

Grundejerforeningen Klausdalshave

Formandens beretning

Grundejerforeningens Generalforsamling 10 april 2018.

Vi har alle igennem det seneste år været i gang med at blive en del af Klausdalshave. Det har været et begivenhedsrigt år på både godt og skidt. Nogle flyttede ind til tiden – mange fik indflytningen udsat. Og så var der lige konkursen (Thoma). Den har naturligvis fyldt rigtig meget for os alle. Konkursen har også fyldt utroligt meget i bestyrelsen. Vi har dog også brugt tiden på en del andre ting siden vi holdt første møde 30 juni 2017.

Bestyrelsen i Grundejerforeningen og Ejerforeningen

Bestyrelsen blev valgt ved den ekstraordinære generalforsamling 20. juni. Allerede derefter blev vi sammen den valgte bestyrelse for Ejerforeningen enige om at bestyrelsen for Ejerforeningen burde deltage i Grundejerforeningens bestyrelsesmøder. Det har været et rigtig godt samarbejde vi har haft siden juni 2017. Vi har i Grundejerforeningens bestyrelse været utroligt glade for samarbejdet og vores fælles møder. Ejerforeningens bestyrelse har været meget aktive og har hjulpet godt til med diverse gøremål. At vi har afholdt fællesmøde har dog samtidigt gjort at vi ikke indbød suppleanterne til vores møder – vi er nu 9 til møderne. Michael har i bestyrelsen sørget for at vi har styr på vores referater.

Aktivt naboskab

Klausdalshave – vores eget lille samfund hvor vi kan komme hinanden ved og hvor vi kan hjælpe hinanden. Det har været dejligt at se mange af jer når der har været arrangementer her i Klausdalshave – noget som jeg håber vi får meget mere af i fremtiden. Aktivt naboskab har en stor indflydelse for hvordan vi alle kommer til at trives. Det var virkelig dejligt at Marwa og Murat i nr 11 tog initiativ til den velbesøgte fastelavnsfest (vejrguderne var bare ikke så venligt stemte den dag) og at så mange mødte udklædte op (også de voksne). Også mange deltog i bestyrelsens julearrangement i december.

Vi satser i bestyrelsen på at vi alle kan styrke vores aktive naboskab i de kommende år og få nogle gode traditioner for arrangementer sammen. Og ja – vi må finde en måde at holde en fest for det aktive naboskab (det som andre kalder vejfest). Samtidigt kunne det også være dejligt hvis vi kan afholde nogle fællesdage, hvor vi sammen kan ordne fællesarealerne og klare evt små vedligehold. Alt samme i det aktive naboskabs ånd. Jeg glæder mig allerede – det bliver en god sommer 😊

Vintervedligehold

Vi har jo brug for sikre adgangsforhold i vinterhalvåret. I bestyrelsen lurepassede vi lidt – prøvede at tørre den lidt af på bygherre (vi har jo endnu ikke overtaget vejene og fællesarealerne). Men da vinteren kom og sneen faldt måtte vi efter dialog med bygherre indse at vi i Grundejerforeningen måtte iværksætte vintervedligehold. Vi havde heldigvis som noget af det første allerede i juli igangsat indhentelse af tilbud på vintervedligehold. Vi valgte at entrere med en lokal leverandør (Lillegaard lige på den anden side af vejen). Prisen er meget konkurrence dygtig og de har leveret en udmærket service og er lydhøre (der har været lidt opstart problemer). Det er et stort aktiv at vi har en lokalkendt med i bestyrelsen (Jill fra KDB). Det er helt klart en stor fordel for os alle.

Sommervedligehold

Vi skal når vi engang har overtaget fællesarealerne have lavet en aftale med en ekstern omkring græsslåning, fejning and anden sommervedligehold. Vi har endnu ikke valgt leverandør. Vores umiddelbare tilgang er at vi ønsker at løse så meget som muligt internt i Klausdalshave (herunder

Grundejerforeningen Klausdalshave

oprydning, ukrudt fjernelse, små vedligehold) i stedet for at betale en ekstern for det samme – igen en del af det aktive naboskab.

Fællesarealerne og legepladsen

Vi gik i bestyrelsen hurtigt i aktiv dialog med bygherre omkring fællesarealerne og legepladsen. Vi havde nogle meget konstruktive møder med blandt andet arkitekten. Vi har i bestyrelsen prøvet aktivt at påvirke arkitekten og bygherre. Bygherre foreslog tidligt at vi kunne overtage "legeplads summen" og selv stå for anlæggelsen. Vi var dog i bestyrelsen enige om at vi ikke ønskede at overtage nogen opgaver (og dermed også ansvaret rent økonomisk). Vi føler at bygherre har lyttet til vores forslag og forventer at de overholdes – også omkring udformningen af legepladsen (den af os anbefalede legeplads leverandør forventes at stå for anlæggelsen). Ida og Tanja i bestyrelsen har brugt en del tid på projekt legeplads.

