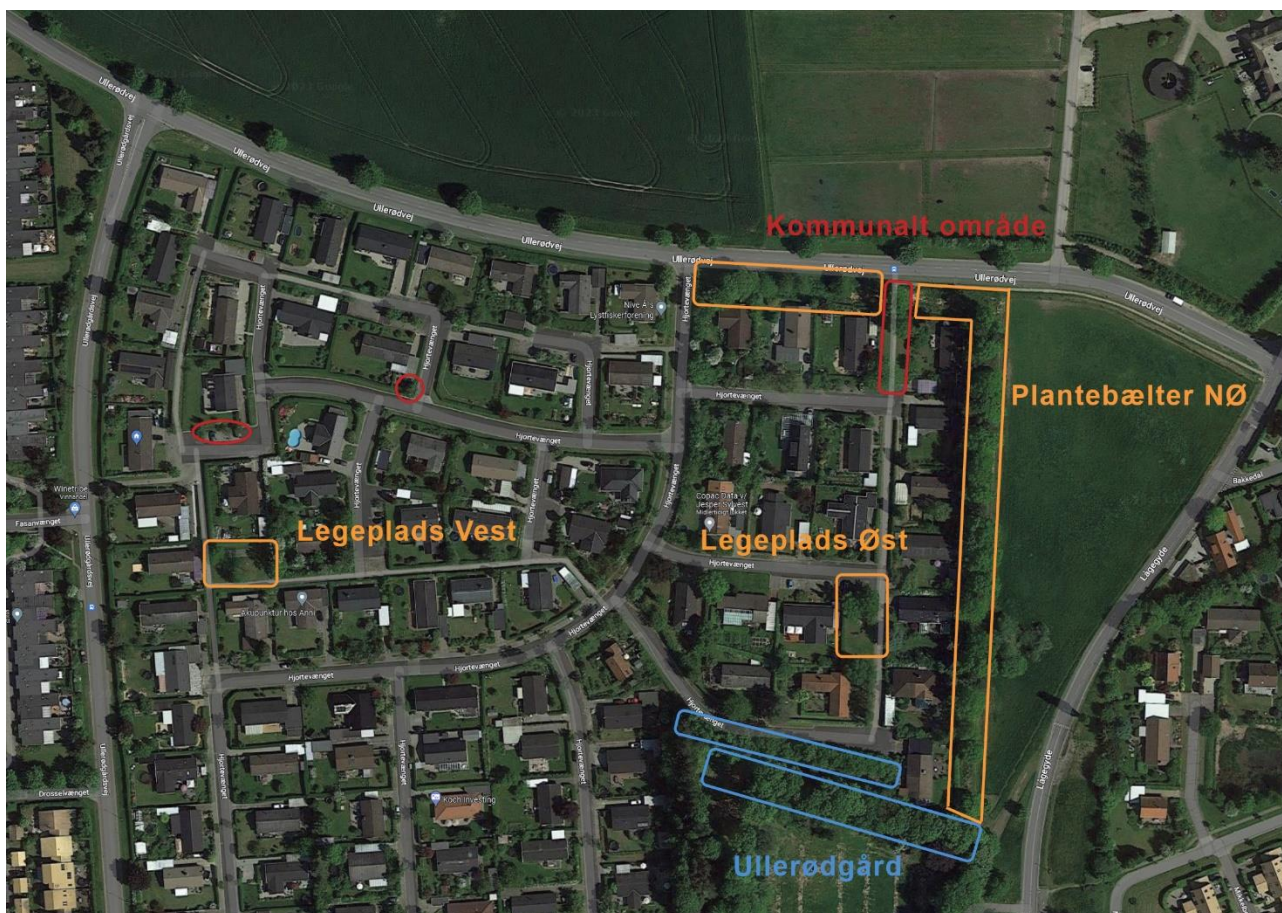


Kære grundejere

På seneste generalforsamling i 2022 blev det besluttet at vi skulle have en professionel vurdering af, hvad vi gør ved vores fællesområder og de høje træer. Helt præcist, så drejer det sig om plantebæltet i grundejerforeningens nordøsthjørne samt de to legepladser, gule områder på billede 1. Træerne ved stien ud til Ullerødvej er kommunale (rødt område). Det samme gælder tjørnetræerne på parkeringspladserne samt paradisæbletræerne i græsrabatterne langs vejene. Træerne i de blå områder på 400-vejen tilhører Ullerødgård. Hverken de kommunale træer eller Ullerødgårds træer kan vi bestemme over.



