

## Beretning fra bestyrelsen for Grundejerforeningen PorcelænsHAVEN

Forelagt på Foreningens ordinære generalforsamling d. 18. april 2017

Det er mig en fornøjelse hermed på bestyrelsens vegne at aflægge beretning for Grundejerforeningen PorcelænsHAVEN for året 2016, Foreningens 7. hele drifts år.

Beretningen falder i år i to led, nemlig ét omkring dagligdags, driftsmæssige forhold og ét vedrørende større, planlagte vedligeholdelses- og forbedringsprojekter.

### 1) Driftsmæssige forhold

I beretningen til generalforsamlingen sidste år blev det oplyst, at Grundejerforeningen var i konstruktiv dialog med Kommunen om betaling for strømforbruget til belysning af vore udendørsarealer. Det var en udløber af Kommunens tidligere beslutning om at omklassificere vores vej fra privat fællesvej til offentlig vej.

Da det skete, overtog kommunen også ansvaret for driften og vedligeholdelsen af belysningen af vejen - men ikke parkeringsanlæggene og stisystemet. Udfordringen var herefter, at strømforsyningen af henholdsvis vejbelysning og øvrig belysning er lavet som to sammenhængende systemer med hver sin måler, der for den enes vedkommende dækker stikvejen fra Virginiavej, mens den anden dækker resten. Den teoretiske løsning på det problem, omklassificeringen af vejen havde skabt, ville så have været at dele anlæggene i to komponenter og sætte to ekstra målere på til sikring af en perfekt omkostningsfordeling. Det viste sig imidlertid ved nærmere eftersyn at ville blive en ret bekostelig affære for Kommunen, og derfor er i stedet aftalt et debitorskifte vedrørende den måler, der dækker vejstykket PorcelænsHAVEN, parkeringspladserne langs CBS og Flaggården samt stien i Parken. Den anden måler, der dækker belysningen af stikvejen fra Virginiavej og den nye belysning af Rondellen samt de to nye lamper mellem Magnoliehusene, hænger Grundejerforeningen fortsat selv på. Det korte af det lange er herefter, at vi i regnskabet for 2016 kan se, at elregningen er faldet fra ca. 33.000 året før til godt 2.700 – og det er vel at mærke en virkning af den opnåede aftale, som vil gøre sig gældende år efter år.

Vores relation til kommunen vedrører også et andet forhold, nemlig renovationen og tømningen af containere i miljøstationerne. Dette forløber i det store og hele udmærket, men der går skår i glæden herover, når beboere – eller muligvis udefra kommende – begynder at bruge containerne i miljøstationerne til andet end de er beregnet til. Når der f. eks. smides køkkenaffald i en container, beregnet til pap, afviser renovationsarbejderne at tømme den. Men da tilgangen af yderligere affald ikke bare stopper, går der meget kort tid herefter før hele den pågældende miljøstation er blokeret. Det koster en betydelig belastning af good-will kontoen hos kommunens miljø- og affaldsforvaltning at få ryddet op, når det først er gået galt, og forudsætningen er, at nogen fra Grundejerforeningen i disse situationer påtager sig at sortere affaldet så det passer til bortkørsel i de specialfartøjer, kommunen bruger i sådanne situationer. Jeg har selv haft denne fornøjelse, og den ønsker jeg ikke at gentage.

Grundejerforeningens bestyrelse har besluttet sig for at gennemføre en lidt udvidet skiltning med henblik på oplysning om, hvordan det samlede renovationssystem virker, herunder at køkkenaffald kun må bortskaffes via affaldssugene, og at egentligt storskrald enten ved beboerens egen foranstaltning skal køres bort til af kommunens containerpladser eller bortskaffes ved brug af den storskraldscontainer, Grundejerforeningen sætter op første week-end hver anden måned, startende i februar. Men det kunne måske styrke budskabet, hvis man i de enkelte ejerforeninger fulgte denne sag op ved f. eks. i velkomstbreve til nye beboere eller ved opslag på hjemmesider el. lign. gjorde opmærksom på, at vort fælles område kun kan forblive rart at være i, hvis alle følger de spilleregler, der er gældende, og kun bruger fælles faciliteter efter deres hensigt.

