

Bestyrelsens beretning - Generalforsamling 2023 Ejerforeningen Klokkeskovvej

Kære alle

Vi byder velkommen til den årlige generalforsamling i vores forening. Det er en fornøjelse at kunne fortælle, at det seneste år har været præget af ro og stabilitet, og at vores forening fortsat fungerer på en tilfredsstillende måde.

Der er kommet nogle nye ejere i årets løb, og bestyrelsen byder jer velkommen. I alle skulle gerne have modtaget et velkomstdokument fra bestyrelsen, som gerne skulle give jer den nødvendige information om foreningen som nye ejere. Skulle du eller I, ikke have modtaget dette - så hører vi gerne fra jer på vores bestyrelsesmail ved lejlighed.

De fleste informationer kan også tilgås på vores hjemmeside. Vi har også en facebookside som hedder E/F Klokkeskovvej, som man kan anmode om at blive medlem af. Det skal dog siges, at det ikke er en kommunikationskanal til bestyrelsen - men til fællesskabet.

Tidsforbruget for bestyrelsen i år, har været tilpas i modsætning til de forgangne år. Dertil skal der dog tilføjes at jeg selv ligger flere timer i det end øvrige medlemmer. Det skyldes flere årsager. Først og fremmest, så er der flere som kun skriver til formandsmailen - i det tilfælde vil det kun være mig som modtager jeres henvendelse. Derfor vil vi igen opfordre jer til at skrive til vores mail: bestyrelse@klokkeskovvej.dk - så vil alle medlemmer se henvendelsen, og alle kan reagere herpå.

Jeg har i det tidligere bestyrelsesår haft en del opgaver - og måske mere end jeg tidsmæssigt kunne nå. Det skal forstås på den måde, at jeg som relativ nyopstartet selvstændig erhvervsdrivende skal fokusere på min primære indtægtskilde, og skal selvfølgelig have hjulene til at køre rundt i min egen forretning også - derfor er dette naturligvis min første prioritet.

Bestyrelsens opgaver er heldigvis ikke længere så omfattende som de har været, da bestyrelsen de forgangne år har fået løst en del af de tidskrævende opgaver. I skal alle sammen også huske, at hvert medlem har et fuldtidsjob ved siden af dette og projekter samt opgaver bliver udført i prioriteret rækkefølge.

Når vi senere på aftenen når til valg af ny bestyrelse, må vi desværre sige farvel til et bestyrelsesmedlem, Thomas.

Thomas har været medlem af bestyrelsen siden 2019 og har i år meddelt, at han ikke ønsker genvalg, grundet prioritering af nyt familiemedlem - det udviser bestyrelsen naturligvis fuld forståelse for. Derfor skal der lyde en stor tak til Thomas for den værdi han har tilført foreningen og bestyrelsen de sidste par år. Thomas har bidraget med en masse konstruktiv og sund fornuft til at samle enderne.

Vi siger derfor ydmygt tak til Thomas for samarbejdet.

Vi skal derfor have fundet et nyt bestyrelsesmedlem, hvilket vi vender tilbage senere på agendaen. I mellemtiden vil vi gerne appellere til, at øvrige ejere eventuelt kunne gøre sig nogle overvejelser omkring, hvad de kunne bidrage med til bestyrelsen såvel som foreningen. Vi har alle et aktiv her, som vi skal tage vare på - og vi alle har interesse i at opgaverne løses så hurtigt og effektivt som muligt med de midler vi nu har.

Øvrigt:

Vi har før haft udfordringer med fastholdelse af viceværter, men vi har endelig fået etableret et samarbejde med Henrik Handyman, som enkeltmandsvirksomheden hedder. Henrik står for mindre håndværksmæssige og viceværtstignende opgaver, som løbende vedligeholder og forbedrer foreningens arealer, inde som ude. Henrik kan også mere end blot at hjælpe foreningen, han vil også gerne hjælpe jer ejere med eventuelle forbedringer i jeres lejligheder eller øvrigt - dette er dog på ejers egen regning naturligvis. Vi er rigtig glade for Henrik, og han sparer bestyrelsen for en masse tid, sammenlignet med de tidligere viceværter. Her mener bestyrelsen også, at Henrik er merudgiften værd.

Vi har i bestyrelsesåret fået lavet et pænt løft at vores opgange med en omgang maling og nye måtter på trappetrinene. Vi har endnu ikke endnu modtaget vores kokosmåtter, som skal ligge i entréen i opgangene. Her må vi indse, at vi er blevet snydt af firmaet - det drejer sig omkring ca. 5.000 kr. til kokosmåtter. Det viser sig jf. trustpilot, at firmaet både har været med i programmet kontant, og kun sender halvdelen af ordren. Vi har forsøgt at rette henvendelse flere gange og skrevet utallige klager - dog uden respons. Vi ser derfor beløbet som tabt, og bestyrelsen foretager naturligvis et bedre baggrundstjek ved bestilling af nye kokosmåtter hos evt. nye samarbejdspartnere i fremtiden.