Billede 1: Områder omfattet af denne vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har – som vi tidligere har informeret om – kontaktet Skovskolen i Nødebo (hører under Københavns Universitet) og har efterfølgende haft besøg af Kent Nomann, som er faglærer samt skov- og landskabsingeniør ved Skovskolen. Ingen af os kendte Kent i forvejen – vi ringede til Skovskolen for at spørge om de kunne hjælpe os.

Den 2. september havde vi en rundgang på plantebæltet mod nordøst og begge legepladser med Kent Nomann. Her bad vi Kent om at udarbejde en plan for, hvad vi skal gøre fremadrettet.

Vi faldt med det samme for flere ting, som Kent foreslog. Et af forslagene var, at vi skulle udarbejde en 10-årsplan: Vi skulle udvælge de træer, som vi mener også skal stå der om 10 år. Planen skulle også indeholde en beskrivelse af, hvad der er nødvendigt med regelmæssig vedligeholdelse (pleje), f.eks. knusning af undervækst i plantebæltet og beskæring af træer og buske.

De træer, som ikke skal bevares, skal vi i prioriteret rækkefølge fælde i det omfang budgettet tillader det.

En 10-årsplan giver flere fordele:

- Vi kan langt bedre og mere præcist budgettere med udgifter til områdevedligeholdelse for de kommende år.
- Alle grundejere ved, hvad planen er fremadrettet.

Selvfølgelig kan der komme grunde til, at vi bliver nødt til at revidere planen. I så fald informerer vi om nødvendige væsentlige ændringer. Alternativt kan det tages op på en generalforsamling.

Vi satser på at kunne indgå en flerårig aftale om slagleklipping/beskæring/fældning af områdets beplantning.

Af praktiske grunde, har vi valgt at dele vedligeholdelsen op i tre områder:

1. Pleje (knusning/slagleklipping) af undervækst i plantebæltet i nordøst, mod Ullerødvej og mod hestefolden langs Lågegyde
2. Beskæring/vedligeholdelse af træer på de to legepladser
3. Beskæring/fældning/vedligeholdelse af træer i plantebæltet i nordøst

I bilag 1-3 kan man finde Kent Nomanns forslag for hvert af disse områder.

Ad punkt 1: Bestyrelsen ser dette som værende almindelig vedligeholdelse. Vi fik en pris på dette arbejde på 29.000 kr. inkl. moms. Dette tilbud takkede vi ja til – efter at have informeret herom den 23/11-2022 – og arbejdet er allerede udført. De tilbagemeldinger, som vi har fået på dette arbejde, har kun været positive.

Vi mangler at få indgået en aftale om årlig vedligeholdelse.

Ad punkt 2 og 3: Vedrørende disse to punkter har bestyrelsen fået flere henvendelser fra grundejerne. Nogle ønsker at der bliver fældet så meget som muligt, andre mener at træerne er med til at bidrage til områdets positive karakter – så beskæringer skal være skånsomme – og nogle tredje har vi måttet love, at vi ikke fælder træer, inden de er blevet hørt/informeret.

Bestyrelsens anbefalinger baserer sig på de forslag, Kent har givet os.

Ud fra de henvendelser vi har fået om beskæring af træer på fællesarealerne, kan vi konstatere, at det specielt er på den vestlige legeplads, at der er flere holdninger. Her har vi tre forholdsvis store træer, nemlig to asketræer og et egetræ. Her prøver vi at finde en afvejet løsning, som bedst muligt tager hensyn til alles ønsker.

Hele diskussionen går på, om vi overhovedet skal have træer på vores fællesarealer. Nogle synes som sagt, at det er med til at give området en pæn karakter, andre synes at det giver dem skyggeproblemer og nogle tredje vil gerne have at der er skygge på legepladserne, når man sidder der med sine børn om sommeren.

