

# Beretning for ejerforeningen Jægerhaven – 2023- 24

Oktober 2024

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.

Året været præget af større og mindre opgaver. De opgaver generalforsamlingen vedtog på den ordinære generalforsamling i oktober 22, på den ekstraordinære generalforsamling i februar 23 og på den ordinære generalforsamling i oktober 23, er til dels færdiggjorte. I år fremsætter bestyrelsen ingen forslag, idet de allerede vedtagne projekter fortsat rækker ind i indeværende år både arbejdsmæssigt og økonomisk.

## Bestyrelsen

På generalforsamlingen valgtes 2 nye medlemmer til bestyrelsen, og i løbet af vinteren trådte en af suppleanterne ind, da en af de meget erfarne bestyrelsesmedlemmer trådte ud. Bestyrelsen har holdt 6 møder, men derudover foregår meget kommunikation via mails. Vi har stor hjælp af DEAS, og i foråret fik vi en ny kontaktperson, som allerede er godt inde i arbejdet. Desværre ønsker 2 af bestyrelsesmedlemmerne at forlade bestyrelsen og formanden går af.

## VVS arbejder

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

Sidste år påbegyndtes den store renovation af vores varmtvandsanlæg. De første faser i renoveringen er gennemført og har allerede medført en forbedring, idet vi er gået fra energimærke E til D ifølge Energirapporten, der blev udfærdiget i september 23 og kan læses på vores hjemmeside. Forbedringerne kan også ses på at vores "strafudgift" til vandværket er blevet mindre.

Vi fortsætter med de næste faser med udskiftning af strengreguleringsventiler på cirkulationsstrengene samt udskiftning af cirkulationsledningen (rør) i kældrene. Dog anbefaler vores rådgivende ingeniør, at vi skifter rør på lofterne før de skiftes i kældrene. Vandskade på lofterne medfører større omkostninger end i kældrene. Der er tidligere afsat penge til begge dele i vedligeholdelsesplanen. Vi har fået en overslagspris fra Petersen & Olsen på 202.500 kr. pr. blok til udskiftning af rør på lofterne, med forbehold for øvrige håndværksarbejder og asbest. Vi har derfor afsat 700.000 kr. i vedligeholdelsesplanen til alle 3 blokke.

Til disse store arbejder får vi brug for vores rådgivende ingeniør til at styre og vejlede i processen. Derfor er der sat penge af til dette i budgettet.

Tagrender bliver rensset hvert år, men gør venligst opmærksom på, hvis man opdager brud eller lignende.

## De grønne områder

Sidste år blev hækken foran blok 2 skåret ned og ind til 60 cm. Vi forsøger at holde hækken på denne måde. For at fuldende dette, er der plantet samme type hæk foran nr. 112-114. Der er plantet bøgehæk bag molokkerne, hvor der, indtil de er høje nok, er opsat hegn.

Piletræerne i vandopsamlingsbassinet skæres ned og nogle træer fjernes hver vinter fremover, således at de ikke tager overhånd

Brøndene, der opsamler vandet fra nedløbsrørene og fører det til pilebassinet, skal renses med jævne mellemrum. Vi vurderer, at dette kan vente til 24-25, hvor der derfor afsættes penge til dette i vedligeholdelsesplanen

Den store grønne udgift i år, var den længe ønskede plantning af Kirsebærlaubær hele vejen rundt langs vores tilstødende motorveje. Vi blev i den forbindelse opmærksomme på, at vores matrikler ud mod M3 ikke helt fulgte skråningerne med deres beplantning. Vi var derfor nødsaget til at få landmåleren til at afsætte vores "grænser", hvilket blev særlig synligt udfor blok 3. hvor en del af græsplænen viste sig ikke at tilhøre os.

