

Grundejerforeningen Rørløkken

Bestyrelsens beretning for 2024

Igen et begivenhedsrigt år, som startede med dage med snestorm – og manglende snerydning 😞. Den kom heldigvis i gang men det fungerede så dårligt, at bestyrelsen valgte, at der skulle skiftes leverandør. På generalforsamlingen d. 19. marts fik vi opbakning til dette skifte og til at vi i den nye aftale får saltet/ryddet alle fællesfortovene.

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

Mange af foreningens medlemmer havde indgået aftale med Bornfiber om at få lagt fiber ind i huset for at få bedre bredbånd- og internetforbindelse. Det betød, at der fra årets start var gang i gravemaskinerne både i vejene, i græsrabatterne og i fortovene – afhængigt af hvilken side af vejen, fiberkablet blev lagt ned.

Der var nogle få medlemmer i lige numre, som ikke var tilfredse med reetableringen efter gravearbejdet og klagede til bestyrelsen. Men det var kommunen, som havde givet Bornfiber gravetilladelsen, fordi vi har kommunale veje. Derfor måtte vi henvise klagerne til Bornfiber og til kommunen, som også foretog afsluttende vejsyn og godkendelse efter reetableringen.

Bestyrelsen gennemgik også graveområderne i de lige numre med repræsentant fra Petri & Haugsted (Bornfibers entreprenør), der fortalte, at kommunen kun havde haft ganske få punkter, som skulle udbedres bl.a. nogle knækkede fliser – men ingen af de huse som havde klaget til bestyrelsen, indgik i disse udbedringer.

Efterfølgende konstaterede bestyrelsen skader på brønd-ringen under det yderste kloakdæksel på hjørnet ved R51. Vi kontaktede Petri & Haugsted for at få dem til at udbedre det, da den hvide sten ovenpå brønddækslet var blevet flyttet længere ind på græsset i forbindelse med gravearbejdet og kørslen med tunge maskiner på stikvejen R51-R105. Vi fik overtalt Bornfiber til at udføre og betale forbedringer/reparationer et par steder mere, selvom ikke alt blev som vi havde ønsket.

Fællesarealerne – de grønne områder

Vi skiftede så gartner igen fra april måned 2024 – tilbage til vores tidligere gartner, som bestyrelsen har haft et fint og tilfredsstillende samarbejde med gennem året.

Udover den faste græsslåning er der blevet udført aftalt beskæringsarbejde på alle fællesarealerne. Men bestyrelsen har også selv lagt fysisk arbejdskraft i at få fjernet nogle store træstubbe/-rødder i græsset for enden af R49 og R51, fordi rodfræsning er meget dyrt at få gjort.

Vi har valgt at tage et tilbud fra en anden gartner til at fælde det store kirsebærtræ tæt på R29's gavl og det skæve grantræ i fællesarealet ud for R27's hæk, da det til sidst lignede det skæve tårn i Pisa.

Igen i 2024 har vi brugt Sitas Planteskole. De har leveret og plantet tre pæne store kirsebærlaubærbuske som vintergrøn afskærmning mellem legepladsen ved ulige numre og vendepladsen overfor R77.

Også denne nyplantning har vi været glade for, at en nabo ville stå for at vande henover hele vandingssæsonen – ligesom vi fortsat har fået vandet lunden med de japanske kirsebærtræer på hjørnet ved R66.

Stor tak til Kim og Yrsa i R77 og Stig i R66 for arbejdet med at vande og for at levere vandet, som har givet vores nyplantninger en god start i vores fællesarealer.

Også en stor tak til Birgitte i R98 og Susanne i R40 for vanding af det nye cedertræ i græsarealet ud for R64 ved indkørslen til R18-R64.

Vi har fået fjernet en meget høj, tyk og vildtvoksende plantesamling i fællesarealet ud for R86's gavl. I stedet er der nu sået græs på jorden, så det fremover bliver nemmere at gå på flisegangen og ud på stien, der går mellem Højsletten og Grønsvinget.

