

Beretning for ejerforeningen Jægerhaven – 2022- 23

Oktober 2023

Årsberetningen sendes som tidligere år ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, så alle har mulighed for at læse beretningen, inden generalforsamlingen – og dermed stille eventuelle spørgsmål på selve generalforsamlingen.

Årsberetningen er et tilbageblik på de aktiviteter, som bestyrelsen har beskæftiget sig med i året, der er gået siden sidste ordinære generalforsamling. Bestyrelsens primære opgave er at sikre en fornuftig drift og vedligeholdelse af Jægerhavens bygninger og område.

Velkommen til de nye beboere, der er flyttet ind i årets løb. Alle har fået et velkomstbrev med relevante oplysninger om bl.a. hjemmeside, affaldssortering og navneskilte.

Generelt har året været præget af igangsætning af de mange opgaver, som generalforsamlingen vedtog på den ordinære generalforsamling i oktober og på den ekstraordinære generalforsamling i februar. Vi har haft besøg af mange håndværkere på ejendommen igennem året og det vil fortsætte ind i det nye år, da nogle opgaver ikke er afsluttede eller endog påbegyndt.

I år fremsætter bestyrelsen ingen forslag, idet de allerede vedtagne projekter rækker ind i indeværende år både arbejdsmæssigt og økonomisk.

VVS arbejder

En af de store udgifter i regnskabet er fortsat reparation, vedligeholdelse og udskiftning på /af faldstammer, vandinstallationer og varmeanlæg.

I august påbegyndtes den store renovation af vores varmtvandsanlæg. Som besluttet på generalforsamlingen blev de første faser i planen gennemført og vi fortsætter med de næste faser med udskiftning af strengreguleringsventiler på cirkulationsstregene samt udskiftning af cirkulationsledningen i kældrene. Dette vil nedbringe varmeudgiften for den enkelte ejer på længere sigt. Da vi endnu ikke har modtaget faktura på den første del af forbedringen, er udgiften sat på vedligeholdelsesplanen for 23-24 sammen med udgiften til de næste faser.

Tagrender bliver rensset hvert år, og i år er tagrenderne tillige repareret 3 steder.

De grønne områder

På sidste generalforsamling ønskede man, at der blev gjort mere ved de grønne arealer og beplantningen ud mod motorvejene. Bestyrelsen modtog fra en tidligere formand den meget omfattende haveplan, der blev lavet for en del år siden. I henhold til den blev hækken foran blok 2 skåret ned og ind til 60 cm., hvorved buske og træer bliver mere synlige og lyset fra lamperne kommer til deres ret. For at fuldende dette, vil der blive plantet samme type hæk foran nr. 112-114 til efteråret. Den høje bøgehæk på græsplænen udfor nr. 128 blev også skåret væsentlig ned, så den bliver nemmere at klippe fremover. Det store kirsebærtræ blev beskåret. Endvidere blev piletræerne i opsamlingsbassinet skåret ned og mange blev fjernet. Fremover vil pilebassinet blive vedligeholdt hver vinter. Brøndene, der opsamler vandet fra nedløbsrørene og fører det til bassinet, skal renses med jævne mellemrum. Vi har vurderet, at dette kan vente til 24-25, hvor der derfor er afsat penge til dette i vedligeholdelsesplanen

En del af plankeværket i den nordlige ende ved 102 blev efter påbud fra Vejdirektoratet fjernet. Vi fik dog tilladelse til at de første 10 m. kan bevares på deres grund. På det nu åbne stykke vil der blive plantet Kirsebærlaubær, ligesom det er planen at plante disse langs

motorvejene. Pengene hertil er afsat i vedligeholdelsesplanen. Det kan lade sig gøre ved at overskuddet fra årets regnskab overføres til regnskabsåret 23-24. Legepladsen fik også et tiltrængt løft med et nyt legehus, sandkasse og gynges og andre legeredskaber. Det ser ud til at børn og forældre er glade for dette.

Fibernet:

På den ekstraordinære generalforsamling i februar besluttedes det at tage imod et tilbud fra Global Connect om installation af fibernet i alle lejligheder. Firmaet tilbød at gøre dette gratis, bortset fra en evt. udgift på max. 60.000 kr. til nedgravning af fibre mellem blokkene. Det indledende arbejde med at montere fibernet i kældre og opgange er foregået hen over sommeren. Det viste sig, at gravearbejdet ikke var nødvendigt, men desværre også, at man ikke kunne føre nettet igennem skaktene eller mælkeskabene, som først forventet. Fibrene er nu lagt i opgangene og det forventes, at de snarest bliver trukket ind i de enkelte lejligheder. Der er udsendt varsel herom og yderligere varsel med nøjagtigt tidspunkt forventes udsendt snart. Det er frivilligt om den enkelte ønsker at tilslutte sig fibernet.

Molokker:

På sidste generalforsamling besluttede vi, efter dialog med Gentofte Renovation og Joca, som er firmaet, der skal stå for etablering af pladsen, at få 5 i stedet for først besluttet 3 molokker. Dette pga. mængden af restaffald. Vi får derfor også en molok til pap, som vi oprindeligt ikke havde ønsket. Molokken kræver nemlig at pap skal foldes før det lægges ned, og det er vi ikke helt gode nok til endnu! Derfor vil der i en periode også stå et par af de velkendte containere til det store pap (som stadig skal foldes!), og vi henstiller til at molokken kun bruges til mindre pap og til opskåret pap. Gentofte Kommune har endelig godkendt byggeansøgningen og vi er ved at planlægge igangsætning. Der kommer information om tilkørselsforhold, parkering m.v. inden arbejdet påbegyndes.

