

Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 14
2980 Kokkedal
Telefon 49 14 56 10



28..marts. 2023

Til medlemmerne i
Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 1-21
2980 Kokkedal

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling

**18. april 2023 klokken 19:00,
I Byengens Selskabslokaler, Byengen 230; 2980 Kokkedal
(dørene åbnes klokken 18:30)**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab 2022
4. Godkendelse budget for år 2023
5. Indkomne forslag

6. Valg af formand, René Brandt Jakobsen (L 43) formanden er ikke på valg i år
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlem,
Peter Silberg er på valg, Peter ønsker ikke at fortsætte
Jakob Petersen L 48 er på valg, Jakob er villig til genvalg
H. Savran L 152 er på valg, H. Savran ønsker ikke at fortsætte
Bestyrelsen foreslår følgende valgt
Jakob Petersen L 48
Ilknur Bozkurt L 41
Klaus Walter-Rasmussen L 37

8. Valg af suppleanter,
Dennis Hougaard (L 40) er på valg, Dennis er villig til genvalg
Ilknur Boskurt (L 41) er på valg, hvis Ilknur bliver valgt til bestyrelsen, foreslår
Bestyrelsen Ømer Savran, L 152

9. Valg af revisor, Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med HR Revision
10. Evt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for Ejerforeningen Blåbærhaven

Vedlagt
Beretning
Årsregnskab 2022 med budget 2023 og 2024
Fuldmagt

Forslag fra beboerne skal i henhold til vedtægternes §3 stk. 3 være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen (den 4. april 2023)

Årsberetning 2022

For perioden april 2022 til april 2023

Indholdsfortegnelse

Forudsætning:	2
Generelt:.....	2
Administration og økonomi:	3
Bestyrelse:.....	4
Personale:	4
Løbende information om årets gang:	5
Bygninger og installationer:.....	5
Udendørsarealer:.....	8
Indendørs:	9
Klubber:	9
Vision 2023:.....	10
Afrunding:	10

Forudsætning:

Bestyrelsen vil gerne gøre opmærksom på, at denne årsberetning ikke vil blive læst op på selve generalforsamlingen. Ligesom i de foregående år, vil den blive gennemgået, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål til de enkelte afsnit på selve generalforsamlingen.

Bestyrelsen forudsætter, at deltagerne på generalforsamlingen har læst årsberetningen og har sat sig ind i vores regnskabstal, samt læst diverse indkomne forslag og ændringsforslag. Spørgsmål modtages meget gerne til selve årsberetningen og regnskabet.

Generelt:

Året 2022-2023 blev året, hvor der igen i løbet af foråret 2022 blev åbnet helt op efter "Corona/Covid-19"-pandemien, da de fleste af vores fælles aktiviteter jo har været lukket ned i perioden 2020-2022. Desværre blev så Helseafdelingen lukket igen som en følgevirkning af krigen i Ukraine, da regeringen indstillede til, at man i Danmark (og EU) hen over vinteren fik sparet på energien. I foråret 2022 var der "forsyningsproblemer", dels hvad angik leverancer af materialer, men de bestilte håndværkere havde også efterfølgende meget travlt, hvorfor dette også har haft sin indflydelse på de forskellige projekter her i Blåbærhaven.

Igen i år vil vi gerne rette en stor tak til jer beboere, fordi I har overholdt vores retningslinjer og henvisninger, samt har rettet henvendelse til personalet/bestyrelsen for de tilfælde, hvor der har været ting, som vi skulle være specielt opmærksomme på.

Året 2022/23 har, - alt andet lige, trods alt været et godt år for foreningen.

Blåbærhaven blev bygget i 1973 og dette betyder, at vores vand/varmerør begynder at have en alder, hvor der løbende sker flere og flere vandskader på grund af slitage i rørene. Bygningerne har de fleste af rørene liggende skjult under vores gulve, hvilket gør det ekstra besværligt og dyrt for os alle, når disse over tid skal skiftes. Der er derfor valgt en renoveringsmetode, som gør rørene mere synlige, - og en udskiftning meget lettere. Projektet med udskiftning af vores "Vand/varmerør og radiatorer" er fortsat for året 2022-2023, i skrivende stund er der sket en beboervarsling for beboerne i opgang 3 og opgang 4 (til venstre), - da lejlighederne i disse opgange vil få deres vand/varmerør og radiatorer udskiftet her i løbet af foråret 2023.