Kirsebærtræet på græsplænen mellem blok 1 og 2 er af Gentofte Kommune udpeget som bevaringsværdigt. Gentofte Kommune ønsker at bevare og udvikle kommunens grønne udtryk. Derfor vedtog Gentofte Kommunalbestyrelse den 24. juni 2024 enstemmigt at udsende *forslag til Lokalplan 444 - Temalokalplan for bevaringsværdige træer i offentlig høring indtil 12.09.24*. Formålet med lokalplanen er at udpege mange af de gamle og flotte træer, der står rundt om i kommunen, som bevaringsværdige for blandt andet at sikre kommunens grønne vejbillende, men også på grund af træernes betydning for klima og biodiversitet. Udover at forskønne vejbillendet er træer vigtige i forhold til at optage CO2, og store træer er vigtige i forhold til at fremme biodiversitet og at give skygge til mennesker og dyr.

Det betyder at træet ikke må fældes eller beskæres uden tilladelse fra Kommunen og at en beskæring skal ske af en trækyndig person godkendt af kommunen. Bestyrelsen har ingen argumenter herimod og afventer om forslaget bliver vedtaget.

### **EL- anlæg**

Vi har desværre haft flere tilfælde af udfald eller direkte skader på vores el-installationer både i år og sidste år.

Derfor har vi bedt vores el- installatør Elstyrken om et gennemsyn og vi har modtaget er overslag over forbedringer, hvor det skønnes tiltrængt: 40.000 kr.pr blok. Vi totalrenoverer i blok 1 og i blok 2 udskiller vi el til fyret fra de øvrige installationer.

### **Fibernet:**

Global Connect blev i efteråret 23 færdig med installationen af fibernet. Heldigvis sparede vi penge, da det ikke var nødvendigt at nedgrave forbindelsen mellem blokkene. Desværre kunne man ikke, som forventet, føre nettet igennem skakterne eller mælke skabene, men måtte i stedet placere dem i opgangene for derefter at trække dem ind i de enkelte lejligheder.

### **Molokker:**

Som besluttet på sidste generalforsamling fik vi opsat 5 molokker i svinget.

Vi fornemmer, at folk er tilfredse med ordningen og at den stort set fungerer. Nogle stiller dog stadig genstande ved siden af, og nogle folder ikke pappet tilstrækkeligt til at undgå, at det sætter sig fast på vejen ned.

Herefter blev skakterne lukket, men vi har ikke indtryk af, at det har givet de store problemer. Der kom nye regler om storskrald, hvilket blandt andet betyder, at der kun afhentes hver 4. uge, og der medtages kun de genstande, der ikke kan bruges af andre, for at opnå mest mulig genbrug. Man opfordres til at give eller sælge ting og sager, som man ikke selv vil bruge mere. Viceværtten vil skrive på Facebook forud for hver storskraldsafhentning, så man kan sætte ting ud på det gule kryds – indtil da bedes kasserede genstande ikke sættes nogen steder på ejendommen.

Det er lovpligtigt at molokkerne serviceres hvert år. Vi har skrevet kontrakt med Joca om et årligt eftersyn og vask. Prisen herfor er i år 16.000 kr.

### **Arbejdsdag**

Vi havde igen i år en hyggelig og effektiv arbejdsdag d. 25. maj, hvor trampoliner blev fjernet, stole og borde flyttet fra det gamle fællesrum til det nye samt flis strøet ud i bedene ved blok 2. Det grantræ, vi fik foræret af en beboer, blev plantet udfor nr. 104. Vi fik tillige kørt al det storskrald, som havde samlet sig på området, på lossepladsen. Mange tak for indsatsen til de mange deltagere.

### **Franske altaner**

Efter voldsomt regnvejr og blæsevejr i november 23 havde flere beboere problem med vandindtrængen ved de franske altandøre. Hovedstadens Bygningsentreprise tætnede dørene, men forklarede også at det er et almindeligt problem, idet franske altandøre er uheldigt konstrueret, fordi dørene lukker indad og bundkarmen derfor må sidde udendørs, og ikke indendørs som ved almindelige døre. Selv på nye franske altandøre gives der ikke garanti mod regnvands indtrængen. Vi håber, at kan problemet også fremover kan afhjælpes med tætningslister.

### **Garager:**

Garagerne stod færdige sidste år, men de sidste udgifter hertil er først afholdt i regnskabsåret 23-24, hvorfor ca. 24.000 figurerer på årsregnskabet i år. Desværre har en af garagerne stået tom i over et halvt år, da ingen har ønsket at leje den. Foreningens indtægt på garagerne er derfor i år en anelse mindre end sidste år, selv om lejen er steget. Garagen er nu udlejet og 2 står på venteliste.

