

Beretning for ejerforeningen Jægerhaven – 2021/22

Oktober 2022

Der er kommet mange nye beboere i årets løb og velkommen til Jægerhaven til jer. Alle har fået et velkomstbrev med relevante oplysninger om f.eks. hjemmeside, affaldssortering og navneskilte.

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.

Generelt har året været præget af, at alle håndværkere har haft travlt. Vi har ventet længe på at få tilbud og tilsvarende længe på at planlagte arbejder kunne påbegyndes.

Vi afholdt ordinær generalforsamling i oktober 2021, som vi plejer og i april/maj havde vi 2 ekstraordinære generalforsamlinger om nye vedtægter, der er i overensstemmelse med de nye lovkrav til normalvedtægter for ejerforeninger. Det har været en lang og tidskrævende proces, som kom i hus med hjælp fra DEAS' juridiske afdeling. Generalforsamlingen tildelte også bestyrelsen mandat til at anvende grundfondens midler til forbedring af forholdene i Jægerhaven på flere områder. Det fortæller vi mere om senere og fremsætter også som forslag på generalforsamlingen.

Bestyrelsen er og har været ramt af, at flere medlemmer har forladt bestyrelsen af personlige årsager. Heldigvis er vores dygtige suppleanter trådt til, senest Jannik, som blev valgt som suppleant på den ekstraordinære generalforsamling. Det betyder, at vi nu skal have valgt 4 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter. Kun formanden er ikke på valg.

VVS arbejder

Som sædvanligt har vi brugt mange penge på faldstammer og rør, der er utætte. I kældrene har vi gennem de sidste par år skiftet så mange faldstammer, at de nu generelt fremstår i god stand. Rør er skiftet ved behov – mest i kældrene. Vores rør på lofterne ser gennemgående fine ud, men det er svært at få et helt overordnet billede, da rørene er skjult af isolering og en tæring er svær at se før det går galt.

Vi har haft en stor udgift til en ny pumpe på vores varmesystem. Bestyrelsen vurderede at denne anskaffelse var nødvendig, da fyret normalt har 2 pumper – en der kører og en i reserve. Vi har igennem længere tid kun haft 1, hvilket er for risikabelt, når ejendommen gerne skal opretholde en stabil varme.

Bestyrelsen har igennem flere år diskuteret, hvad vi stiller op med den store afgift – den såkaldte strafafgift- et incitament bidrag, som skal betales, når varmesystemet ikke udnytter varmen godt nok og sender returvandet for varmt tilbage. Afgiften til fjernvarmeværket stiger for hvert år og vi indstiller nu til, at vi får gjort noget ved det. Bestyrelsen vil forelægge et forslag til nedbringelse af varmeudgiften for den enkelte på generalforsamlingen – se vedlagte forslag.

Garager:

Taget på ejendommens egne garager er rensat og behandlet for alger, og bliver efterfølgende malet. Taget er i rigtig god stand, men som det blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling skal der drænes bag garagerne for at sikre at fugt ikke længere trækker ind i murværket. Herefter skal der mures op inde i garagerne. Dette arbejde er bestilt og afventer, at håndværkerne får tid. Foreningens indtægt på garagerne steg pr. 1.7. fra 24.000 kr. til 36.000 kr. årligt, idet lejen for de 5 garager blev sat op.

Molokker

Siden den sidste ekstraordinære generalforsamling har vi været i dialog med Gentofto Renovation og Joca, som er firmaet, der skal stå for etablering af pladsen, hvor molokkerne (nedgravede containere) skal placeres. Kommunens renovation har nu godkendt placeringen i svinget.

I den oprindelige plan regnede vi med 3 molokker, men renovationen har senere erkendt, at vi skal bruge 1,5 molok alene til restaffald, svarende til den mængde, vi har i dag. Vi havde regnet med at pap skulle bevares i de nuværende containere og stå bagerst på pladsen. Oprindeligt havde renovationen tilbudt at betale for 3 molokker, men de vil betale for en til, hvis vi selv betaler for en 4.

Se vedlagte forslag til beslutning på generalforsamlingen.

Parkering

Flere beboere har givet udtryk for, at de siden nytår ikke har oplevet det helt store pres på P-pladserne på vores område. Det har hjulpet, at varebilerne til dels er væk, ligesom de mange motorcykler er flyttet.

Vi besluttede på den ekstraordinære generalforsamling at etablere 3 nye pladser i svinget ud mod Helsingørmotorvejen. Den oprindelige plan var at bevare stensætning og hæk mellem de gamle og de nye pladser, men generalforsamlingen vedtog, at vi i stedet skal lave 6 sammenhængende pladser. Det betyder en dyrere løsning, da stensætning og hæk skal fjernes og der skal planes, da der er niveauforskel derimellem. Ligeledes skal lampe og gadespejl flyttes. Bestyrelsen fremlægger derfor på generalforsamling et nyt forslag. Se vedlagte.