Økonomisk set har det ligeledes været et fornuftigt år. Takket været vores administrator og dygtige personale, - har vi her i ejerforeningen igen i år kunne holde udgifterne nede. Det betyder, at vi kommer ud af året 2022/23 med et overskud på 467.788 kr. mod et budgetteret overskud på 170.863 kr.

Bestyrelsen indstiller til, at hele overskuddet på 467.788 kr. overføres til driften i 2023.

Ejerforeningen ejede tidligere en lejlighed i opgang 4, st.th., - i daglig tale kaldt "Inspektør-lejligheden". Denne lejlighed var oprindeligt tænkt som en funktionærbolig til én af ejerforeningens fastansatte. Da "Inspektørlejligheden" ikke længere blev beboet af én af vores ansatte, - blev det derfor foreslået og vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling, at lejligheden skulle sælges. "Inspektørlejligheden" blev solgt sidste år og salgsprovenuet vil som vedtaget blive brugt på "VVS-projektet", dvs. på udskiftningen af vores "vand/varmerør og radiatorer".

Bestyrelsen vil igen i år gerne opfordre alle beboere til at sætte sig ind i vores vedtægter og husorden, samt ikke mindst overholde disse. En ny og revideret udgave af vores husorden er blevet færdiggjort, vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling, omdelt og ligger desuden tilgængelig på Blåbærhavens hjemmeside www.blaabaerhaven.dk. Den nye reviderede

husorden forefindes på dansk, men er også blevet oversat til en både engelsk og tyrkisk version. Begrundelsen for dette er, at vi dels har fået flere beboere, som ikke har dansk som deres hovedsprog, men også for at imødekomme beboernes spørgsmål omkring, at de ikke har kunne læse vores husorden, da denne kun var på dansk og at de derfor ikke forstod den. Alle vores beboere har nu en reel mulighed for at kunne læse og sætte sig ind i vores nye reviderede husorden og ikke mindst overholde den.

Bestyrelsen har også i det forløbne år modtaget en hel del velbegrundede klager over larm i weekender og på helligdage, hvor andre beboere uden synderlig hensyntagen til naboerne, renoverer deres lejligheder. Vi oplever også en tendens til mere støjende adfærd fra vores grillområde og legeplads, specielt i aftentimerne. Der er blevet strammet op i den nye revideret husorden omkring støj og larm. Samtidigt henstilles der også til, at vi alle hjælper til med at holde vores fællesarealer; - fortove, P-pladser, grønne arealer, omgivende hække og træ- og buskarealer fri for henkastet affald. Vores personale må desværre stadigvæk bruge mere og mere tid på oprydning på vores fællesarealer. Nu bliver alt henkastet affald rigtigt nok ikke kun smidt udelukkende af Blåbærhavens beboere, - da en del også kan flyve ind ude fra Holmegårdsvej. Personalet må dog jævnligt rydde op efter cigaretskod kastet ud fra altanerne, tandstikkere, vatpinde, kaffekrus, affald fra borgere og ikke mindst hundeefterladenskaber på græsarealerne ude foran opgangene. Den tid, som personalet må bruge på oprydning efter os beboere, går fra andre arbejdsopgaver, som jo desværre så udsættes løbende.

I løbet af foråret 2023 vil der fra bestyrelsens side være et øget fokus på overholdelse af vores husorden. Alle beboere henstilles derfor til at få læst denne igen, samt blandt andet være opmærksom på, at trappeopgangene ikke må/skal fungere som en udvidet garderobe for fodtøj, små reoler el. lign. Bestyrelsen har endnu en gang været i kontakt med Nordsjællands Brandvæsen og trappeopgangene er beboernes nødudgange i tilfælde af eventuel brand, hvorfor børn, unge, voksne skal kunne kravle ned langs med væggen (måske i panik) uden at støde ind i fodtøj, små reoler, etc. Der vil også være et øget fokus på henkastet cigaretskod, tandstikkere, vatpinde og lign. oppe fra altanerne.