Med fjernelsen af hækken opstod der en alternativ vej ind og ud til stien ved siden af havelågen. Også her har bestyrelsen udført arbejde med at lave et lille hegn, så det igen blev flisestien med lågen, som blev den autoriserede transportvej ud/ind på den offentlige sti.

Grundejerforeningen Rørløkken

Foreningens lille skur mellem R8 og R10 har fået en indledende oprydning og der er udarbejdet en første version af en inventarliste. Den bliver opdateret efter næste oprydning (afventer varmere vejr) – og vil blive lagt på foreningens hjemmeside, når den er færdig.

Fællesarealerne - legepladserne

Da vi i november 2023 fik gennemført den lovpligtige inspektion af vores legepladser, fik vi at vide at vi i 2024 skulle sørge for at få opfyldt den dybe jordrende, som var opstået rundt om karrusellens beton-bundfundament. Når karrusellen bruges, får børnene sparket/skubbet jorden op på græsset, så den jordpåfyldning er noget vi bør gøre med jævne mellemrum. Bestyrelsen vil derfor sige stor tak til Jacob i R78 for at have kørt en god portion overskydende jord fra deres have op til karrusellen og fået lavet en solid opfyldning, som nu virker godt stampet og forhåbentlig holder et par år.

Balancebrættet på det lave klatrestativ på ulige numres legeplads blev i 2023 svejset efter at mange års slid havde fået det til at falde af ophænget i den ene ende. Men i 2024 oplevede vi så, at sliddet på balancebrættet fik en anden del af ophænget til at bryde. Igen sendte vi bud efter firmaet Lars Laj, der desværre havde lidt ventetid, før de i uge 44 kom og udskiftede hele trædepladen med en ny og kraftigere udgave.

På legepladsen ved lige numre blev den indkøbte "vippekanin" til helt små børn endelig støbt fast i jorden og så blev den indviet af en glad familie fra Vingetoften, der netop havde opdaget nyheden.

Budgettet gav mulighed for at de gamle overgroede enkeltfliser, der ligger sporadisk i græsset skulle fjernes så niveauet kunne blive løftet generelt, for at vi kan få lavet en reel lille "fliseterrasse" under bord-/bænkstøtten med en sammenhængende flisegang derind. Det vil gøre gartnerens græsslåning meget lettere og barnevogne/klapvogne vil kunne køre ubesværet hen til siddepladserne. Men den aftalte entreprenør havde travlt med andre opgaver og trak og trak udførelsestidspunktet. Så nu er han droppet og i 2025 gik arbejdet i gang med den nye entreprenør, som har givet tilbud og virker interesseret i opgaven.

Arrangementer

Den 11. februar 2024 holdt vi et fint Fastelavnsarrangement med 75 tilmeldte. Fastelavn faldt på den sidste søndag i skolernes vinterferie, derfor var der færre tilmeldte end i 2023.

Bestyrelsen takker for at så mange medlemmer bakker op om arrangementet – vi blev meget glade for at høre at mange fandt arrangementet godt og hyggeligt.

Øvrige bestyrelsesaktiviteter i årets løb

Kommunen tilbød, at grundejerforeninger kunne få et "for-enden-af-vejen"-arrangement, hvor den enkelte grundejerforening ville få besøg af en energirådgiver fra EnergiTjenesten, som kunne give råd om energibesparelser. Derfor holdt vi **Energi Tjek dag d. 7. april**. Med et pænt fremmøde til indledningen med energi-konsulenten og den fælles morgenmad i R27's carport. Derefter var der besøg i R77 til en generel gennemgang af hustypen – og derefter mulighed for individuel konsultation af de tilmeldte huse. Alle de medlemmer, som havde ønsket besøg i løbet af dagen, fik en skriftlig "mini-status" efterfølgende. Den generelle status, som R77 lagde hus til, har bestyrelsen lagt op på foreningens hjemmeside.

