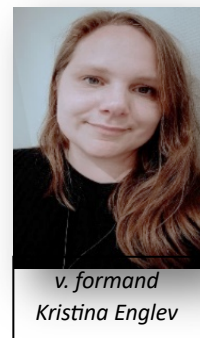


## Beretning ved ejerlaugets generalforsamling d. 7. marts 2023

Denne beretning omhandler de aktiviteter bestyrelsen har været involveret i, i vores ejerlaug, siden sidste generalforsamling d. 8. marts 2022 – Det er et udsnit af året. I kan læse vores referater på hjemmesiden og hvis I vil vide mere dybdegående om gartnerens arbejde, kan I få tilsendt vores skema som løbende opdateres med nye aftaler, ideer mm.



På generalforsamlingen 2022 blev Philip Doolan og Kristina Englev genvalgt. Bo Jensen blev valgt til bestyrelsen. Moussa Maanaki blev valgt til 1. suppleant. Bent Møller blev valgt til 2. suppleant.

På vores første møde konstituerede bestyrelsen sig med Kristina Englev som formand, Philip Doolan som næstformand, Bo Jensen som kasserer, Niels Sparvath som sekretær og Allan Knudsen som bestyrelsesmedlem.

Siden sidste generalforsamling har vi afholdt otte bestyrelsesmøder, fem besigtigelser af veje og grønne områder samt én hyggelig julefrokost. Vi har fået ca. 30 officielle henvendelser som I kan finde i vores referater, plus de gode snakke vi har med jer når vi mødes på stierne. Desuden har jeg den glæde at mødes med repræsentanter fra ejerlaug 2 og 3, to gange i det forgangne år.