I hele Danmark er der her i 2022/2023 blevet indført nye regler vedr. affaldssortering og der er nye fraktioner, som vi alle nu skal til at sortere vores affald i. Dette er af hensyn til miljøet og for at få sorteret en større andel af vores affald til genanvendelse. Dette vil blive nærmere beskrevet i det efterfølgende, og i denne forbindelse vil også blive nævnt manglende sortering af det genbrugsaffald, som skal afleveres i vores pap-, plast-, glas- og metalcontainere. Bliver dette ikke sorteret korrekt, vil det ikke blive afhentet, hvorfor personalet så igen må bruge tid på en korrekt sortering. I yderste konsekvens kan det medføre yderligere gebyrer/omkostninger fra Fredensborg Kommune, som så vil blive påført Blåbærhavens beboere.

Når dette er sagt, så bliver der dog generelt ydet en stor indsats af de fleste beboere, vores personale og administrator, samt ikke mindst bestyrelsen, - for at skabe rammerne for et godt miljø her i vores ejerforening.

Administration og økonomi:

Restancerne er over de seneste år kommet så langt ned, som det kan forventes af en forening i vores størrelse. Administrator har i 2022 fortsat arbejdet med få disse udeståender yderligt minimeret, - og resultatet heraf kan ses i regnskabet. Der skal rettes en stor tak til vores administrator for dette arbejde.

Omkring regnskabet, så fastholder bestyrelsen praksis fra de seneste år. Altså bliver udgifterne for 2022 og 2021 opstillet, samtidig med at vi opstiller budgettet for 2023 til

vedtagelse og viser et forventet budget for 2024. Dette skulle gerne give nuværende og fremtidige nye ejere en ide om, hvorledes økonomien i ejerforeningen ser ud fremadrettet.

Regnskabet vil ikke indeholde en specifikation af saldiene for de enkelte klubber (Solklub og WOK). Disse indeståender tilhører de enkelte klubber og ikke ejerforeningen, hvorfor dette ikke bliver udspecificeret i ejerforeningens regnskab.

Bestyrelse:

Bestyrelsen har igen fungeret godt i det sidste år. Torsdagsvagterne, hvor beboerne havde mulighed for at komme ned på kontoret og tale med bestyrelsen, er blevet afskaffet. Årsagen var, at der tit på disse kontorvagter ikke kom nogle beboere ned overhovedet, hvorfor der så blot sad 1-2 bestyrelsesmedlemmer og hyggesludrede. I stedet for, kan man som beboer komme i kontakt med personalet og/eller bestyrelsen via telefon/mail.

Peter Silberg har efter 16 år i bestyrelsen valgt at stoppe med bestyrelsesarbejdet, dels fordi at han i fremtiden vil have travlt med arbejdet som selvstændig, men ligeledes (velfortjent) ønsker at have mere tid til sin familie. Da Peter primært har været ansvarlig for vores bygninger og installationer, samt deres vedligeholdelse, er bestyrelsen glade for at det er lykkedes at finde nye friske kræfter med samme kompetencer.

Der skal lyde en stor og hjertelig tak til Peter Silberg for hans utrættelige arbejdsindsats gennem alle årene!

Desværre stopper Hayerttin Savran ligeledes sit arbejde i bestyrelsen. Årsagen hertil er, at Savran har solgt sin lejlighed her i Blåbærhaven, hvorfor han efter mere end 6 år i bestyrelsen desværre ikke længere kan fortsætte. Bestyrelsen har værdsat hans store indsats meget, hvor han primært har været kontaktperson til vores beboere af udenlandsk herkomst, som har værdsat at kunne komme i kontakt med bestyrelsen og eventuelt kunne have en dialog på eksempelvis tyrkisk. Savran har tilbudt fortsat at hjælpe bestyrelsen med en dialog med vores beboere, for de tilfælde, hvor det vil kunne gavne vores beboere med en dialog på eksempelvis tyrkisk, så de bedre vil kunne spørge og forklare sig.

Bestyrelsen vil ligeledes gerne takke Savran for den store hjælp med bestyrelsesarbejdet, som har været meget værdsat!

Personale:

Ejerforeningen har ansat en fuldtidsansat mere, således at foreningens faste servicepersonale nu består af tre fastansatte (Michael, Søren & Jens), da denne bemanning er vurderet til at være passende for den daglige vedligeholdelse af vores bygninger og arealer. Dertil får vi i perioder assistance på deltid af en vikar (Jacob), som kan træde til med kort varsel, hvis dette skulle blive nødvendigt. Indimellem har bestyrelsen også haft fat i Hesselrød Gartneren, - som dog primært har været hyret til projekter, eksempelvis beplantningen af nye træer og buske på de grønne arealer mellem blokkene. Hækkeklipping og lignende vil fremover blive udført af vores personale, i de tilfælde, hvor de vil have den faglige kompetence og ikke mindst have de rigtige arbejdsredskaber. Nogle arbejdsopgaver vil nemlig ofte kræve specialudstyr.

