

Nivåvænge Grundejerforening

bestyrelsen

Bestyrelsens beretning til foreningens ordinære generalforsamling torsdag den 10. marts 2016

Indledning

Denne generalforsamling i Nivåvænge Grundejerforening er for første gang blevet indkaldt pr. e-mail. Indtrykket er, at den elektroniske kommunikation fungerer, både når det handler om indkaldelser, generel information og når der opstår akut behov for kommunikation. Det sidste oplevede vi i efteråret, hvor Frank kunne se, at der fossede vand ud et sted i bebyggelsen. En mail blev sendt ud for at få folk til at tjekke vandmåleren. I løbet af mindre end et døgn var fejlen fundet. Før etableringen af e-maillisten kunne det have taget dage – måske uger - før fejlen var blevet fundet.

Og så skal der lyde en opfordring til at være med i Grundejerforeningens facebook gruppe, som giver gode muligheder for direkte kommunikation.

Administration og regnskab

Den 31.12.2015 afsluttedes det første hele regnskabsår, hvor regnskabsåret for både grundejerforening og varme følger kalenderåret. Overordnet set, er det gået godt, men al begyndelse er svær, og i bestyrelsen måtte vi tage et par ekstra omgange, før vi kunne sige til hinanden: Nu kører det. Og vi har fået den væsentlige besparelse på administration, som var et af hovedmålene med omlægning af regnskabsår til kalenderår.

Rotter og kloak-/regnvandsledningsnettene

På den ordinære generalforsamling i 2015 var rotter i Nivåvænge et emne, der optog mange - og ikke så underligt, for det er nogle meget ubehagelige gæster/bæster, som ingen ønsker at have inden for sine døre.

I bestyrelsen fik vi flere henvendelser fra medlemmer, som havde konstateret rotter i huset, og som mente, at bestyrelsen burde gøre noget. Vi er altid klar til at gøre noget, men er indimellem

nødt til at tydeliggøre grænserne mellem det, der er fælles, og det der er den enkelte husejers ansvar. Derfor har vi informeret om, hvordan man kan forholde sig, og her er det en særlig udfordring, at husenes rørsystemer hænger sammen, for rotter i et hus kan sagtens komme fra et andet hus.

Det oplevede man bl.a. i blok 8, som har været voldsomt ramt af rotteplage. Efter en meget lang periode med undersøgelser og store ubehageligheder for nogle husejere lykkedes det til sidst at finde årsagen. Den er nu udbedret og meget tyder på, at problemet i blok 8 er løst.

Kloak- og regnvandsledninger

En ting er det, der foregår inde på den enkelte husejers matrikel, herunder stikledninger. Men hvad med det samlede kloak- og regnvandsledningsnet i bebyggelsen, det vil sige på stier og veje?

I bestyrelsen har vi aldrig været i tvivl om, at såvel kloak- som regnvandsledninger var ejet af først Karlebo Kommune og senere af Fredensborg Forsyning. De har vedligeholdt og repareret skader på ledningsnettene i næsten 50 år, men i løbet af 2015 opfangede vi signaler, der tydede på, at Fredensborg Forsyning ikke mente, at ledningsnettene var deres. Der blev f.eks. stillet spørgsmålstejn ved, om de ville betale for reparationer – men betalte, det gjorde de.

Det er normalt dejligt at få uventede ”gaver”, men når det handler om et 50 år gammelt ledningsnet, så er glæden meget begrænset. Det er nærmere en økonomisk trussel.

Vi brugte noget tid på at diskutere, hvordan vi skulle gribe sagen an, for vi ville meget nødig ud i et dyrt juridisk slagsmål og havde på daværende tidspunkt kun signaler og et papirkort, som viste, at de kun betragtede hovedledningerne gennem Nivåvænge som deres. Vi endte med at sende en høflig henvendelse til Fredensborg Forsyning, hvor vi beskrev de problemer, vi havde med rotter i bebyggelsen og derfor gerne ville vide, hvad de gjorde i forhold til størstedelen af ledningsnettet, som var deres.