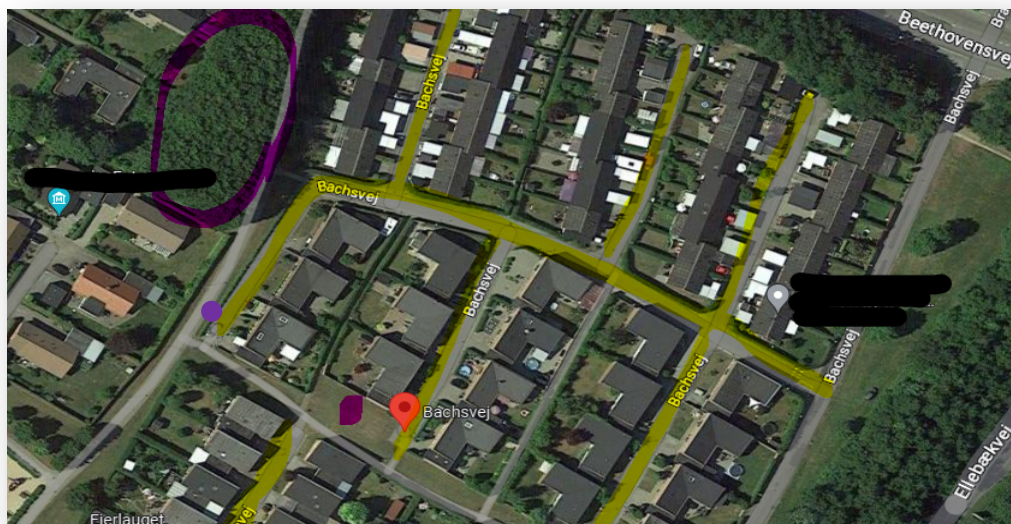
### Betaling af kontingent

I 2022 havde vi ca. otte husstande der skulle mindes om at betale kontingent. En enkelt sag blev sendt til inkasso, denne sag har dog heldigvis løst sig siden hen. Vi har også haft et par stykker der ved fraflytning ikke har rettet i betalingservice, ift. hvem der betaler kontingentet. Vi kan ikke se om det er den nye eller tidligere ejer der betaler, og det betyder ekstra arbejde for os ift. at få udlignet imellem parterne når fejlen opdages. Vi vil naturligvis gerne hjælpe, men nogle gange er det flere år hvor det er den tidligere ejer der har betalt. I de fleste tilfælde betaler den nye ejer beløbet tilbage til os så vi kan udligne beløbet med den tidligere ejer. Men vi oplever også at den nye ejer ikke har mulighed for at betale kontingent for flere år, og det er begrænset hvor langt tilbage vi kan gøre krav på kontingent. Det betyder også at vi har ændret praksis ift. at vi ikke udbetaler penge tilbage til tidligere ejer, før ny ejer har betalt. Betaling af kontingent skal afklares og bringes i orden ifm. et salg og vi vil opfordre alle til at huske at afmelde deres PBS aftale.

## Grønne områder og vedligehold

Der har i 2022 været rimelig stille omkring Lange Müllers Vej og Kuhlaus vej, og H.C. Lumbyes Vej (Ulige numre)

### Bachsvej



1. Der var på generalforsamlingen 2022 et ønske om etablering af en ny Terrasse til fælles brug, ud for Bachsvej 50. Det blev undersøgt i samarbejde med de beboere der kom med forslaget. Bestyrelsen var positiv over for projektet, men i sidste ende blev projektet henlagt da det blev vurderet at behovet ikke var der. Beboerne har indkøbt nogle havemøbler som kan anvendes og let fjernes når der skal slås græs. Har de ikke fået fjernet havemøblerne når gartnerne kommer forbi, så tager de selv en tur med græsslåmaskine.
2. For enden af Bachsvej op imod skoven, har vi fået sat en stolpe. Vi har i flere vinter sæsoner haft problemer med at jorden der bliver kørt op af store maskiner. Det er også sket ifm. nedgravning af fibernet. Vi har af flere omgange været i dialog med Kaj Bech, der altid gerne vil se året an ift. om det er nødvendigt at reetablere. Da denne dialog ikke har resulteret i en løsning, har vi nu valgt at få sat en pæl i jorden, så der ikke er så bred en indkørsel på cykelstien. Det håber vi i fremtiden vil forhindre div. maskiner i at køre ind der. Man kan køre ind på stien via Hartmannsvej, man kan låne en nøgle til bommen hvis man har behov for det.
3. Bøgeskoven, skygger for beboerne på Bachsvej, er en glæde for beboerne på Griegsvej. Det er et emne der bliver drøftet løbende. Også i 2022 har vi snakket om skoven imellem

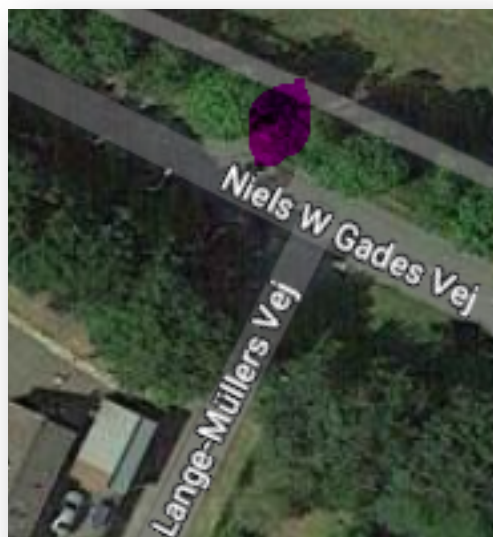
Bachsvej og Griegsvej. Vi har undersøgt forskellige muligheder for topkapning, komplet fældning, vild med vilje/vild skov eller fældning af enkelte træer. Vi har drøftet fordele og ulemper af flere omgange og haft flere forskellige entreprenøren/gartnere med ude og vurdere området.

Vores vurdering er at hvis vi helt skal undgå skygge i haverne på Bachsvej så skal skoven fjernes, området rodfræses og så skal der plantes græs, evt. med efterfølgende plantning af nye træer der bliver knap så store. Det er et arbejde der vil have en forventet pris på op imod 100.000 kr. uden nye træer.