Vores personale er fortsat meget bevidst omkring de løbende omkostninger. Igen i år har de sparet foreningen for udgifter, dels ved at være efter vores leverandører, og dels ved blandt andet selv at håndtere diverse murerarbejder, brolægger- og malerarbejder.

Der skal fra bestyrelsens side, igen i år gives en meget stor ros og tak til personalet! Der bliver taget ved og gjort en stor indsats for at holde Blåbærhaven i en ordentlig og fin stand.

Løbende information om årets gang:

Udover den løbende drift af vores ejerforening, dette være sig både bygninger, installationer og grønne arealer, - sker der løbende flere forskellige ting og arbejdsopgaver, som varetages af personalet og bestyrelsen.

Nogle af de dagligdagsting og projekter, som både personalet og bestyrelsen har deltaget i el. varetaget i løbet af året, har blandt andet været:

Besøg hos beboere pga. af forskellige vandskader, som enten var sket grundet slitage af rørene eller pga. ombygninger i folks lejligheder, hvor håndværkere har lavet hul i rørene. Dette har været et stigende problem i de senere år, - mere herom senere. Fugtmålinger hos beboere, for at undersøge om dette var grundet mulige utætheder i fugemassen i vores ydervægge, eller om der umiddelbart skulle være nogle problemer med varmerør under gulvene.

"VVS-projektet" (dvs. udskiftning af vores vand/varmerør og radiatorer) er stadigvæk i gang. Opgang 1-2 er nu blevet færdiggjort med en opfølgning herefter på visse fejl/mangler, som så er blevet udbedret. Opgang 3-4 (til venstre) er nu blevet i gang sat og beboerne er blevet varslet om den kommende udskiftning/renovering.

Personalets arbejdscomputer og arbejdsmobiltelefoner er blevet udskiftet og opgraderet. Ejerforeningens IT-system (Router/Wi-Fi) har også været igennem en løbende og nødvendig opdatering. Vores hjemmeside er blevet løbende opdateret. Windows-, Office- og Outlook-licenser er blevet løbende gennemgået og blevet opgraderet til nye billigere og bedre løsninger. Bestyrelsen arbejder på en løsning, - hvor også alle relevante mailadresser for alle bestyrelsesmedlemmer bliver mere systematiseret.

Vores videoovervågning/kameraer er ligeledes gennem en opdatering og opgradering, hvor der er fundet en bedre løsning med bedre kameradækning og hvor der samtidigt er lavet nye "Blue Print-tegninger" over kabelføringen, etc. Alle kabler er blevet løbende gennemgået og blevet bedre sikret, så det ikke vil være muligt for udefrakommende at klippe vores kabler til kameraerne over. Dette har desværre være tilfældet et par gange tidligere. Kontorets dørlåsesystem og alarmsystem, samt ejerforeningens dørlåsesystem er ligeledes ved at blive opgraderet.

Bygninger og installationer:

Installationer

Projektet omkring en renovering af vores vand- og varmeinstallationer, - hvilket vil sige vores "streng" af varmt og koldt brugsvand, samt varmt vand til radiatorer, op til de enkelte lejligheder, - er fortsat her igennem året 2022/23. Installationerne i opgang 1-2 er nu blevet udskiftet og der er budgetteret med en fortsættelse af opgang 3-4 (til venstre), for året 2023. Ejerforeningen har i denne forbindelse fortsat modtaget projektvejledning og projektstyring af Paw Skovgaard (Rosendal ApS), som er en uafhængig VVS-rådgiver. I opgang 3-4 (til venstre) har beboerne netop fået registreret deres rørføringer og radiatorer, som en forberedelse til den næste fase i projektet. Da vi her i Blåbærhaven har flere forskellige typer af lejligheder, fra 1-værelseslejligheder og op til 4-værelseslejligheder, - er vi nød til at få registreret "rørføringen" og radiatorerne på de forskellige typer af lejligheder. Selve entreprisen har været i udbud, - og VVS-firmaet fundet, som vil skulle stå for arbejdet på de næste opgange.