Grundskyld på fællesarealer fra 2025.

På bestyrelsens møde i april kiggede vi på Lokalplan 61's tegning over foreningens fællesarealer. Vi ville selvfølgelig følge op på, hvordan foreningens fællesarealer beregnes. Arealet på modsat side af Grønsvinget er oprindeligt udlagt som fælles rekreativt areal for GF Vingetoften, GF Rørløkken og GF Herlev Højslette (gårdhavehusene på Vingetoften). Men arealet skulle efter sigende være blevet overtaget af kommunen for mange år siden. Det ønskede vi af få på tryk.

Så formanden tog spørgsmålet med til *Det årlige grundejerforeningsmøde med borgmesteren og forvaltningen d. 14. maj*. Vi spurgte om hvordan ejerforholdene var for de matrikelnumre, der er på jordstykket mellem Grønsvinget og Sømosen. I begyndelsen af juni modtog vi besked om at forvaltningen havde fundet skødet hvoraf det fremgår at arealet blev solgt til kommunen for 0 kr.

Grundejerforeningen Rørløkken

Vi har fået kopier tilsendt og vi overvejer, om de skal arkiveres på foreningens hjemmeside. Blot for en sikkerheds skyld, hvis der en dag skulle dukke et krav op fra SKAT/Vurderingsstyrelsen, fordi de kom til at læse lokalplanen, som de jo ikke besværede sig med at læse, da de skulle vurdere vores huse og grundværdier 😞.

Bestyrelsen har besluttet at afvente et udspil om grundskyld på fællesarealerne fra Vurderingsstyrelsen og SKAT førend vi gør mere ved sagen.

Fjernvarme - projektet

Siden august måned har bestyrelsen arbejdet for at afdække muligheder og konsekvenser for installation i huse som vores, hvor fyrrummet ligger inde midt i huset. Vi samarbejder med bestyrelsen for GF Vingetoften og med kommunens klima- og varmeplansmedarbejder. Sammen har vi holdt møder med Vestforbrænding og deres entreprenør M. J. Eriksson på baggrund af deres arbejde i Klanparken i Ballerup (også Unic119-huse), hvor det blev klart, at der vil kunne forekomme ekstrabetaling – afhængigt af hvilken løsning den enkelte ejer vælger. Vi i begge bestyrelser ønsker ikke, at evt. ekstraudgifter først bliver kendt for husejerne på et meget sent tidspunkt i forløbet, hvor det er svært at ændre noget. Beslutningen skal tages på et oplyst grundlag.

Vi i den fælles arbejdsgruppe arbejder fortsat med det og har planlagt at afholde et fælles informationsmøde for alle medlemmer af GF Rørløkken og GF Vingetoften tirsdag d. 29. april. Inden da sender vi selvfølgelig også materiale rundt, så snart vi har et samlet klart billede.

Regnskabet for 2024

Budgettet for 2024 blev godkendt på vores generalforsamling i marts 24. Resultatet for regnskabsåret blev et overskud på 21.447, mod et budgetteret på 275 kr.

Der er 2024 ikke den store forskydning mellem de forskellige poster.

På vinteraftalen har der været et mindre forbrug end budgetteret grundet forhøjelse af posten igennem kontingent stigning og mindre vintervejr end forventet.

Pr. 31/12-2024 udgjorde

- Kapitalkontoen 123.314 kr.
- Kloakfonden 89.221 kr.
- Skyldige poster 42.060 kr.

De skyldige poster indeholder følgende:

- Service – Hjertestarter
- Julefrokost – Bestyrelsen
- Gartner – Vinter Nov/Dec
- Legeplads – Rep. Af balance bræt
- Legeplads – Inspektion
- Legeplads – Flisearbejde

Bestyrelsens forventninger til 2025

Fastelavn falder i 2025 på søndag d. 2. marts, så der forsøger vi at gentage succesen med et godt samlende arrangement for medlemmer og gerne med børn og børnebørn.