Svaret bekræftede de signaler, vi havde opfanget: Fredensborg Forsyning mente kun, de havde ansvaret for hovedledningerne gennem og rundt om Nivåvænge. Resten var vores egne og vores eget ansvar.

Vi svarede med at konstatere, at vi i 50 år havde haft et forbilledligt samarbejde med først Karlebo Kommune og nu Fredensborg Forsyning, og at vi ikke var i tvivl om, at ledningsnettet, inklusiv forpligtelser, tilhørte Fredensborg Forsyning. Fredensborg Forsyning svarede, at de ville se på sagen igen – og udforme et oplæg til forhandling. Vi takkede høfligt nej tak til en forhandling med den begrundelse, at der ikke var noget at forhandle om. Ledningsnettene har altid tilhørt og skal fortsat tilhøre Fredensborg Forsyning.

Så skete der noget: I løbet af nogle uger spulede og gennemfotograferede Fredensborg Forsyning samtlige kloak- og regnvandsledninger og kortet blev ændret, så alle kloak- og regnvandsledninger havde skiftet farve, så de nu henhørte under Fredensborg Forsynings ansvarsområde.

Før og undervejs i forløbet tog vi kontakt til bestyrelsen for Grundejerforeningen i Åtoften, fordi vi vidste, at de havde været i en lignende situation, og vi håbede/troede, at vi kunne drage nytte af deres erfaringer. Men det kom der ikke noget ud af, for deres opfattelse var, at deres forhandlinger og resultater var hemmelige. Bestyrelsen finder det ærgerligt, at der er så forskellige opfattelser af, hvad grundejerforeninger kan dele.

Muligt samarbejde med Nordfors A/S

Udover de nævnte ledningsnet har vi jo også et varmeledningsnet. Det ejes og vedligeholdes af Grundejerforeningen.

Grundejerforeningen fik ligesom en række andre grundejerforeninger invitation til møde med Nordfors A/S, hvor de ville informere om samarbejdsmuligheder. Vi kender alderen på varmeledningsnettet, så selvom vi ikke har haft de helt store brudproblemer i år, så er det væsentlig for bestyrelsen, at vi tænker langsigtet. Derfor ser vi på muligheder for at forny det samlede ledningsnet, og det kan ikke udelukkes, at det kunne ske i samarbejde med Nordfors A/S.

Det er en sag, der skal arbejdes videre med i den kommende periode.

Nummersystemet i Nivåvænge

Alle ved, at nummersystemet i Nivåvænge er en udfordring. Ikke så meget for os der bor her, men alle har sikkert prøvet at hjælpe udefra kommende med at finde frem til det rigtige hus.

Bestyrelsen fik på sidste generalforsamling en opfordring til at finde en løsning på problemerne med nummersystemet. Vi kontaktede Nordsjællands Politi, Falck og Brandvæsenet for at høre, om de havde problemer med at finde rundt og ikke mindst at få deres bud på, hvordan problemerne kunne løses.

Tilbagemeldingerne tydede på, at der ikke var væsentlige problemer, og bestyrelsen besluttede, at vi må leve med at hjælpe udefra kommende med at finde rundt.

Det virker desuden, som om de fleste er overgået til at bruge husnumrene uden bindestreg, som bestyrelsen og flere eksterne samarbejdspartnere har anbefalet.

Fællesbygningen - Bunkeren

Bunkeren har med jævne mellemrum været på bestyrelsens dagsorden. Vi har besluttet at fortsætte udskiftningen af inventar. Der er investeret i et nyt komfur, og så har vi besluttet at investere i professionel rengøring to gange årligt, første gang i starten af 2016.

Vi har tilladt os at regulere priserne for leje af Bunkeren, så det fra september 2015 har kostet 200 kr. i døgnet at leje Bunkeren og 100 kr. for at låne inventaret. Der betales 400 kr. i depositum som tilbagebetales, når bunkerbestyreren har godkendt oprydning og rengøring. Nogle af indtægterne anvendes til bl.a. indkøb af nye gryder og pander.