Bestyrelsen har i forbindelse med planerne om parkeringspladsen, drøftet muligheden for etablering af **ladestander til El-biler**, men finder i lyset af den aktuelle energikrise og elpris udvikling, at initiativet bør afvente en mere stabil periode. Bestyrelsen har allerede indhentet tilbud, hvilket ligger i størrelsesorden på 300.000 kr. for 6 ladestander.

Bestyrelsen har besluttet at udskyde planerne om **parkeringsvagter**. Det giver os ikke flere pladser og grundet manglende afstribning flere steder på området, er der ikke så mange steder, hvor der kan gives bøder. Vi mener at bilerne for det meste parkeres fornuftigt og en P-vagt ordning bliver svær at administrere, ikke mindst fordi ingen af firmaerne havde en god gæsteparkeringsordning.

Administrationsselskab

Pr. 1. oktober 2021 skiftede vi administrationsselskab og vi har i bestyrelsen været glade for at samarbejde med DEAS. Det har bl.a. muliggjort en hurtig og effektiv omlægning af vedtægterne og i det daglige er der en god støtte for især formanden. DEAS har et godt og nemt tilgængeligt on-line system med alle relevante oplysninger om vores regnskab/budgetter og øvrige oplysninger om Jægerhaven.

Bestyrelsens primære opgave er at sikre en fornuftig drift og vedligeholdelse af Jægerhaven, og det er i dette arbejde, bestyrelsen først og fremmest har glæde af samarbejdet. Vi håber dog beboerne også benytter sig af muligheden for at bruge DEAS hjælp og ekspertise.

Vaskemaskiner

Vi måtte 1.6 overgå til kun at have 1 vaskemaskine og 1 tumbler, da det ikke længere var rentabelt for L'Easy at have maskiner stående i alle 3 blokke. Hvis vi skulle beholde prisen, var dette træk nødvendigt. Det er samtidigt blevet muligt at bestille tid i App'en, hvilket gerne skulle spare nogle forgæves ture i vaskekælderen i blok 2.

Legeplads

Legepladsen har fået et gevaldigt kvalitetsløft takket være aktive beboere, der har sørget for en grundig sanering med nyt legehus, balancebomme, fodboldmål, sandkasse mm.

Vi håber børn og forældre bliver glade for den og at alle passer godt på den.

Græsplæner

Bestyrelsen besluttede sammen med viceværtten at skabe mere biodiversitet på vores område ved at undlade at slå græsset visse steder på vores 3 store græsplæner. Der er kommet mange positive kommentarer, men også negative. Vi kan tage en drøftelse heraf på generalforsamlingen.

Plankeværk ved opkørsel M3/Jægersborgvej:

Vejdirektoratet gav i vinter et påbud om, at vi skulle nedtage plankeværket, da det stod på deres grund. En landmåler har målt op og ført dialogen med Vejdirektoratet. Det har resulteret i, at vi har fået lov til at bevare 10 m. af hegnet på deres grund – resten er nu fjernet. Der står en del træer og buske på området, hvor hegnet var. Måske fjerner Vejdirektoratet det, og hvis der bliver meget bart dér, vil vi plante f.eks. Kirsebærlaubær.

Støj fra motorvejene

Bestyrelsen har været indkaldt og deltaget i forskellige borgermøder om kommunens støjplaner, efter vi sidste år sendte et hørings svar til Gentofte Kommunes støjhandlingsplan 2021-2026. Vores udfordring er, at vejene, der omgiver os, er statsveje. Kommunen er gået ind i forskellige samarbejder for at lave nogle støj dæmpende tiltag. Dette er selvsagt ikke et løfte om bedre støjvilkår for os i Jægerhaven, men dog en anerkendelse af støjproblematikken, og hvem der har ansvaret.

Rensning af ventilationskanaler

Vi fik rensede ventilationskanalerne i vinter, hvilket skulle bedre tilstanden for vores ejendomme og give bedre mulighed for udluftning i bad og køkken. Et tiltag, der tilrådes i tilstandsrapporten og som bør gentages hver 10 år.

Sensorlys:

Bestyrelsen overvejede at skifte lys i opgangene, da de nuværende lys brænder hele natten, og når det ellers er mørkt. Vi fik et tilbud på sensorlys, som ville betyde, at lyset kun tænder, når der er bevægelse i trappeopgangene. Tilbuddet var på 105.000 kr., hvilket vil betyde, at det tager 15-20 år at tjene beløbet ind. Bestyrelsen besluttede derfor, at fortsætte med den nuværende belysning og vi vil overveje senere om vi vil skifte.

Vi fandt ingen anledning til at skifte udendørsbelysningen samt de lys, der sidder ved vores indgange med vejnumre Alle pærer i området er udskiftet til LED pærer.

Skægkræ

Vi har besluttet at indkøbe nogle fælder med lokkemiddel, som vil blive uddelt til de lejligheder, der mener at have et problem.

Efter nogle uger samler vi lokkedåserne ind og vurderer behovet for at udlægge gift de berørte steder.

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