Vi har for nu besluttet at bevare skoven, fordi den er en del af områdets karakter, bidrager til biodiversitet samt forskønner vores ejerlaug. Ligeledes er det en økonomisk meget stor udgift at fjerne skoven, som vi ikke mener er det er tjener det samlede ejerlaug bedst. Som I måske har set, så har gartnerne fjernet den hæk der efterhånden havde vokset sig rundt om skoven, ligeledes er der blevet fjernet små træer og buske ind mod naboerne for at give bedre vækstbetingelser for deres planter, de 2 m. til privat hæk som vi arbejder på at indføre i hele ejerlauget. Dette er også gjort for at gøre skoven lidt mere tilgængelig.

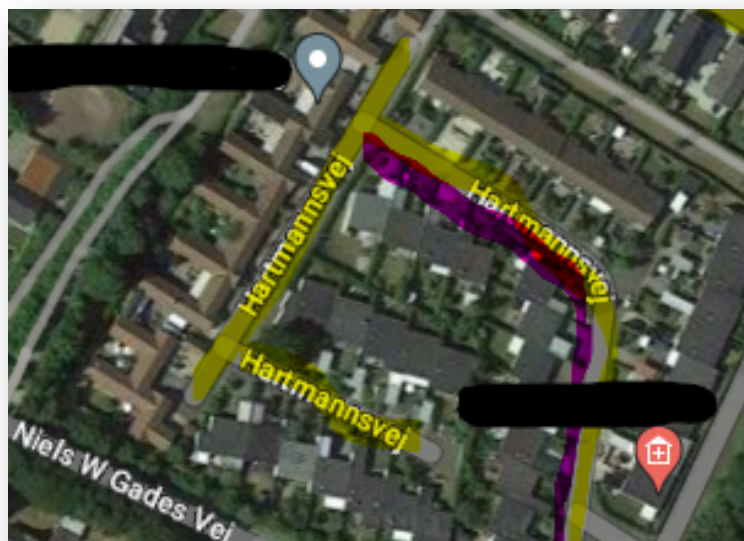
### **Laubsvej (Lige numre)**

Flere af jer har henvendt jer om det hul i beplantningen mellem stien bag Laubsvej og ud mod Niels W. Gades Vej. Det blev lavet af Vestforsyning i 2021 ifm. udskiftning af fjernvarmerør. Kommunen har overtaget ansvaret for at reetablere beplantningen. Det er fortsat ikke lykkedes os at få en aftale i stand vedr. dette. Men vi fortsætter med at holde kommunen op på aftalen.



## Hartmannsvej

På en del af Hartmannsvej har vi fået lagt nyt fortov med nye fliser. Dette er sket i forbindelse med at der er pågået et arbejde med nye fjernvarmerør. I den forbindelse kunne vi lave den aftale at vi har betalt for de nye fliser, men ikke for anlægsarbejdet. Går I forbi vil I se at arbejdet ikke er afsluttet. Dette skyldes at vi er i forhandlinger omkring hvad det skal koste at få fornyet hele fortovet. Den sidste del skal vi selv betale både materialer og anlægsarbejde.



I 2018 blev der lavet tre fjernvarmestik til nr. 67, 69 og 71 uden at ejerlauget blev gjort bekendt med det. I forbindelse med arbejdet med de nye fjernvarmerør, har vi opdaget at der ikke er blevet lagt det endelige slidlag på disse fjernvarme ”stik”. Det er aftalt med Vestforsyning at dette vil blive ordnet sammen med det nye, når det skal lægges slidlag her.

## Griegsvej (Ulige numre)



Der er løbende behov for udskiftning og reparation af fodehegn, dette oplever vi særligt på Griegsvej. Nogle gange er vi lykkedes med bare at skrue en overligger fast, nogle gange har det været nødvendigt at skifte stolper mv. Vi har i bestyrelsen vedtaget at vi fremadrettet gerne vil have mere ens fodehegn i vores ejerlaug, det er de lave i træ hvor overlæggen er rund.