Herefter vil skakterne blive lukket, da restaffald skal i molokkerne – og gerne sorteres noget mere, så mængden af restaffald falder. Udgiften til renovationen beregnes efter hvor meget restaffald, vi har – så jo mindre restaffald, jo billigere uanset mængden af det øvrige affald (i 22-23 betalte vi 190.000 kr. for renovationen)

Garager:

Endelig står vores 5 garager færdige med murede vægge, tagrender, dræn og nye lister og med rensat, malet og repareret tag. Der var afsat 120.000 til dette arbejde i sidste års vedligeholdelsesplan. De sidste udgifter hertil er først afholdt i regnskabsåret 23-24, hvorfor 25.000 figurerer på budgettet for 23-24.

Foreningens indtægt på garagerne er i år på 37.700 kr.

Parkering

Vi fik i foråret etableret 3 nye P-pladser i svinget. Udgiften er sat på vedligeholdelsesplanen for 23-24, da vi endnu ikke har betalt for arbejdet. Vi havde oprindeligt planlagt, at der skulle plantes bøggehæk for enden og til siden for pladsen. Men dette undlader, da der nu plantes Kirsebærlaubær ud mod motorvejen, og da det ikke virker til at være nødvendigt at plante hæk langs gangfliserne.

Varmemålere

Vi fik nye varmemålere i 2021, men desværre blev det siden et lovkrav at beboerne selv skal kunne aflæse deres varmemålinger. Vi måtte derfor udskifte målere igen. Vi fik heldigvis et stort nedslag i prisen fra Brunata. De er snart færdige med arbejdet og beboerne vil få tilsendt en tilslutningskode til at tilgå aflæsningen online.

Cykler:

I efteråret/vinteren havde vi igen en cykeloprydning, som gav lidt mere plads i cykelstativerne udenfor. Overvej om din cykel kunne komme i cykelkælderen her til vinter. Vi fjernede de aflåste døre til de 2 cykelrum i blok 1 for at gøre det nemmere at komme ind med cyklen.

Fællesrum:

Bestyrelsen har igennem nogle år diskuteret at anvende det gamle viceværtkontor i blok 3 under nr. 110 til fællesrum i stedet for rummet i blok 2 under 118, idet rummet virker rarere pga. de flere vinduer her og fordi der er adgang til toilet i blok 3.

På den meget vellykkede arbejdsdag blev rummet malet og der er nu lagt linoleumsgulv.

Rummet er tænkt som mødelokale for foreningen og for beboere, der ønsker at låne rummet til mindre sammenkomster.

Bestyrelsen er i gang med at udfærdige regler for brug af rummet.

Vaskemaskiner

L'Easy har meddelt, at forbruget er lidt under det forventede men på et acceptabelt niveau.

Det er blevet lettere ved at man kan bestille tid i App'en. Der er dog problemer med at respektere bookede vasketider. Det henstilles på det kraftigste til, at en vask ikke sættes over, hvis den ikke kan nå at blive færdig til næste bookede tid.

Støj fra motorvejene

Vejdirektoratet har netop udsendt en rapport om udvidelsen af M3, hvor Jægerhaven specifikt er nævnt som et problemområde. Bestyrelsen havde i januar et møde med Vejdirektoratet hvor støjdæpende foranstaltninger blev diskuteret. I rapporten nævnes forskellige tiltag, men ingen konkrete, idet de skal vurderes yderligere. Vi følger udviklingen.

Skægkræ

20-30 beboere benyttede de af foreningen indkøbte fælder til skægkræ og bestyrelsen har herefter ikke hørt om flere problemer.

Energirapport:

Det er lovpligtigt at der udfærdiges en energirapport hvert 10. år. Vores gamle udløb d. 12.9.23 og vi har derfor haft en energikonsulent til at gennemgå vores ejendomme ved besøg i udvalgte lejligheder, i kældre og på lofter. Rapporten kan læses på vores hjemmeside. Der er sket en forbedring de sidste 10 år, idet vi er gået fra energimærke E til D.

Vicevært:

Vores vicevært Henrik kom desværre i november til skade med knæet under sig arbejde i Jægerhaven. Han var sygemeldt i en periode og genoptog herefter arbejdet indtil operation. Siden har han arbejdet deltid, men er fra 17.september igen på fuld tid med 30 timer ugl.

I forbindelse med vores skift af administrationselskab fra WA til DEAS er der desværre sket fejl i viceværtens lønudbetaling, som uheldigvis først blev opdaget i juni måned i år. Det betyder, at viceværten i den periode har modtaget 120.000 kr. for meget i løn. Bestyrelsen har efter forhandling med DEAS nået til et forlig, hvor DEAS betaler halvdelen af beløbet og viceværten den anden halvdel. Foreningen holdes således skadesløs.

Afslutning

Formanden vil gerne rette en stor tak til den afgående bestyrelse med suppleanter for deres engagement og ikke mindst det store frivillige og konstruktive arbejde, alle har lagt i det forgangne år for at sikre et godt boligområde til glæde for alle ejere

På gensyn til generalforsamlingen.

Bestyrelsen for EF Jægerhaven