Tidshorizonten vil være 10-12 år, - før at vi kan forvente at alle lejligheder/opgange har fået renoveret deres varmeinstallationer. Udskiftningen af ventilerne nede i kældergangene blev færdiggjort sidste år, således at der kan lukkes af for vandet til de enkelte strenge op til lejlighederne i alle 21 opgange.

Arbejdet med løbende at få udskiftet de sidste af vores gamle ventilatorer oppe på taget, vil fortsætte i 2023. Personalet indkøber løbende nye ventilatorer, så vi kan få den bedst mulige pris. Der foretages en løbende udskiftning, afhængigt af hvornår de gamle går i stykker.

De gamle jernbanesveller nede på det grønne område ved legepladsen skal udskiftes. Dette projekt er dog blevet udskudt til efteråret 2023, grundet en prioritering af arbejdet på de andre i gang værende projekter. Bestyrelsen har tidligere kigget på en løsning, så dette område igen vil fremstå pænt og nydeligt. Til efteråret 2023, vil bestyrelsen dog igen få undersøgt, hvorvidt der skal være en niveaudeling på de nye bede, da der jo er et fald fra hækken ud mod Holmegårdsvej og ned til selve legepladsområdet. Det vil blive undersøgt samtidigt om der eventuelt kan plantes med blomster/buske, som vil gavne miljøet og insekterne og samtidigt tiltrække sommerfugle. Når projektet udføres, vil der i samme forbindelse blive renoveret på de lunger, som der findes på flisearealet foran den korte blok. Dvs. de steder, hvor fliserne er sunket og hvor der samles vand, når det har regnet. Den samlede pris på dette, vil selvfølgelig også indgå i overvejelserne af den endelige løsning.

Personalet har igen i år været rundt og kigge på vores parkeringsareal og på de stenkanten, som løber rundt langs vores P-areal. De gamle brosten/chaussésten er flere steder så ødelagte, at der disse steder ikke længere kan repareres. Her skal der lægges nye sten. Over tid, bliver disse slidt og ødelagt, når lastbiler/biler holder på skråkanterne eller kører hen over disse. Vind og vejr, slider også på disse skråkanter. Dette arbejde er også under forberedelse, for at få beregnet pris og omfang på arbejdet.

Forsikringsager

Der har været et par nye forsikringsager i 2022/23, - dog er disse ikke i den samme størrelsesorden, som dem vi har haft i de foregående år.

Vi oplever stadigvæk desværre, at flere og flere enten selv vælger at lave ændringer på deres vand-, varme-, og elinstallationer i lejlighederne, - eller ofte får hjælp af "gode venner". Dette frarådes på det kraftigste, - og når uheldet så desværre er ude, vil det typisk være ejeren som selv kommer til at betale regningen. Forsikringen vil nemlig typisk ikke dække, - og ejerforeningens forsikring vil heller ikke dække. Så skulle uheldet være ude, kan man risikere en ekstraregning på flere hundredetusinde kroner.

Få derfor altid et professionelt håndværkerfirma, med rette autoritet og forsikring, - til at forestå eventuelle renoveringer i jeres lejlighed. Kontakt gerne personalet/bestyrelsen for vejledning, inden at I går i gang hermed.

På ejerforeningens hjemmeside og i vores brochurer, er der henvisninger til håndværkere, som kender Blåbærhaven godt. Disse kan kontaktes for egen regning.

Vaskerier

Der har været nogle forskellige småting med vaskerierne hen over året. Ejerforeningens serviceaftale med Nortec er nu løbet ud efter en 10-års varighed. Da vaskemaskinerne ikke fejler noget og derfor ikke nødvendigvis behøver at stå over for en udskiftning, er personalet/bestyrelsen derfor ved at undersøge, hvorvidt det vil være muligt at kunne få

forhandlet en ny serviceaftale på plads. Resultatet af dette vil blive overvejet, inden at en ny leasingaftale/køb af nye vaskemaskiner, eventuelt kan komme på tale.

Der har været arbejdet på at få udluftningen nede i vaskeriet v/ opgang 5 til at fungere korrekt, når der samtidigt benyttes to tørretumblere af beboerne. Dette har desværre ikke været muligt at få løst tilfredsstillende. Især har lugtgenerne fra det store vaskeri under opgang 5 været til gene for beboerne oven over vaskeriet, men det har også til gene for beboere ude på legepladsen, og ikke mindst for børnene ude på legepladsen. Lugten stammer fra afkastet fra tørretumblerne, som er placeret anderledes her, end i de to andre vaskerier. Der har dog ligeledes været beboerhenvendelser vedrørende kraftig duft af vaskemidler/skyllemidler, som har været relateret til vaskerierne i kælderen under opgang 12-13 og opgang 15-16.