Bestyrelsen er startet med at udføre den *planlagte forskønnelse og vedligehold af de grønne områder* med bl.a. plantning af både stedsegrønt og blomstrende buske i fællesarealerne – og en hurtig lukning af hullet i hækken mellem ulige numres legeplads og ”store Rørløkken” – før der dannes en uønsket gangsti gennem hækken.

Der er netop indgået en aftale med entreprenøren om flise- og jordarbejdet på lige numres legeplads. Det forventes at gå i gang primo marts, har han meddelt.

Ny eller gammelkendt viden om eternit i vores huse

Her for nylig er bestyrelsen blevet bekendt med en undersøgelse fra 2009 omkring de eternit-ventilationskanaler, som husene blev ”født” med i 1968 og som er en væsentlig del af Hess varmesystemet.

Grundejerforeningen Rørløkken

Muligvis har dit hus ikke denne eternitkanal mere, fordi det har fået udskiftet luftkanalerne i loftet eller hvis du har fået vandbårne radiatorer eller gulvvarme.

Men har du stadig den gamle eternit-kanal liggende fra indsugningen ved siden af toppen af hoveddøren, henover de indbyggede skabe i gangen og videre ud i fyrrummet med afgreninger til alle rummene, så skal du vide, at eternitten fra husets start måske indeholder asbest, fordi det var normalt for eternit på byggetidspunktet. Eternitkanalen må i så fald ikke håndteres af folk uden autorisation til at arbejde med asbest (lovkrav fra 1. januar 2025).

Husk at asbesten ikke er farlig, så længe fibrene er bundet i eternitten. Men hvis eternitkanalen brydes eller på anden måde går i stykker, kan asbestfibre frigøres og gøre væsentlig skade på lungerne. En asbestrensning er omstændelig og koster dyrt.

Bestyrelsen har undersøgelsen fra 2009, som den daværende bestyrelse fik udarbejdet og informere om i et nyhedsbrev (blev kaldt Rørposten) til medlemmerne dengang. Informationen vil blive omdelt til alle medlemmer inden længe, da der jo er sket en del ejer-udskiftninger siden 2009.

Fjernvarme

Bestyrelsen arbejder, sammen med GF Vingetoften, hårdt på at kunne fremlægge valide informationer for at medlemmerne kan træffe beslutning om skift til fjernvarme.

Vi forventer at have materialet klar i god tid inden **informationsmødet d. 29. april kl. 19**, som vi ser frem til.

Vi fraråder fortsat installation af varmepumper, fordi det uundgåeligt vil indebære støjgener for så tætbeliggende huse som vores, hvis der kommer flere.

2025 bliver også et begivenhedsrigt og interessant år for bestyrelsen. Vi er klar til arbejdet.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Rørløkken, d. 1. marts 2025

Bestyrelsen i 2024

Efter generalforsamlingen d. 19. marts 2024 konstituerede bestyrelsen sig på følgende måde med fordeling af primære ansvarsområder:

Formand Hannah Kildahl, R45 – Kommunen, HOFOR, Bornfiber, Vestforbrænding, Legepladsudvalget

Kasserer Anders Egø Larsen, R90 – Regnskab, Kontingent, Grundejerforeningens hjemmeside

Næstformand Morten Jørgensen, R 95 – Legepladsudvalget og diverse opgaver

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

Bestyrelsesmedlem Ulla Benz, R27 – Grønne fællesområder

Suppleant for 1 år Annette Klæstrup Møller, R14 – Fastelavsarrangement og diverse opgaver

Revisorer – direkte valgt på GF

Kirsten Holkenfeldt, R39

Jette Bohart, 21

Revisorsuppleant

Erik Tranholm Jensen, R83