Kloak

Kloakken er vores absolutte største bekymring i bestyrelsen (det er den så absolut største økonomiske risiko vi har i Grundejerforeningen). Bygherre har nu færdigmeldt kloakeringen. Vi har i Bestyrelsen taget en principbeslutning om at hyre en ekstern specialist til at gennemgå bygherres dokumentation og lade eksperten afgøre om vi selv skal iværksætte yderligere undersøgelser af rørføringen. Det skal benævnes at vores naboforening i Hjortespringhave har været heldige at få ansvaret (også økonomisk) for deres kloak overført til Hofo – desværre er det ikke sikkert vi kan gøre det samme – bygherre har allerede prøvet på samme i forbindelse med projekteringen.

Ændringer på husene.

Vi har i bestyrelsen brugt en del tid på at diskutere indkomne forslag til ændringer på husene (større ændringer skal iht til vedtægterne og husordenen godkendes af bestyrelsen). Markiser har fyldt en del og det afspejles i nogle ændringsforslagene til vedtægterne. Vi har i bestyrelsen valgt at opbløde det af arkitekten anviste og nuværende indskrevne i vedtægterne. Samtidigt har vi også ønsket at tydeliggøre vigtigheden af korrekt indfæstning og professionel opsætning. Vi har en pjece om markiser klar til alle husstande – afventer dog lige hvorvidt ændringerne til vedtægterne vedtages. Jeg vil gerne takke Ole fra Ejerforeningen for hans hjælp og engagement i afklaringen omkring markiserne.

Alle indkomne forslag til ændringer på husene er blevet behandlet og meddelt de berørte husejere direkte. Ved ændringer skal der naturligvis altid fortrinsvis vælges materialer der ligner de nuværende anvendte. Vi har også taget en principiel beslutning omkring at større ændringer ikke må være til gene for naboerne. F.eks har et af endehusene fået tilsagn omkring anlæggelse af overdækket halvskur i forlængelse af nuværende skur, da vi ikke anser det vil være til gene for naboerne (de bor i enden og har ingen umiddelbare naboer som skuret vil skygge for). For huse hvor en sådan overdækning vil skygge for naboerne vil vi ikke give tilsagn.

For dem der gerne vil have en højere hæk bliver dette koordineret af Michael i nr 18.

Parcelhusejernes Landsforening

Vi har i bestyrelsen valgt at indmelde Grundejerforeningen i Parcelhusejernes Landsforening. Det giver os dels nogle fordele, let adgang til information og samtidigt har vi gennem dem fået en fordelagtig og billig forsikring. Fremadrettet vil i alle modtage deres medlemsblad. Tanja har som kasserer stået for kontakten.

Bankkonto og kontingent

Det viste sig at være ret besværligt at få oprettet en bankkonto og Tanja måtte som kasserer bruge rigtig meget tid på dette. Uden kontoen kunne vi ikke opkræve kontingent, få det af bygherre lovede beløb og betale de eksterne (renovation og vintervedligehold). Som kassereren vil forklare

Grundejerforeningen Klausdalshave

under gennemgang af budgettet for 2018 er der mange ukendte faktorer. Vi satser på at det foreslåede kontingent vil være tilstrækkeligt.

Klausdalshave.dk

Vi har i bestyrelsen reserveret hjemmesiden KLAUSDALSHAVE.DK . Ideen er at vi vil oprette hjemmeside hvor nyttig information kan deles (oplægges af administratorerne). Det kunne f.x være hvordan gulvvarmen indstilles bedst, hvordan ventilationsanlægget indstilles og hvor man kan købe filtre til ventilationsanlægget. Altså et sted hvor vi kan dele erfaringer. Hvis der er nogen der gerne vil hjælpe til med at lave og opsætte hjemmesiden hører vi meget gerne fra jer

Renovation

Vi havde lidt opstarts vanskeligheder med renovationen (indflytning). Jeg tror vi nu har fundet en fornuftig fordeling af affalds og genbrugs containere. Ida har i bestyrelsen taget kontakten til kommunen og fået koordineret hvor, hvordan og hvor meget. Bemærk at det er husejerne der betaler et fast beløb for genbrugsafhentningen (Grundejerforeningen bekoster containerne). Beløbet er fast og i samme størrelse for alle med samme ordning i hele Herlev (opkræves via ejendomsskatten). Grundejerforeningen betaler for afhentning af dagrenovationen – vi afregnes pr container – så derfor har vi prøvet at finde det korrekte antal containere.

Med hensyn til affaldsskurene en lille bøn: venligst lad være med at overfylde containerne – især dagrenovationen. Fuglene går i affaldet og det kan tiltrække rotter. Og engang imellem når i synes affaldsrummet trænger til oprydning eller fejning – brug lige 5 minutter derude – kost og skovl er klar. Det giver en god følelse af deltage i det aktive naboskab.

Telefonliste

Vi bliver fremadrettet nød til at have en telefonliste til hvem der skal kontaktes ifm brud på vandrør, strømodfald, manglende fællesbelysning, stoppede kloaker, problemer med renovationen osv. Vi har i bestyrelsen aftalt med bygherre at vi overtager deres kontakter og samtidigt må vi også selv opsøge leverandører. Ideen er så at i ved problemer må kontakte en fra Bestyrelserne og at de så tager kontakt til de rigtige leverandører. Det er et af de kommende opgaver for Bestyrelsen.