Ud over dette har gartnerne i 2022 holdt vores område præsentabelt. Ud over den faste aftale har vi fået studset en del træer bl.a. langs Birkelundstien og Sortestien, særligt med fokus på at give plads til lygtepæle så der kan komme lys ned på cykelstien. Og så har vi fået fjernet en del ukrudt og fået erstattet et par hækplanter i nogle af hækkene omkring legepladser og vore blomstereng.



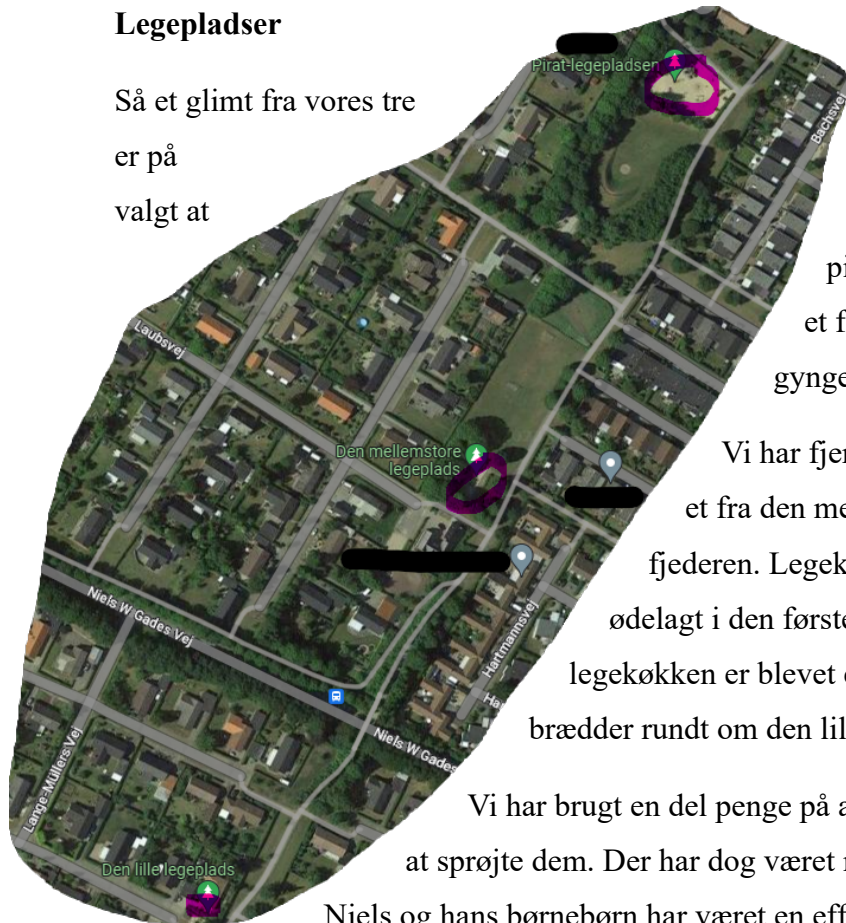
### **Skt. Hans**

Efter et par år uden skt. Hans blev vi overvældet af mængden af glade deltagere til vores arrangement. Traditionen blev genoptaget med succes. Der var nogle smuttere ift. bålet, men det gør vi bedre i 2023. Vi blev også overvældet af køen til vores bod, men da det er bestyrelsen der skal stå der og der er begrænset plads, betjente vi alle efter bedste evne. Niels lå i mere eller mindre pendulfart frem og tilbage til Meny og Rema 1000, indtil vi bogstavelig talt havde tømt hylderne for pølsebrød og gjort et væsentligt indhug i butikkernes lager af pølser. I sidste ende holdt vi os inden for budgettet og vi syntes at det i det store hele var en dejlig og hyggelig aften. Vi i bestyrelsen havde det i hvert fald sjovt!