### **Parkering**

Vi fik i foråret 23 etableret 3 nye P-pladser i svinget. Udgiften er i regnskabet for 23-24, da vi endnu ikke havde betalt for arbejdet i det gamle regnskabsår. Det tyder på, at det har lettet lidt på parkeringsproblemerne.

### **Cykler:**

I efteråret/vinteren 23, havde vi cykeloprydning, som gav lidt mere plads i cykelstativerne udenfor. Men desværre hjalp det kun kort, idet både ubrugelige cykler og cykler, der ikke bruges, efterlades i stativerne. Overvej om din cykel kunne komme i cykelkælderen her til vinter eller i eget kælderrum.

### **Fællesrum:**

Det nye fællesrum under nr. 110 er nu næsten færdig og derfor holder vi i år generalforsamlingen dér.

Et af de tillukkede vinduer er udskiftet med et oplukkeligt for bedre indeklima.

Vi har indkøbt 10 nye stole, da flere af de gamle stole var kassable. Der mangler udsmykning m.v. på væggene, så har nogen noget dekorativt at sætte op, vil det pynte. Vi har også kontaktet en snedker for at se om der kan gøres noget ved den dårlige akustik.

Rummet kan anvendes som mødelokale for beboere, der ønsker at låne rummet til mindre sammenkomster, møder mv., men ikke til fester.

Bestyrelsen har udfærdiget regler for brug af rummet. De kan ses på vores hjemmeside.

Der forefindes et toilet længere nede ad gangen, som er istandgjort med nye hvidevarer og maling.

Det gamle fællesrum i blok 2 (under nr. 118-120) er nu brugbart som bordtennisrum. Det står åbent og kan frit bruges i tidsrummet 10-22.

Bliver reglerne ikke overholdt eller sker der hærværk, vil rummet blive aflåst.

### **Vicevært:**

Vores vicevært Henrik blev desværre overfaldet kort efter han var vendt tilbage på arbejde i november. Han pådrog sig diverse skader og desværre også en slem hjernerystelse, som stadig medfører, at han kun arbejder deltid. Der ydes refusion fra kommunen, og disse penge

bruges til at købe hjælp udefra til bl.a. hækkeklipping og lugning. Henrik er fortsat under lægebehandling, hvorfor det ikke vides, hvornår han er tilbage på fuld tid.

### **Støj fra motorvejen**

I Vejdirektoratets rapport om udvidelsen af M3 er Jægerhaven specifikt nævnt som et problemområde. Bestyrelsen havde sidste år et møde med Vejdirektoratet hvor støjdæmpende foranstaltninger blev diskuteret. Der kom ingen konkrete tiltag ud af det, men nu er der måske nyt på vej.

I infrastruktureaftalen fra 2021 blev det besluttet at sætte penge af til at øge kapaciteten på Motorring 3. Der blev afsat 351 millioner kroner til at inddrage nødsporet og ændre det til et nyt kørespor. Samtidig skulle der være øget fokus på at nedbringe støjgenerne. Resultaterne af de indledende undersøgelser viser, at det ikke vil være samfundsøkonomisk rentabelt at inddrage nødsporet, og at dette heller ikke vil mindske støjgenerne nævneværdigt. På den baggrund er forligskredsen enige om at sætte gang i nye undersøgelser af støjbekæmpelse på Motorring 3. Det skal undersøges, om det er muligt at opnå bedre støjbekæmpelse, hvis midlerne fra Infrastrukturplan 2035 øremærkes til støjbekæmpelse frem for vejudvidelse.

Det er Vejdirektoratet, der skal gennemføre undersøgelsen af tre mulige støj-initiativer:

- Forhøjelser af de eksisterende støjskærme
- Ny støjskærm i midterrabbatten
- Forsøg med drænasfalt

Undersøgelsen forventes færdig i efteråret 2024. Herefter skal forligskredsen drøfte, hvilken løsning der skal prioriteres for Motorring 3.

Projektet om øget kapacitet på Motorring 3 blev dermed udskudt.

### **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