

Indkomne forslag fra beboerne:

Forslag fra Marianne Preis (49), modtaget pr mail 11. marts, 2026:

Til bestyrelsen.

Hermed sendes 2 forslag til vedtagelse på årets generalforsamling:

1.

Gartnerentreprisen sendes i udbud. Vi har nu haft Hesselrødgartneren i adskillige år, hvorfor det må være på tide at undersøge, om vi betaler den rette pris. Normalt sender virksomheder deres ydelser i udbud ca. hver 4. år.

Vi får så fra det grønne udvalg at vide, at det er besværligt, hvilket ikke kan være rigtigt.

Vi har en gartnerplan med de opgaver, der skal udføres. Denne kan danne grundlag for udbuddet. Mere besværligt er det ikke.

Jeg rejste spørgsmålet sidste år, uden at det førte til noget. Efter generalforsamlingen var der flere beboer, der var enige i mit ønske, men ikke ville være besværlige. Derfor ønsker jeg hemmelig afstemning, således at disse har en chance for hemmeligt at tilkendegive, hvor de står i spørgsmålet.

2.

Vi har i år været udsat for en hård og lang vinter, og snerydningen har været ikke eksisterende. Den ene gang, der blevet skrabt, blev der lagt kæmpe snebunker foran indgang og garage, hvilket gjorde, at vi måtte have fremmed hjælp for overhovedet at komme ud.

Vi der bor i gården 48-51 har været nærmest indespærret, da vejen har været så glat, at det var farligt at gå på den. Vi har ikke noget fortov, så vi er nødt til at gå på vejen med stor risiko for at falde.

Jeg vil derfor opfordre bestyrelsen til at sørge for at der bliver saltet allerede inden der lægger sig sne og is.

Med venlig hilsen

Marianne og Per Balser 48#

Kommentarer til de indkomne forslag:

Ad 1: Forslag om at sende gartnerentreprisen i udbud:

Kommentar fra FAU vedr. indkommet forslag fra Marianne Preis og Per Balser vedr. udbud af gartnerarbejdet på fællesarealerne Ved Stampedammen.

Vores gartner, Hesselrødgartneren, vandt opgaven med vedligeholdelsen af vores fællesareal ved et udbud, hvor vurderingskriteriet var pris og kvalitet.

Vi valgte 3 ud, som havde budt på opgaven. Disse 3 gik vi en runde med på området, og her fik vi et godt indtryk af deres faglige kompetence eller mangel på samme.

Der var ingen tvivl om, at vores gartner var langt den bedste, både i forhold til pris og kompetence.

Udbuddet blev igangsat af FAU og Bestyrelsen på baggrund af, at fællesarealet på det tidspunkt fremstod misligholdt, fejlbeskåret og visse steder helt ødelagt af en gartner, der viste sig at have for lidt faglighed.

Siden har vores gartner præsteret en stor indsats, og området er løftet til et væsentlig højere niveau. Vi er i FAU særdeles tilfredse med indsatsen.

Vi er nu midt i realiseringen af en fem års plan, som bid for bid vil medføre, at hele området genoprettes og fornyes, så det bevarer sin skønhed i fremtiden.

Der er efter FAU's og Bestyrelsens opfattelse intet som helst rationale i at gennemføre et udbud nu midt i realiseringen af vores af generalforsamlingen vedtagne 5 års plan. Tværtimod vil det være ødelæggende og sætte arbejdet i stå.

Økonomi

Hesselrødgartnerens timepriser og prisen på deres leverancer (f.eks planteindkøb) er absolut rimelige i forhold til det generelle prisniveau i branchen. FAU har medlemmer med faglige ekspertiser, og de kan bekræfte dette. Ved aftalt ekstra arbejde bliver der tit gjort lidt oveni, uden at der bliver faktureret for dette.

Priserne stiger som en del af aftale med 5% hvert andet år, hvilket ikke er mere end det generelle forbrugerindeks.

Det årlige arbejde

Der bliver på årlig basis afholdt ca. 8 møder, hvor det fortsatte arbejde med gartneren bliver behandlet – økonomi bliver opdateret, forslag om nyplantninger og stand af eksisterende beplantninger bliver diskuteret.

Endvidere samarbejder vi med Hørsholm Kommune om de tilstødende kommunale områder og beplantningerne der.

Der bliver jævnligt afholdt møder/rundgange på området med gartneren, hvor opfølgning og planlægning er i konstant fokus.

Nyt udbud

Det er en større opgave at sende gartnerenterprisen i udbud. FAU skal vise budgiverne rundt i bebyggelsen, så de kan danne sig et overblik over opgaverne. Dernæst kræver det ekstra opfølgning de første år med en ny gartner, da de (gartneren selv og dennes medarbejdere) skal blive fortrolige med beplantningsplan og rytme. Der er flere af os, der har oplevet dette, da vi skiftede til vores nuværende gartner.

Så at sende gartnerentreprisen i udbud er ikke bare at give dem gartnerplanen. Det indebærer langt mere.

Vi kender til private borgere, der har hyret vores gartner, da han gav en rigtig god pris i forhold til de andre tilbud, de havde fået.

En anden grundejerforening (Rådhusparken), der havde Hesselrødgartneren - valgte at lave et nyt udbud, hvor et andet gartnerfirma fik entreprisen - måske fordi det var lidt billigere. Men allerede året efter kom de tilbage til Hesselrødgartneren – de havde fortrudt deres valg.