## Legepladser

Så et glimt fra vores tre er på valgt at



legepladser. Af hensyn til den slitage der redskaberne på piratlegepladsen har vi bytte den store runde gyng fra piratlegepladsen til den mellem legeplads, i et forsøg på at forlænge levetiden på gyngerne.

Vi har fjernet to vippedyr, et fra piratlegepladsen og et fra den mellem legeplads, da de var knækket i fjederen. Legekøkkenet på den store legeplads blev ødelagt i den første del af året. Hverken vippedyr eller legekøkken er blevet erstattet. Til gengæld er der kommet nye brædder rundt om den lille legeplads, fordi de var ved at rådne.

Vi har brugt en del penge på at luge vores legepladser, da vi ikke ønsker at sprøjte dem. Der har dog været mindre behov for lugning i år, bl.a. fordi Niels og hans børnebørn har været en effektiv hjælp, da de er gode til at holde særligt den lille legeplads. Jeg vil gerne opfordre alle der er på legepladsen, til lige at tage lidt ukrudt op ad sandet. Når vi hjælpes ad, kan vi lykkedes med at gartnerne kun skal fjerne ukrudt og blade to gange om året, i stedet som tidligere op til fire.

Vi har i løbet af året valgt i udgangspunktet ikke at købe nyt eller lave nyt på legepladserne, grundet usikkerhed ift. asfalt. Dette er fortsat en ukendt faktor der kræver en balance i de beslutninger der kræves af bestyrelsen. Men vi er også enig om at vi ikke bare kan blive ved med at fjerne, vi bliver også nød til at forny. Det gælder i øvrigt i hele ejerlauget.



## Asfalt, veje og stier

Ja, asfalt har igen i år fyldt meget, og jeg ved at det er noget vi er flere der er ved at være lidt trætte af at snakke om. Asfalt er noget der har fyldt meget i bestyrelsen og som også til tider og haft en negativ betydning for medlemmernes trivsel i bestyrelsen. Derfor har det også været godt for os at vi tidligt på året, kunne konstatere at det ikke blev i 2022.

I marts udsendte vi en ny runde med udbud af vores asfaltprojekt til IBG, Kaj Bech og

Østermark. I maj havde vi fået tilbud fra de tre entreprenører og det var klart for os at selv hvis vi optog et lån, vil vi ikke have råd til at udføre det samlede asfaltprojekt. I juni besluttede vi endeligt at sætte asfaltprojektet i bero, grundet de høje priser. - Det var også her vi fik viden om at kommunen havde besluttet at udskyde alle ikke akutte asfaltprojekter, på grund af de høje priser.

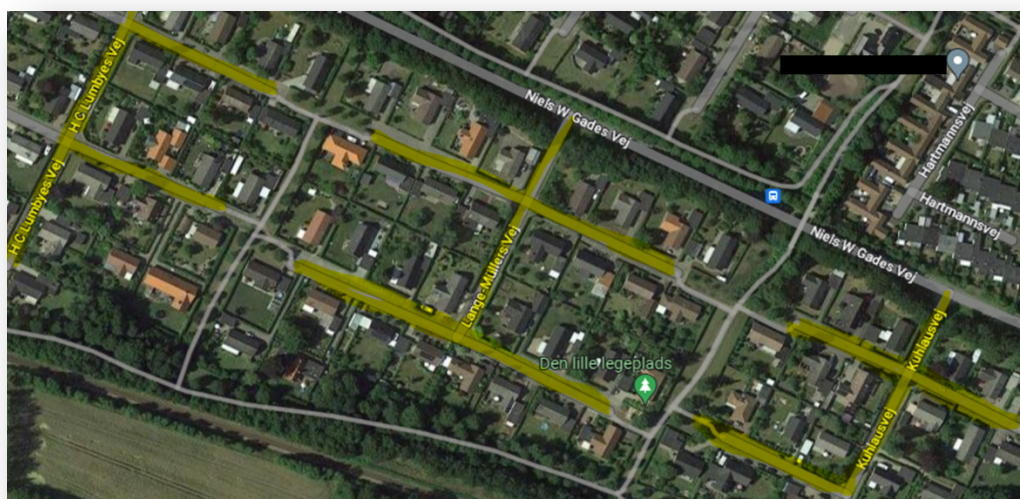
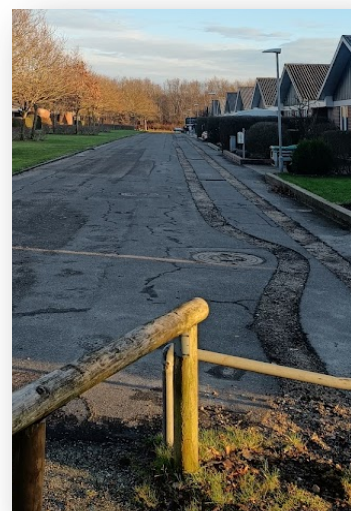