Vedligeholdelsen af vores udendørs arealer varetages af et eksternt gartnerfirma ved navn Gottlieb i henhold til en kontrakt, der nøje beskriver, hvilket arbejde, der skal udføres og frekvensen herfor. Det rækker lige fra diverse vinterforanstaltninger til græsslåning om sommeren, tømning af papirkurve, opsamling af henkastet affald og udvendig klipning af bøgehække. Men der stopper Gottliebs kontraktlige forpligtelser så også, og heraf følger, at en mere udvidet gartnerservice for dem, der måtte have behov herfor, må klares på anden vis. Lugning under hækkene ind til stuelejligheder med forhåbentlig de berørte beboere altså selv stå for. Specielt for den udvendige klipning af hække gælder i øvrigt, at den foretages for at få hækkene til at fremstå nogenlunde ensartet hen gennem bebyggelsen. Desværre er der visse steder opsat hegn uden om hækkene – formentlig for at sikre kontrol med hunde eller katte. Det kan ødelægge gartnerens redskaber. De vil derfor have en tendens til at gå udenom de pågældende dele af beplantningen, og herved går det ensartede helhedsindtryk fløjten. Jeg skal derfor på gartnerens vegne henstille, at udvendige hegn flyttes til hækkenes inderside eller fjernes helt.

## 2) Planlagte vedligeholdelses- og forbedringsprojekter

Som det fremgår af regnskabet, som vi kommer tilbage til under et senere dagsordenspunkt, har Grundejerforeningen i 2016 brugt ganske mange penge på diverse vedligeholdelses- og forbedringsprojekter.

Som planlagt har vi fået renoveret muren ind til Løvgården og udskiftet rosenbedene langs vejen med en beplantning af laurbær. Vi har også fået fældet et par udtjente træer og rejst to nye lindetræer i Parken og erstattet et enkelt, skadet magnolietræ mellem Magnoliehusene. Herudover har vi fået etableret automatisk vandingsanlæg omkring Fasanhaven, og endelig har vi fået etableret ny belysning mellem Magnoliehusene og i Rondellen.

Mindre planlagt var det, at vi i eftersommeren kom til at bruge en del penge på kloakarbejde i Flaggården. Der var tale om et såkaldt synkhul, som var fremkommet i Flaggården i efteråret som resultat af udvaskning af funderingen under kørebanen p.gr.a. en mangelfuld tilpropning af Den kgl. Porcelænsfabriks tidligere kloakanlæg.

Det samlede billede er imidlertid, at der har været tale om ganske høj aktivitet med meget synlige og positive resultater til følge.

For indeværende år har bestyrelsen lagt sig efter et lidt roligere tempo, hvor eneste større aktivitet vil være en renovering af asfaltbelægningen i Flaggården. Hertil kommer et par mindre opgaver i form af en lille omlægning af bedet ved indkørslen til Flaggården og opsætning af affaldsspande til opsamling af hundeposer i Parken og i haveanlægget bag Fajancehaven.

På lidt længere sigt – og muligvis til gennemførelse allerede i 2018 – er det bestyrelsens indstilling at gennemføre en renovering af netop sidstnævnte haveanlæg. Det er bestyrelsens opfattelse, at denne del af det samlede udendørsareal standardmæssigt er noget ringere, end resten. Der er tale om en udbredt anvendelse af flisebelægning, rette linjer og en fattig beplantning, som både sommer og vinter virker ucharmerende. Dertil kommer, at flisebelægningens hårde overflade giver en meget uheldig akustik til betydelig gene for en stor del af beboerne i den pågældende bebyggelse. Der er udarbejdet et skitseprojekt med henblik på opgradering af området, men uheldigvis er omkostningerne til gennemførelse heraf af en sådan størrelse, at det kræver et vist tilløb at kunne komme så vidt.

Det er imidlertid også en del af baggrunden for, at det indgår som en del af bestyrelsens forslag til budget for 2017, at der besluttet en forhøjelse af bidragene til fællesomkostningerne på samlet 100.000 eller ca. 9 pct. i forhold til sidste år. Vi kommer tilbage hertil under drøftelsen af budgettet, men jeg vil til afslutning sætte denne del af budgetforslaget i perspektiv ved at fremhæve, at bidragsatserne har ligget fast i hele dette årti, mens stort set alt andet – trods af en relativt lav inflation – faktisk er steget. Der er således på sin vis blot tale om en form for tilbagevenden til udgangssituationen – i øvrigt i forhold til et anlæg, som har bevæget sig fra at være nyanlagt til at have et vist behov for kærlig omsorg.

Med disse ord vil jeg slutte bestyrelsens beretning for 2016 og indstille den til vedtagelse af generalforsamling.