde skovlen i jorden (altså på fortovet) uden at krydse offentlig vej eller andre grundejeres jord.

Grundejeren har også ansvar for at rydde fortov som måtte ligge bag ejendommen – men KUN hvis der er direkte adgang til fortovet fra grunden (f.eks. gennem en havelåge).

Bliver en grundejer trukket i retten for ikke at have ryddet og dette var skyld i en anden persons ulykke/tilskadekomst, så ligger der en højesteretsdom, der gør grundejerforeningen ansvarlig, hvis

foreningens vedtægter kan tolkes således, at dette fortov hører med i fællesarealer, som foreningen har ansvaret for at vedligeholde. Og i den tolkning er det skærpende, hvis der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Derfor skal grundejerforeningen kunne stå på mål for, hvordan disse fortovsstykker bliver vinterholdt – på en for alle forståelig måde.

Bestyrelsen har kigget på oversigtsbilledet af GF Rørløkkens fortove og fælles arealer og vi har besluttet, at alle de fortove, som er fælles adgangsveje skal sneryddes/saltes/gruses som en del af grundejerforeningens vinteraftale med den til enhver tid valgte gartner. Så vil det stå klart for alle beboere plus gartnere, hvor sneskovlen/fejekosten skal køre og så er det hele fortovsstykket, der skal ryddes/saltes/gruses – og ikke kun delvise stykker af fortovet ud for huse, som ikke har en havelåge direkte ud til fortovet.

Kig på det vedhæftede billede. De fortove, som skal ryddes som del af grundejerforeningens fælles opgave og ansvar, er markeret med røde streger.

Derfor indeholder **bestyrelsens budgetforslag "Budget 1" for 2024 en beskeden stigning i grundejerforeningens medlemskontingent.**

Pr. kvartal stiger kontingentbetalingen fra 525,25kr. til 575 kr.

På årsbasis er det en stigning på 199 kr. pr. hus. Se kolonnen "Budget 1" i vedhæftede "Budget 2023-2024".

For to år siden nedstemte generalforsamlingen et forslag fra et medlem om, at det "private fortov" lige udenfor husets facade skulle sneryddes/saltes/gruses af gartneren. Forslaget faldt med en stemmes overtal.

Ovenpå nogle udfordrende måneder med vintervej har bestyrelsen besluttet at give forslaget en behandling mere. Derfor har vi også fremsat et budgetforslag kaldet "Budget 2", som indebærer, at ALLE fortove i foreningen skal sneryddes/saltes/gruses af gartneren. Hvis det vedtages, vil kontingentet skulle forhøjes med yderligere 125 kr. pr. kvartal fra 575 kr. til 700 kr.

# Grundejerforeningen Rørløkken

På årsbasis er "Budget 2"s kontingentforslag 500 kr. højere end kontingentet i "Budget 1" – og 699 kr. højere om året end kontingentet har været i de sidste fire år.

Til oplysning er alle vores Rørløkken-veje offentlige veje. "Store Rørløkken" er en "Klasse II vej" og alle stikvejene er "Klasse III veje". Dvs. kommunen rydder "Klasse III veje" til allersidst.

## **Gratis Energi-tjek dag d. 7. april for alle i grundejerforeningen**

Kommunen har tilbudt, at grundejerforeninger kan få et "for-enden-af-vejen"-arrangement, hvor den enkelte grundejerforening får besøg af en energirådgiver fra EnergiTjenesten, som kan give råd om energibesparelser. Dagen byder på fælles snakke om energibesparelser + individuelle energitjek i de enkelte huse – hvis man ønsker det og tilmelder sig.

Vi har aftalt med EnergiTjenesten, at vores arrangement - som det er helt gratis at deltage i - holdes **søndag d. 7. april i tidsrummet kl. 10-16**

Det fortæller vi mere om på generalforsamlingen og på hjemmesiden – men sæt allerede nu datoen ind i din kalender.

## **Bestyrelsen i 2023**

Efter GF d. 23. marts 2023 konstituerede bestyrelsen sig på følgende måde med fordeling af primære ansvarsområder:

**Formand Hannah Kildahl, R45** – Kommunen, HOFOR, Legepladsudvalget

**Næstformand Henriette Petersen, R 37** – Arrangementer

**Kasserer Anders Egø Larsen, R90** – Regnskab, Kontingent, reserve i Legepladsudvalget, Grundejerforeningens hjemmeside

**Bestyrelsesmedlem Birgitte Campen, R98** - Gartneraftalen og grønne fællesarealer, administrator på den private Facebook-gruppe af Rørløkken-beboere

**Bestyrelsesmedlem Susanne Ritter, R40** – Grønne fællesarealer og Arrangementer

**Suppleant for 2 år Morten Jørgensen, R95** – Legepladsudvalget

**Suppleant for 1 år Ulla Benz**

## **Revisorer – direkte valgt på GF**

Kirsten Holkenfeldt, R39  
Jette Bohart, R21

## **Revisorsuppleant**

Erik Tranhom Jensen, R83