I stedet bad vi jer i et nyhedsbrev om at melde tilbage til os hvis der var nogle kritiske huller eller andre problemer med asfalt på vores veje. Det har givet os en liste med lunger, huller og nogle rendestensbrønde der er sunket, på hhv. Lange Müllers Vej, H.C. Lumbyes Vej, Laubsvej, Bachsvej og Griegsvej. Bo har været på tur rundt på vejene på baggrund af jeres henvendelser og har lavet en liste. Det er lidt en lappeløsning, men det er for at få gjort noget ved det der kan være til fare eller stor ulempe. Vores gartnere har udtrykt at de er interesseret i at byde ind på denne opgave, så når den nye bestyrelse samles, er det forhåbentlig noget af det vi kan arbejde videre på.

Rendestensbrønde. De bliver fast rensed med to års mellemrum. De er blevet rensed her i starten af 2023. Vi er af Vestforsyning blevet anbefalet at rensed dem hvert år. Lige nu afventer vi og vælger i stedet at rensed de brønde der stopper til, en ekstra gang. Særligt på Laubsvej har der været problemer. Her virker det ikke til at den alm. oprensning løser problemet, så der har vi haft en ude fra Søren Knudsen, der jo alligevel var i området grundet fibernet. Hans vurdering var at de brønde der særligt driller måske er så fyldt af rødder at den alm. rensning ikke er nok. Dette skal vi have fulgt op på i 2023.

### Nedgravning af fibernet

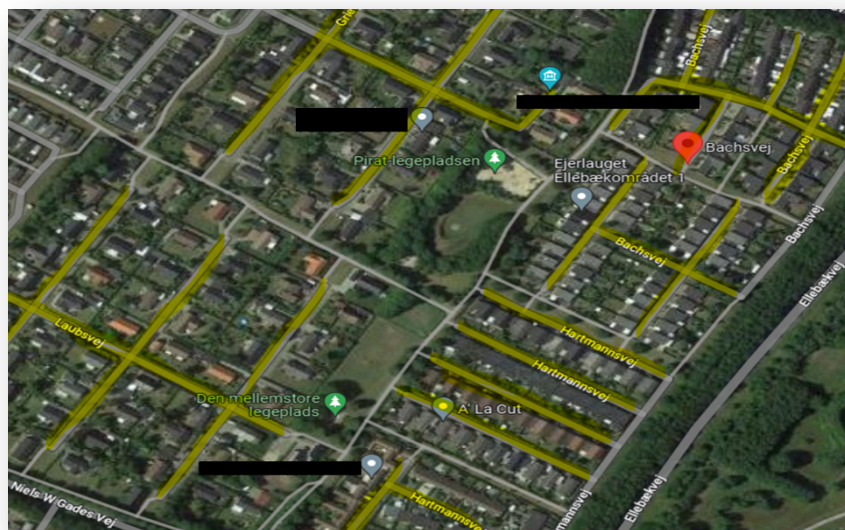
På vores første møde d. 16. marts 2022 havde vi et punkt vedr. nedgravning af fibernet i vores område. På mødet d. 20 september. Kunne vi så dele betragtninger fra div. vej møder omkring fibernet og fjernvarme. Det er noget der har fyldt meget for os i år, og som der også vil være en del opfølgning på her i 2023.