Det er derfor ikke længere tilladt for beboerne at benytte vaskemidler/skyllemidler med duft og det er heller ikke længere tilladt at benytte duftklude eller lignende i tørretumblerne.

Bestyrelsen er udmærket godt klar over, at dette har frustreret nogle beboere, men enkelt opstillet har der været 4 "løsningsmodeller".

- Få flyttet afkastet fra vaskerierne længere ud mod Holmegårdsvej. (Denne løsning ville være dyrest og omkostningerne vil være bedre brugt på VVS-projektet. Dertil ville der skulle graves ud under/over vores eksisterende kloakering, hvilket kunne medføre skader på det gamle kloaksystem, så der ville komme ekstraomkostninger hertil. Skulle vinden skifte, ville duften af vaske-/skyllemidler blot komme tilbage til bygningerne.)
- Få installeret nye luftfiltre på tørretumblerne, som så ville kunne tage lugtgenerne fra vaskerierne. (Dette er blevet forsøgt i vaskeriet under opgang 5. Desværre var der en hel del problemer fra leverandørens side med, - at få udsugningen til at fungere rigtigt, hvis begge de to tørretumblere var i brug samtidigt. Filtret trak varmen ud af tørretumblerne, så tøjet ikke blev tørt. Leverandøren havde tilbudt en ny teknologi (udviklet i USA), som skulle kunne filtrere luften og få fjernet lugtgenerne. Desværre er dette firma nu gået konkurs og ejerforeningen har derfor rettet et krav mod konkursboet.)
- Få påført "dosseringsboks" på alle de fælles vaskemaskiner i alle vaskerierne. Man vil da ikke længere kunne benytte eget vaskemiddel/skyllemiddel. (Denne løsning kan komme på tale, når E/F Blåbærhaven på et senere tidspunkt skal indgå en ny leasingaftale for nye vaskemaskiner.)
- Påbyde beboerne, at det desværre ikke længere er tilladt at benytte vaskemidler, skyllemidler, duftklude el. lign. nede i vores fælles vaskerier. Hvilket så blev den valgte løsning fra bestyrelsens side. (Dét er selvfølgelig tilladt at benytte vaskemiddel, skyllemiddel, duftklude, etc. i sin egen vaskemaskine i egen lejlighed, under hensyntagen til de andre beboere.)

Taget

De gamle ventilatorer bliver som nævnt løbende udskiftet med nye, efterhånden som de gamle ikke kan mere. Over halvdelen er nu blevet udskiftet til den nyere og mere effektive model.

Effekten heraf kan ses på vores strømforbrug.

Ventilation i lejlighederne

Igennem det sidste år har bestyrelsen, gentagende gange oplevet klager eller utilfredshed med ventilationen af lejlighederne, både med lugt fra naboer, fugt og skimmel i lejligheder og

larm i anlæggene. Dette har også være tilfældet i de forrige år. Tit kan dette skyldes, at beboere har lukket for udsugningsventilerne, lukket for luftspjældet ved altandørene eller eventuelt har motordrevne emhætter, som er koblet direkte på udsuget i væggen. Sidstnævnte kan have en stor indvirkning på effektiviteten af vores tagventilatorer. Udluftningsventilerne skal stå åbne, både i køkken og badeværelse, - og der må ikke kobles emhætter direkte på udsugningsanlægget. Der henvises ligeledes til den nye husorden vedrørende ventilation i lejlighederne.