Besigtigelse af tagene

Af hensyn til garantien for tagbelægningen er alle bedst tjent med at inspicere taget 1-2 gange om året (husk af få dokumentation). Husk samtidigt også at få rengjort tagrender. Spørgsmålet er så hvordan gør man. Er det den enkelte husejer der skal forestå dette (Grundejerforeningen kan indkøbe en stige som kan benyttes på eget ansvar) eller skal vi i Grundejerforeningen hyre en ekstern til at forestår årlige inspektioner og rengøring af tagrender (med et forhøjet kontingent som konsekvens)? Det kunne være dejligt hvis medlemmerne ved Generalforsamling kunne give en tilkendegivelse om hvad man ønsker (kunne gøres under Eventuelt).

Nabohjælp

De af medlemmerne, der endnu ikke har tilmeldt sig Nabohjælp.dk opfordres til at tilmelde sig. Det er ret enkelt. Samtidigt opfordres alle til at hjælpe hinanden (under ferier osv) for at skabe tryghed – husk at spørge fremmede der kikker sig omkring om I kan hjælpe dem og høre hvorfor de er her. Igen et eksempel på aktivt naboskab. Kommunen har lovet os at vi også kan få to af de ny opsatte nabohjælp skilte i næste runde af Sammen om Herlev.

BBR og Tinglysning

I opfordres alle til at gennemgå jeres BBR meddelelser og tinglysninger. Det er ejers eget ansvar såfremt oplysningerne ikke er korrekte. For BBR meddelelser er det ansvarspådragende hvis

Grundejerforeningen Klausdalshave

oplysningerne ikke er korrekte. Samtidigt har der på det seneste været tilfælde hvor husejere har lidt økonomiske tab fordi der har været forkerte tinglysninger på deres ejendom.

Find mere på BBR.dk, OIS.dk og tinglysning.dk – husk login

Konkursen

Sidst og ikke mindst har vi i Bestyrelsen naturligvis brugt utroligt meget tid på Thoma konkursen. Vi har drøftet mange scenarier og har prøvet at være på forkant med udfordringerne. Vi valgte ret hurtigt i forløbet at tage den positive tilgang og har gjort vores bedste for at opretholde et godt, proaktivt og konstruktivt samarbejde med bygherre. Vi har også diskuteret om vi skulle tage en mere konfronterende tilgang – vi har jo som alle andre også været til tider utroligt frustreret over de langsomme fremskridt. Vi blev dog efter lange diskussioner enige om at vi alle i Klausdalshave nok ville være bedst tjent med en konstruktiv og ikke-konfronterende tilgang – også selv om det til tider har været op ad bakke.

Alle kan se at fællesområderne stadig har meget der udestår – seneste melding fra bygherre er nu maj. Lad os alle håber at det holder.

Vi har i bestyrelsen ikke et helt overblik over udeståender på husene. Vi ønsker derfor en kort tilkendegivelse fra jeres side på hvor meget I har udestående på husene – lad os diskutere det under Eventuelt på Generalforsamlingen.

De første 1 års gennemgange nærmer sig også. Og med konkursen i baghovedet og nogle af de lidt nedtrykkende håndværksmæssige arbejder som Thoma og deres underleverandører har præsteret (og som mange har bøvlet med i lang tid) anser vi i bestyrelsen det for at kunne være en god ide at man i forbindelse med 1 års gennemgangen anvender en byggesagkyndig. Det kunne være formålstjenligt at bruge den samme sagkyndige (så opnås kendskab til husene). Derfor opfordres I til at dele med os andre hvis I har nogle gode erfaringer med byggesagkyndige og vi så derudfra kan komme med en anbefaling om hvem man kan bruge (kun en anbefaling). Lad os også diskutere det under eventuelt på Generalforsamlingen.

Endeligt kan det jo desværre også ende med at nogle evt ser sig nødsaget til at gå videre med hvad de anser er utilstrækkelig udbedring af fejl og mangler. Vi håber naturligvis at alle er blevet hørt af bygherre og at man har fået udbedret hvad der er ret og rimeligt og at ingen derfor bliver nødt til at gå videre. Det kan også ende op med at vi på Grundejerforeningen må gribe til samme (vi ved jo endnu ikke hvordan vores fællesarealer bliver leveret). Vi har dog en tiltro til at vi får hvad vi er blevet lovet og at vi kan finde frem til mindelige løsninger med bygherre. Skulle man ønske at gå videre kan den af mere eller mindre af os alle anvendte advokat bruges. Jeg har også kontakt detaljer til advokat som nogle af vores naboer i Hjortespringhave med stor succes har anvendt.

Tror jeg vil stoppe her – jeg har det med at skrive lidt rigeligt meget – der er så meget jeg gerne vil fortælle. Tænker at jeg kun vil gennemgå hovedpunkterne på Generalforsamlingen og i stedet vil lade denne skriftlige beretning komme med detaljerne.

Claus Jørgensen

Formand

02/04 2018