Den første henvendelse var fra Søren Knudsen A/S der på vegne af Jysk Energi var bestilt til at grave fibernet ned på Kuhlausvej, Lange Müllers Vej og H.C. Lumbyes Vej. Så vidt jeg er orienteret er dette arbejde færdig for nu. Om et års tid lægges der nyt slidlag.



Nordkabel har på vegne af TDC nedgravet fibernet på Laubsvej, Griegsvej, Hartmannsvej og Bachsvej. Her er der netop lagt asfalt. Er der nogen der oplever at deres fliser ikke er blevet skåret til ifm. at fibernet er blevet installeret op imod jeres hus, så har vi fået oplyst at dette vil der blive fulgt op på i løbet af den næste måned. Nordkabel



har i høj grad rodet op i vores grønne arealer og der vil her være behov for genetablering. De har oplyst at dette vil ske til foråret. Den nye bestyrelse har en opgave i at holde dem op på dette også fordi vores gartnere har udtrykt bekymring for at det nu ujævne terræn kan ødelægge deres maskiner. Også her skal der om et års tid lægges et nyt slidlag der hvor der har været gravet i asfalten. Her er det aftalen at ejerlauget evt. kan få udbetalt de penge, da der for nogle af vejene alligevel trænger til at komme nyt asfalt på.

### Fællesskab med de øvrige ejerlaug

Jeg oplever som formand en stor værdi i at kunne spare med de andre ejerlaug. Vi har delt forskellige dokumenter, så vi ikke alle skal opfinde den dybe tallerken. Vi deler oplysninger fra kommunen, som en har fået men som kan vedrøre os andre. Vi snakker om ensartede problemstillinger og drøfter fælles løsninger eller deler erfaringer.



### Afgående bestyrelse



**Philip** har været med siden 2015 og måtte desværre trække sig i juni i 2022. Philip er en ildsjæl der har taget hånd om særligt vores grønne områder. Han har taget ansvar for en stor del af kontakten til vores gartnere og er altid mand for at finde en praktisk løsning. Philip viger desuden heller ikke tilbage for selv lige at tage en motorsav med, hvis der lige er noget han selv kan fikse.



**Allan** har været med siden 2018. Og jeg forventer helt sikkert at det blot er en pause vi nu slipper ham ud på. Allan skaber god stemning og støtter op om vores forskellige projekter, så enderne mødes. Allan er god til lige at samle og følge op på det sidste. Han har utrætteligt holdt fast i de entreprenører der har gjort skade på vores grønne områder og holdt styr på div. faste aftaler vedr. bl.a. rendestensbrønde.



**Bent** har været med siden juni 2022. Han trådte til i nødens stund og har bidraget med et nyt syn ind i bestyrelsen. Bent er et behageligt bekendtskab der har kastet sig ud midt i en periode med igangværende drøftelser. Bent har været en trofast ledsager når jeg har været til div. vej møder med forskellige entreprenører, både morgen og sen eftermiddag.



**Niels** har været med siden 2014 og det er noget af en viden der forlader bestyrelsen. Det er tydeligt at Niels nærer omsorg for vores område, det kan mærkes både på hans historiske viden samt den energi han ligger i eks. en lille ting som at fjerne ukrudt på en legeplads. Niels har været os en god formand med styr på det formelle, god kontakt til omverdenen og som har skabt en god struktur for vores møder. I det seneste år har Niels været min mentor som formand, hvor han har været en uvurderlig støtte som sekretær.