Bestyrelsens holdning er, at selvfølgelig skal vi have træer på fællesområderne. Hvor det er muligt, vil vi reducere deres størrelser til et rimeligt niveau. Men en reduktion må ikke give anledning til maltrakterede træer. Vi er enige i, at træerne er blevet for store og skal derfor beskæres, hvor det er muligt.

Egetræet på den vestlige legeplads er et meget pænt og harmonisk træ, som er bevaringsværdigt i dets nuværende form. Vi er specielt bekymrede for, om en – for nogle grundejere ønsket – kronereduktion vil give riskoste samt ødelægge dets harmoniske udseende og desuden kræve fremadrettede årlige vedligeholdelser. Billede 2 og 3 viser, hvad vi gerne vil undgå. Vi støtter derfor

Kent Nomanns forslag om en forsigtig beskæring, foretaget over flere omgange. Kents forslag går på, at træet med fordel kan opstammes og tyndes let i den nedre del af kronen. Enkelte grene reduceres så træet ikke fylder så meget i bredden. Herefter mener vi ikke, at skyggegenerne er urimelige, helheden taget i betragtning.



Billede 2 og 3: Riskoste efter kronereduktion af træer

Legeredskabet med edderkoppespindet imellem asketræerne har også set sine bedste dage. Restlevetiden er kun nogle få år for de bærende vandrette stammer, der holder edderkoppespindet. Til den tid kan vi så overveje helt at fælde asketræerne og plante nogle nye og mindre træer.

Kents plan indeholder en beskæring af buskene på den østlige legeplads. Når denne grundbeskæring er foretaget, er det vores plan at vedligeholde beskæringen på arbejdslørdage.

Rodfræsning af træstubbene i plantebæltet, billede 4 og 5, udskydes til 2027. I 2024 fjernes dog stubben fra træet, der væltede i stormen i januar 2022, billede 6 og 7.



Billede 4 og 5: Træstubbe fra fældede asketræer



Billede 6 og 7: Rod fra fyrretræ, som væltede i stormen i januar 2022

Bestyrelsens anbefalinger

Konklusionen er derfor, at bestyrelsen anbefaler, at vi gennemfører Kents forslag i bilag 1-3 efter nedenstående vedligeholdelsesplan.

Dvs. vi foretager den kraftige beskæring af asketræerne og den skånsomme beskæring af egetræet på den vestlige legeplads. Desuden foretager vi beskæring af træerne på den østlige legeplads.

Endvidere foretager vi årlig klipning af bundvæksten samt planlagt fældning/beskæring/vedligeholdelse af træerne i plantebæltet mod nordøst.

Vedligeholdelsesplan

Følgende områdevedligeholdelse vil blive udført:

- | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | <ul style="list-style-type: none">▪ Vi mangler at betale 15.875 kr. for allerede udført knusningsarbejde.▪ Træbeplantning langs Ullerødvej beskæres let så de ikke rager ud over vejen eller ind i naboernes haver. 1.000 kr.▪ Undervæksten i nordøst plantebæltet slagleklippes omkring august. Skal herefter udføres hvert omkring august måned. 18.500 kr./år.▪ Træer og buske på begge legepladser beskæres efter Kent Nomanns forslag, bilag 2. 14.000 kr. |
| 2024 | <ul style="list-style-type: none">▪ Undervæksten i nordøst plantebæltet slagleklippes omkring august. 18.500 kr.▪ De første 6 træer i nordøst plantebæltet fældes. 20.000 kr.▪ De øvrige træer i plantebæltet studses efter behov. Dette skal gøres hvert år. 2.000 kr./år▪ Rodfræsning og udjævning fra stormvæltet fyrretræ mod hestefolden. 2.000 kr. |
| 2025 | <ul style="list-style-type: none">▪ Undervæksten i nordøst plantebæltet slagleklippes omkring august. 18.500 kr.▪ Træerne på legepladserne studses efter behov. Dette skal gøres hvert 3. år. 1.500 kr./gang.▪ De næste 6 træer i nordøst plantebæltet fældes. 20.000 kr.▪ De øvrige træer i plantebæltet studses efter behov. 2.000 kr. |
| 2026 | <ul style="list-style-type: none">▪ Undervæksten i nordøst plantebæltet slagleklippes omkring august. 18.500 kr.▪ De sidste 5 træer i nordøst plantebæltet fældes. 20.000 kr.▪ De øvrige træer i plantebæltet studses efter behov. 2.000 kr. |
| 2027 | <ul style="list-style-type: none">▪ Undervæksten i nordøst plantebæltet slagleklippes omkring august. 18.500 kr.▪ De bestående træer i plantebæltet studses efter behov. 2.000 kr.▪ Rodfræsning af træstubbe i plantebæltet. 8.000 kr. |
| 2028+ | <ul style="list-style-type: none">▪ Undervæksten i nordøst plantebæltet slagleklippes omkring august. 18.500 kr.▪ Træerne på legepladserne studses efter behov. 1.500 kr. Kun hvert 3. år.▪ De bestående træer i plantebæltet studses efter behov. 2.000 kr. |