Udendørsarealer:

El-opladestandere

Projektet vedr. opførelse af el-opladestandere i Blåbærhaven, som var blevet godkendt af beboerne på den ordinære generalforsamling i 2021 og derefter igen på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling i 2021, er nu endeligt blevet færdigt. Bestyrelsen har modtaget hjælp fra H.C. Jensen fra City Tekniq, som har bistået os med de indledende analyser og overvejelser, samt valget af leverandøren Spirii. Projektet var fra alle leverandører lovet færdigt til foråret/sommeren 2022, men desværre var der først problemer med materialeleverancerne, så problemer med at få håndværkere til gravearbejdet/tilslutning af el-opladestanderne med mere, hvorfor projektet af flere omgang blev forsinket. Der har været mulighed for at kunne oplade el-biler for beboerne siden begyndelsen af i år, og tilbagemeldingerne fra beboerne har været positive. Prisen er absolut konkurrencedygtig i forhold til opladning andre steder. På vores hjemmeside findes der mere information omkring, hvordan beboerne kan komme til at benytte vores el-opladestandere. Bolig- og Planstyrelsen har bevilget et tilskud på op til kr. 90.000,- til opførelse af de 10 el-opladerstandere. Bestyrelsen er ved at få søgt om at få det konkrete tilskud udbetalt.

Beplantning

Bestyrelsen har tidligere valgt at gøre "Hesselrød Gartneren" til ejerforeningens faste hjælper, hvad angår beskæring af buske og træer. Dette samarbejde har fungeret fint, hvorfor vi har valgt at fortsætte med "Hesselrød Gartneren" her i 2022/23.

Affaldssortering

Den nye affaldssortering, som er blevet introduceret for hele Danmark, blev i gang sat for Blåbærhaven, først her i 2023. Fredensborg Kommune kræver at Blåbærhaven (og andre boligforeninger og grundejerforeninger i øvrigt), sorterer vores affald i flere forskellige fraktioner. Der er blevet delt information ud til alle beboerne om den nye affaldsordning, og samtidigt er der sat opslag op i alle opgange med mere. Den udvidede affaldssortering er for at opnå den bedst mulige udnyttelse af vores affald til genbrug. Fredensborg Kommune/Forsyning har udover omkostninger vedr. denne nye sortering, ligeledes pålagt alle husstande administrationsgebyrer, hvorfor alene E/F Blåbærhaven vil få en ekstra omkostning her i 2023 på over 500.000,- kr. E/F Blåbærhaven kan forvente de samme gebyrer fremover. Herudover opkræves der gebyrer for affald, som ikke er blevet sorteret korrekt. Fredensborg Forsyning kontrollerer affaldet hentet hos de forskellige bolig-/grundejerforeninger og pålægger derefter gebyrer for affald, som ikke er blevet sorteret korrekt. Så når der smides restaffald ned i madaffald, restaffald ned i papcontainerne, sække med tøj/flasker ned i plastcontainerne og lign., så vil E/F Blåbærhaven kunne få påført ekstra gebyrer, for omkostningerne for håndteringen af vores affald. Vi forsøger altid først med en dialog/information med beboerne, så herefter skriftlige advarsler og hvis enkelte beboere bevidst modarbejder den nye

affaldssortering, vil bestyrelsen (i de tilfælde, hvor det er muligt) sende omkostningerne tilbage til de beboere, som bevidst modarbejder denne nye affaldssortering.

For hver ende af parkeringspladsen ud for den lange blok, står der opstillet containere til hhv. glas/flasker, papir/aviser, pap, alm. husholdningsplast og metal. Disse containere findes dertil nede bag ved vores containergård, det vil sige for enden af den korte parkeringsplads. Personalet (og bestyrelsen) bruger uforholdsmæssigt meget tid på at sortere efter beboere, som smider metal, alm. restaffald, smørrebrød, tøj og meget andet ned i eksempelvis de containere, som skal bruges til pap. Desværre smides der også restaffald ned i containerne til plast. Dertil, må personalet køre på Genbrugspladsen 1-2 gange om ugen, med ekstra pap, - fordi beboere ikke slår deres papkasser sammen, så der kan være mere pap presset sammen i papcontainerne. Smides pappet blot på jorden, flyver det i blæsevejr ned på græsarealet til Byengen/Nordengen, - hvorfor der må bruges unødvendigt meget tid på oprydning.

Der er lavet nye områder til vores madaffald og restaffald. Disse findes i de to nye "træ-gårde" ude foran den lange blok og for hver ende af den korte blok.

Lad dette være en opfordring til, at vi alle får sorteret genbrugsaffaldet bedre og ligeledes hjælper andre beboere. Hvis man er i tvivl, så hjælper personalet gerne med en vejledning og rundvisning.