Det billigste er ikke altid den bedste kvalitet. Det ved vi alt for godt fra tidligere.

5 års planen

Gartnerarbejdet bør ikke komme i udbud på nuværende tidspunkt.

Vi er nu igang med realiseringen af 3. år af vores vedtagne 5 års plan – vedtaget på generalforsamlingen. Vores gartner har en stor forståelse af planen og kommer løbende med kvalificerede bud på, hvordan opgaverne skal udføres.

Det første år i realiseringen af planen indhentede FAU tilbud på de planlagte træfældninger fra flere udbydere, men ingen af disse kunne leve op til vores egen gartners tilbud. Hele vores 5 års plans budget er baseret på Hesselrødgartnerens tilbud.

Tillid / erfaring / ordentlighed

Der er en del indirekte faglig og organisatorisk viden, som peger på, at kontinuitet og lokalkendskab typisk forbedrer kvaliteten og stabiliteten i driften af et grønt område. Et eksempel er Slots & Kulturstyrelsens "Faglige Retningslinjer - Landskabspleje, 2021", der understreger, at drift bør være baseret på en planlagt kontinuerlig pleje med kendskab til arealet.

Viden fra drift- og facility management viser, at vekslende leverandører/entreprenører giver dårligere overblik, ineffektivitet og flere fejl, som kan føre til nedslidning og ukontrollabelt forfald. Det peger på, at kontinuitet og erfaringsopbygning er vigtigt. Det er ikke alene *personen i sig selv*

(gartneren), der skaber kvalitet. Det gør også kontinuitet, lokalkendskab og systematisk pleje, og er kommunikationen med gartneren god, så hænger alt godt sammen.

FAU oplever, at kommunikationen med gartneren er fin, tilliden går begge veje, og opstår der et problem løses det til alles tilfredshed.

Selvfølgelig er kontinuitet ikke altid bedst. En dårlig gartner bliver ikke bedre af at blive længe, og manglende konkurrence kan give højere priser. Derfor anbefaler branchen lange kontrakter med løbende opfølgning på kvaliteten af arbejdet samt kontrol af priser på ekstraarbejder og timepriser i forhold til det generelle marked - alt sammen noget FAU gør løbende.

FAU har tilsammen både branchekendskab til priser og kvalitet og fagkundskab i forhold til opgaven. Vi lægger megen tid og entusiasme i at vedligeholde og fremtidssikre vores fællesareal optimalt.

FAU har hidtil arbejdet med generalforsamlingens opbakning. Vi håber det stadig vil være tilfældet, og at generalforsamlingen vil bakke FAU og bestyrelsen op i, at der ikke skal holdes udbud nu midt i realiseringen af vores fælles vedtagne 5 års plan.

Vi foreslår en hemmelig afstemning som ønsket af forslagsstiller:

1. Stemmer for at gartnerentreprisen sendes i udbud: Ja ☐ Nej ☐

Ad 2: Forslag om saltning af veje og pladser før snefald:

Bestyrelsen er enige i, at det, trods rydning, blev for glat ved januar/februars usædvanligt lange frostperiode, der inkluderede snefald. Ved de fleste snefald i Danmark ligger sneen meget kort tid og vil ikke skabe længerevarende glat føre og risiko for vores beboere. Så vi foreslår, at det på baggrund af vejrudsigter vurderes, om der er stor risiko for at sneen bliver liggende længe og kun i det tilfælde at bestille saltning inden snefaldet. Hvis vi konsekvent salter inden alle varslinger om snefald, er vi bekymrede for at udgiften løber løbsk, med unødvendig saltning og kontingentstigning som en logisk konsekvens.

Bestyrelsen forslår følgende:

1. Ved større snefald, der forventes at ligge flere dage, bestilles saltning inden snefald og evt efterfølgende rydning og saltning, men kun af hovedveje og pladser. Der ryddes en vogns bredde. Ved fornyet snefald ryddes og saltes på ny. Bestyrelsen indhenter tilbud i løbet af det kommende år, så en aftale er på plads inden næste vinter.
2. På fortove og de dele af pladserne, der ikke kan ryddes og saltes, står beboerne for rydning og saltning i fællesskab, således at de ældre, der ikke er i stand til at rydde sne, får hjælp af nærmeste naboer. Der kan på pladserne ryddes stier, så de enkelte beboere kan komme sikkert fra deres hus til en parkeret bil. Denne pligt til at rydde er i henhold til gældende lovgivning. Hvis dele af fortove ikke ryddes og er meget glatte må beboerne gå på de ryddede veje i stedet. Bestyrelsen anerkender, at vi ved sidste generalforsamling påtog os denne opgave, men vi mener at rydning af fortove bliver for stor en udgift og at opgaven med rydning og saltning for de enkelte beboere er overkommelig.
3. Bestyrelsen vil indkøbe en grusspreder, samt grus der lægges i vores fælles skur til fri afbenyttelse. Hvis der trods ovenstående indsatser er meget glatte områder, kan der spredes grus af beboerne.

Vi foreslår en hemmelig afstemning som foreslået af forslagsstilleren:

1. Stemmer for saltning før forventet snefald
2. Stemmer for bestyrelsens oplæg

Afstemning forslag 1:

1. Gartnerentreprisen sendes i udbud

Ja ☐

Nej ☐

Afstemning forslag 2:

1. Stemmer for saltning før forventet snefald ☐
2. Stemmer for bestyrelsens oplæg ☐