Økonomi

Nu til det alvorlige: Vedligeholdelse af fællesområderne er ikke gratis. Vi har i flere år haltet bagefter med vedligeholdelse af bevoksningen på fællesområderne. De asketræer, vi allerede har fældet, var vi nødt til at fælde, da de var udgåede/udgående og dermed på sigt kunne udgøre en fare for omgivelserne. Nogle af Kents forslag er også nødvendige at gennemføre, da f.eks. træerne langs Ullerødvej rager ud over vejbanen samt ind i naboernes haver.

Grundejerforeningen har i en årrække haft en pæn formue – særligt efter at fællesantennen blev nedlagt i 2015. For at reducere formuen til et fornuftigt niveau, har vi i et nogle år kørt med et større budgetteret underskud. Alene i 2023 har vi et budgetunderskud på 38.000 kr. Vi har budgetteret med underskud for at kunne bruge af vores formue bl.a. til udbygning af legepladserne og til fældning af udgåede asketræer på fællesområderne.

Dette kan vi naturligvis ikke fortsætte med og foreningens formue vil med udgangen af 2023 være på et fornuftigt niveau. Planen for områdevedligeholdelse kan derfor kun finansieres ved at forhøje kontingentbetalingen. Hvis driftsunderskuddet for 2023 skulle have været dækket af kontingentbetalingen, ville denne have været på 1.500 kr. i år i stedet for 800 kr.

Bestyrelsen foreslår derfor, at vi fra 2024 hæver kontingentet til 1.500 kr./år. Dette vil give et ekstra beløb på 37.100 kr./år til områdevedligeholdelse. Det vil i så fald også være første gang siden 2011, at vi hæver kontingentet.

Bestyrelsen har i samarbejde med Kent Nomann udarbejdet et budget med udgangspunkt i Kents forslag:

År	1. Plantebælte, bund		2. Legepladser		3. Plantebælte, træer		Total
	Engangsudg.	Vedligeholdelse	Engangsudg.	Vedligeholdelse	Engangsudg.	Vedligeholdelse	
2022	13.125	0	0	0	0	0	13.125
2023	15.875	18.500	14.000	0	0	1.000	49.375 (9.975 over budget)
2024	2.000	18.500	0	0	20.000	2.000	42.500
2025	0	18.500	0	1.500	20.000	2.000	42.000
2026	0	18.500	0	0	20.000	2.000	40.500
2027	8.000	18.500	0	0	0	2.000	28.500
2028	0	18.500	0	1.500	0	2.000	22.000
2029	0	18.500	0	0	0	2.000	20.500
2030	0	18.500	0	0	0	2.000	20.500
2031	0	18.500	0	1.500	0	2.000	22.000
2032	0	18.500	0	0	0	2.000	20.500

Tabel 1 10-års budget for vedligeholdelse af fællesområder (Alle priser er i 2023 priser)

Hvis man har kommentarer til disse planer og budgetter, bedes man skrive til bestyrelsen **senest den 19. marts**, så vi kan gennemgå kommentarerne og eventuelt revidere planerne, inden vi mødes til en ekstraordinær generalforsamling.

I mellemtiden vil bestyrelsen finde en dato for og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.