Det samme gør sig desværre gældende, hvad angår oprydning efter beboere og børn nede på grillarealet og legepladsen. Vær venligst opmærksom på, at man får ryddet op efter sig selv og sine børn, så personalet ikke dagligt skal gå og rydde unødvendigt op. Det burde ikke være nødvendigt at bruge tid på at samle cigaretskod, tandstikkere, vatpinde og andet op, som smides ud over altanerne.

Personalet kan bruge tiden bedre på vedligeholdelse af vores bygninger og grønne arealer, end på en oprydning og ekstra affaldssortering efter os beboere.

Indendørs:

Selskabslokalet

Ønsker man at leje dette, kan der rettes henvendelse til personalet.

Beboerlokalet

Ønsker man at leje dette, kan der rettes henvendelse til personalet.

Helseafdelingen

Helseafdelingen har været lukket grundet regeringens opfordring til at spare på varmen/energien her i løbet af vintermånederne. Personalet har brugt tiden til at få renoveret i helseafdelingen. Der er også foretaget en grundig rengøring. Bestyrelsen vil diskutere, hvornår denne kan genåbnes igen.

Klubber:

WOK'en

WOK'en var lukket i 2020-2021 pga. Corona/Covid-19. Derefter var den så igen lukket, primært på grund af et par mindre angreb af skimmelsvamp. I 2022 blev denne skimmelsvamp så udbedret nede i WOK'en og der blev opsat nye luftfiltre. WOK'en har en stor og trofast medlemsskare, - desværre har den dog ikke igennem de sidste par år haft en "klubbestyrelse", da de beboere, som tidligere har været aktive i WOK'en nu enten er flyttet eller

ikke længere ønskede at lave et frivilligt stykke arbejde nede i WOK'en. I denne forbindelse skal der rettes en stor tak til de beboere (igennem flere år, primært Poul Jeppesen & Lars Kaas, men også andre), som har ydet en stor indsats nede i WOK'en.

Der er heldigvis kommet en ny "klub-bestyrelse" nede i WOK'en, som har fået den malet flere gange, rengjort den og nu står for den daglige drift (primært Jette Eskelund). WOK'en har nu fået flere medlemmer/brugere, end den har haft i årevis, så der skal rettes en stor tak for driften af denne fra ejerforeningens bestyrelse. Der modtages gerne forslag til eventuelle arrangementer eller forbedringer nede i WOK'en, disse kan sendes til WOK'ens "klub-bestyrelse".

Desværre har ejerforeningens bestyrelse været nødsaget til at udelukke enkelte beboere, som gentagne gange ikke har kunne finde ud af at overholde reglementet nede i WOK'en. Husk på, at manglende egen rengøring af maskinerne, henkastet affald, brug af udendørs sko med mudder/blade, ødelæggende behandling af maskinerne, jo også går ud over alle de andre brugere/medlemmer af WOK'en. Hvilket i den sidste ende fører til, at færre og færre beboere/medlemmer ønsker at bruge deres tid nede i WOK'en.

Vision 2023:

Der fortsættes i 2023 med vedligeholdelsesarbejder på vores ejendom.

Grundfondsbidraget bliver ikke ændret, det forbliver på nuværende niveau.

Bestyrelsen arbejder fortsat for, at foreningen er selvfinansierende, hvilket også er afspejlet i den vedlagte 10-års plan. Dog med forbehold for evt. hurtigere reaktion ved en større skade eller reparation.

Foreningens nye vedtægter er fortløbende ved at blive tinglyst her i 2022/23 af vores administrator. Ved denne lejlighed vil der ske en aflysning af de gamle tillæg/bilag, således at tingbogen for lejlighederne i Blåbærhaven vil blive mere overskuelig.

Ejerforeningen Blåbærhaven fylder 50 år til august her i 2023. Bestyrelsen vil finde en passende dato og måde at få fejret dette på, hvor man eventuelt vil kunne "høre/se" om Blåbærhavens historie, måske møde gamle beboere el. lign.

Bestyrelsen har ikke fået dette nærmere planlagt endnu, hvorfor alle forslag fra beboerne er meget velkomne. Når en dato og arrangement er blevet besluttet, vil dette blive meldt ud.

Afrunding:

Ligesom sidste år skal der fra bestyrelsens side lyde en stor tak til personalet for godt og veludført arbejde. Der skal også lyde en stor tak for bidrag, forslag, gode idéer og andre henvendelser fra vores beboere. Bestyrelsen sætter pris på dette.

Bestyrelsen

24. marts 2023