Vaskerummet også færdigt - og vi er mægtig glade for det arbejde som Henrik har udført.

Opgaverne:

Vedligeholdelsesplan:

Vi er fortsat i gang med udbedringsopgaver jævnfør vedligeholdelsesplanen anno 2009.

I tidligere år har vi fået udbedret de mest kritiske punkter, som vi har prioriteret højest. Det er naturligvis en stor intern sejr, at være i mål med dette. Nu mangler der blot nogle mindre opgaver, der dog er knap så kritiske. Det er ikke hasteopgaver, men de forventes udbedret i kommende bestyrelsesår.

Efter næste bestyrelsesår, er planen som det første, at få en fagmand ud og udarbejde en ny vedholdelsesplan for foreningen, da vi til den tid vil være færdig med den nuværende.

Igen i år vil bestyrelsen gerne opfordre både ejere og lejere til at være opmærksomme på vores storskraldsplads. Vi oplever at der kommer udefrakommende og aflæsser deres affald og storskrald på vores private område. Vi oplever for jævnligt at papcontaineren er stoppet til, og det er ikke fordi den er fuld, men simpelthen fordi pappet ikke bliver adskilt i mindre stykker eller presset ordentligt sammen. Så hvis I oplever at bestyrelsen ikke har bemærket, at containeren er stoppet til derovre, så kan I evt. hente et kosteskaf i vaskerummet og presse affaldet ned, så der igen er plads. Det tager et par minutter - og på den tid det tager at skrive en mail til bestyrelsen, så kan man selv nå at løse problemet. Dette er også en støtte for vores fælles aktiv.

Faraomyrerne:

Vi har endnu ikke i 2023 hørt fra nogle ejere omkring tilbagevenden af de såkaldte faraomyrer, som vi har haft en del problemer med. Selvom de forventes at være vågnet fra deres vinterhi.

Derfor vil vi gerne høre fra nogle af jer på bestyrelsens mail, hvis I så småt er begyndt at se dem. Så vil vi forsøge at hjælpe med at være så forebyggende mod dem, som muligt.

Vandskader:

Vi er endnu ikke gået igennem et bestyrelsesår i min tid uden vandskader - det er naturligvis et brændende ønske fra bestyrelsens side, da det er tidskrævende at håndtere. Vi krydser fingre for at næste år, bliver vandskade frit.

De skader vi har oplevet i år, er bl.a. indtrængning af vand gennem sokkel, da hældningen på fliserne foran lejlighederne ikke har været korrekte, eller rettere nedsunken ind mod vores bygning. Her har vi selvfølgelig haft Henrik Handyman i gang, med at oprette fliser, hvor det var allerværst og vandskaden opstod. Han er ikke færdig med opgaven endnu, men bliver det sandsynligvis inden sommerferien. En anden skade, som endnu ikke er opklaret, er en

mindre vandskade på en 1.sals lejlighed, hvor der er indtrængning af vand oppefra. Her afventer vi stadig, efter 2. ryk fra forsikringen og besigtigelse af skaden.

Foreningens fællesinstallationer kræver en udskiftning i visse opgange. Det skyldes at rørene er blevet trætte og flere af dem lækker. Dertil er der en stor opfordring fra vores vante VVS firma, at få udskiftet dette snarest. Vi henter selvfølgelig flere tilbud, da der er tale om en større omkostning for foreningen. Vi har derfor budgetteret med udbedring af dette i næste bestyrelsesår, for at undgå større vandskader i vores opgange.

Hvad bringer næste bestyrelsesår?

Vi forventer igen et stille bestyrelsesår, hvor vi har planer for nogle forbedringer. Det forventes at udføre de opgaver som er mest nødvendige, set ud fra vores økonomi og prioriteter. Vi har b.la. budgetteret med følgende:

- Udskiftning af rørinstallationer i opgange
- Lys i opgange
- Udskiftning af de opgangsdøre som trænger mest
- Kokosmætter ved entré i opgangene
- Ekstra vicevært service til udearealer
- Afløbsledninger
- Fællesarealer

Vi havde sidste år god succes med en arbejdsdag, hvor der var rigtig god opbakning fra mange ejere. Det forventes at der skal afholdes en arbejdsdag igen i år. Så vil der selvfølgelig være mad og drikke til de fremmødte. Vi ser gerne at alle møder op til arbejdsdagen - da vi er en kollektiv forening, og selvfølgelig skulle vi alle gå op i at vedligeholde området samt det aktiv vi alle har investeret i.