I bestyrelsens forslag til budget er der afsat penge til at få malet væggene. Gulvene har vi ikke glemt, men gemt, for på et tidspunkt skal der gøres noget, men der skal findes en robust løsning, der kan tåle, at der holdes fester for store og små, og en løsning, der er vedligeholdelsesfri – eller tæt på.

Containere og containerpladsen

I den seneste udgave af Nivåvænge Nyt var der fokus på den måde, vi bruger containerne og containerpladsen. Det er et emne, som er evigt aktuelt, for indimellem undres man, når det konstateres, at fliser, døre, vinduer og andre tunge ting placeres på containerpladsen og i containeren.

Fredensborg Kommune har på vores opfordring for kort tid siden opsat to nye containere, så vi slipper for elektronik i containeren. Men i bestyrelsen er vi ikke i tvivl om, at der løbende vil være behov for at informere om, at containeren og containerpladsen ikke er en erstatning for men et supplement til den kommunale genbrugsplads og husenes egne skraldespande.

Træer og fællesarealer

Bestyrelsen har stadig en plan for reovering af beplantningen på fællesarealerne. En del er gennemført, men der mangler stadig noget.

I bestyrelsen er vi klare over, at nogle af de vildtvoksende fællesarealer ud for de enkelte huse ikke skyldes uvilje, men at det for nogen forekommer uoverskueligt at få det gjort. En af bestyrelsens opgaver er at sikre det fælles udtryk i bebyggelsen, og at det ikke udvikler sig til en vildtvoksende skov. Vi vil i den kommende periode fortsætte arbejdet med at kontakte husejere, hvor der er behov for beskæring og oprydning. Vedtægterne åbner muligheder for, at bestyrelsen kan foretage reovering og sende regningen til husejeren. Bestyrelsen vil gøre meget for, at det ikke kommer der til, fordi vi tror på samarbejde og løsninger.

Den samme holdning er gældende i forhold til træer på fællesarealerne udfor husene, hvor rødderne er til fare for ledningsnettene, eller hvor træerne skygger og er til gene for naboerne.

Det bedste er selvfølgelig, hvis naboer kan tale sig frem til løsninger, men hvor det ikke er muligt, så må man henvende sig til bestyrelsen, som vil tage sagen op.

Det frivillige engagement

Det er en stor glæde, at det frivillige initiativ og engagement er så levende i Nivåvænge. Sidste sommer deltog ca. 30 beboere i en velorganiseret havevandring og fællesspisningen i bunkeren har også været med til at samle beboerne.

Flest arrangementer har der været, hvor børnene var i fokus. Halloween, nytårskur og senest et fastelavnsarrangement med ikke færre end 88 deltagere.

Fra bestyrelsen skal der lyde en stor tak til de frivillige, der lægger et stort stykke arbejde i at sørge for at samle beboere i Nivåvænge til hyggeligt samvær.

50 års Jubilæum i Nivåvænge

Nivåvænge har eksisteret i 50 år i 2016. I bestyrelsen synes vi, det er værd at markere. Hvordan det nærmere skal foregå, vil vi overlade til en arbejdsgruppe, men at jubilæet skal markeres, er der ikke tvivl om.

Der er tradition for at der hvert andet år holdes en sommerfest, og det skal i 2016 være en jubilæumsfest. Af bestyrelsens forslag til budget fremgår, at vi foreslår, at der i 2016 skal bruges et lidt større beløb til fester end normalt. Begrundelsen er, at der skal være penge til at fejre bebyggelsens 50 års jubilæum.

Erling Koch-Nielsen fra bestyrelsen vil være tovholder, og vi opfordrer alle til at melde sig til at være med i gruppen, der skal stå for fejringen af Nivåvænge.

Afslutning

Hermed afsluttes bestyrelsens beretning for året 2015. Vi vil benytte lejligheden til at takke grundejerforeningens medlemmer for en konstruktiv og positiv dialog, i året der gik, og Frank for en altid engageret indsats.

Hermed overgives bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.